

0003357/18



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LINA MATERA - Presidente -
Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -
Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -
Dott. ELISA PICARONI - Rel. Consigliere -
Dott. MASSIMO FALABELLA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 17528-2011 proposto da:

CONDOMINIO DI ERTA SANT'ANNA 30 - 90072230320,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA FABIO MASSIMO
60, presso lo studio dell'avvocato SEBASTIANO
MASTROBUONO, che lo rappresenta e difende unitamente
agli avvocati ANNA FAST, SERGIO MOZE;

- *ricorrente* -

contro

SIDE SRL;

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 172/2011 della CORTE D'APPELLO

Oggetto

*PRESCRIZIONE
E DECADENZA

R.G.N. 17528/2011

Cron. 3357

Rep. e.it.

Ud. 12/01/2016

PU

2016

13

di TRIESTE, depositata il 12/04/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 12/01/2016 dal Consigliere Dott. ELISA
PICARONI;

udito l'Avvocato FAST Anna, difensore del ricorrente
che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUISA DE RENZIS che ha concluso per il
rigetto con statuizione delle spese.

Handwritten signature and initials in black ink, located to the right of the text. The signature appears to be 'L. De Renzis' and the initials below it are 'L.D.R.'.



Ritenuto in fatto

1. - È impugnata la sentenza della Corte d'appello di Trieste, depositata l'11 aprile 2011, che ha parzialmente accolto l'appello proposto da S.I.D.E. s.r.l. avverso la sentenza del Tribunale di Trieste e nei confronti del Condominio Erta Sant'Anna 30 di Trieste.

1.1. - All'esito del giudizio di primo grado, introdotto dal Condominio nei confronti della società SIDE Costruzioni s.a.s. di T. Gregoratti & C. (poi SIDE srl), costruttrice e venditrice del fabbricato, il Tribunale aveva dichiarato la responsabilità della società convenuta per i vizi e difetti delle parti comuni dell'edificio, e condannato la stessa società a risarcire i danni quantificati in euro 70.765,95, oltre IVA, rivalutazione monetaria in base agli indici ISTAT, interessi legali e spese processuali.

2. - La Corte d'appello, adita dalla società soccombente, riformava la decisione.

2.1. - Secondo la Corte territoriale era privo di conseguenze il riconoscimento dei vizi effettuato da Luciano Gregoratti, socio della SIDE, nel corso dell'assemblea condominiale del 23 febbraio 1999, in quanto mancava la prova che il predetto fosse dotato di poteri rappresentativi.

2.2. - Analogo ragionamento valeva per la missiva redatta su carta intestata della SIDE, datata 28 gennaio 2000, nella quale il medesimo Luciano Gregoratti, qualificatosi rappresen-



tante della SIDE, aveva confermato gli impegni assunti in occasione dell'assemblea condominiale, e non vi era prova della ricezione della raccomandata in data 19 ottobre 1998, inviata dal Condominio alla società, perché mancava la ricevuta di ritorno.

2.2.1. - La Corte d'appello evidenziava inoltre che, a fronte della consegna del fabbricato nel 1998, il primo atto giudiziario di denuncia dei vizi e difetti era costituito dalla citazione notificata nel 2002, con la conseguenza che il Condominio era decaduto dalla garanzia per vizi, come tempestivamente eccepito dalla società nella comparsa di risposta, e in ogni caso l'azione di garanzia era prescritta per decorso del termine annuale.

3. - Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso il Condominio di Erta Sant'Anna 30, sulla base di tre motivi.

La SIDE srl è rimasta intimata.

Considerato in diritto

1. - Il ricorso è infondato.

1.1. - Con il primo motivo è dedotta genericamente violazione e falsa applicazione di norme di diritto.

Il ricorrente contesta la decisione sull'efficacia del riconoscimento dei vizi e difetti del fabbricato, che la Corte d'appello avrebbe escluso senza tenere conto dello scambio di corrispondenza tra le parti, sia precedente sia successivo



all'assemblea condominiale del 23 febbraio 1999, e il comportamento della SIDE, che aveva riconosciuto i danni in sede di assemblea condominiale, a mezzo del soggetto che la rappresentava essendo essa stessa condomina. Lo stesso Gregoratti aveva poi interloquuto per iscritto con il Condominio su carta intestata alla SIDE, così rafforzando l'incolpevole affidamento del Condominio nella sussistenza di poteri rappresentativi della società.

2. - Con il secondo motivo è dedotta violazione del principio dell'affidamento, applicabile anche alle società di capitali, e in ogni caso applicabile alla fattispecie in esame, in quanto la società SIDE aveva inviato regolarmente alle assemblee condominiali il sig. Gregoratti, ingenerando nel Condominio l'incolpevole affidamento nel potere rappresentativo di questi.

1.2. - Le doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente per l'evidente connessione, sono in parte inammissibili e in parte infondate.

1.2.1. - Il ricorrente, che neppure indica specificamente le norme in assunto violate e non riproduce i documenti richiamati, prospetta questioni che attengono alla valutazione del materiale probatorio, e cioè ad una attività istituzionalmente riservata al giudice di merito, non sindacabile in cassazione se non sotto il profilo della congruità della motiva-



zione del relativo apprezzamento (*ex plurimis*, Cass., sez. 6[^]-5[^], ordinanza n. 1414 del 2015).

1.2.2. - Con riferimento alla denunciata violazione del principio dell'affidamento, è sufficiente osservare che dalla sentenza di appello emerge chiaramente che la partecipazione di Luciano Gregoratti, socio della SIDE, alle assemblee condominiali era finalizzata alla rappresentanza condominiale della stessa SIDE, proprietaria di alcuni locali situati nell'edificio, e tale rappresentanza condominiale non comportava alcun potere di impegnare la società sul diverso piano negoziale del riconoscimento dei vizi dell'immobile e dell'assunzione dell'obbligazione di elimi. In senso contrario non è utilmente invocabile il principio dell'apparenza del diritto, mediante il quale viene tutelato l'affidamento incolpevole del terzo che abbia contrattato con colui che appariva legittimato ad impegnare altri, poiché l'operatività di tale principio è subordinata alla duplice condizione che sussista la buona fede di chi ne invoca l'applicazione e un comportamento almeno colposo di colui che ha dato causa alla situazione di apparenza (*ex plurimis*, Cass. sez. 3[^], sentenza n. 23448 del 2014), ciò che è escluso dalla già ricordata partecipazione della SIDE alle assemblee condominiali, per il tramite del socio Gregoratti, in quanto condomina.



3. - Con il terzo motivo è dedotto vizio di motivazione per contestare la decisione della Corte d'appello sulla eccezione di decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia.

3.1. - Il ricorrente rileva, in primo luogo, che oltre al riconoscimento dei vizi e difetti dell'immobile, la società SIDE, per il tramite del sig. Luciano Gregoratti, aveva assunto l'impegno a porvi rimedio, e tale obbligazione era soggetta al termine di prescrizione ordinario decennale.

In ogni caso, nella motivazione riguardante la prescrizione dell'azione di garanzia, la Corte d'appello aveva ommesso di considerare la fase precedente l'instaurazione del giudizio, nella quale il Condominio aveva promosso ricorso per accertamento tecnico preventivo e soltanto all'esito del completamento degli accertamenti demandati al CTU, il Condominio aveva avuto contezza dei vizi e difetti, in precedenza genericamente denunciati. Il termine annuale di prescrizione dell'azione di garanzia doveva farsi decorrere, pertanto, dalla data di deposito dell'elaborato peritale e cioè dal 19 ottobre 2001, con la conseguenza che l'atto di citazione era stato notificato entro il termine.

3.2. - La doglianza è infondata.

3.2.1. - L'azione di garanzia era prescritta anche tenendo conto della instaurazione del procedimento per accertamento tecnico preventivo e, quindi, della data di deposito del primo elaborato redatto dal CTU, che il ricorrente ha indicato nel 2



aprile 2001, e che è antecedente di oltre un anno alla data di notificazione dell'atto di citazione.

Non può tenersi conto della data di deposito del secondo elaborato peritale, in quanto il primo elaborato peritale aveva accertato l'esistenza di vizi, come lo stesso ricorrente ammette, e pertanto sussistevano le condizioni per denunciare i vizi e promuovere l'azione di garanzia.

La giurisprudenza di questa Corte ha affermato più volte che l'accertamento tecnico preventivo rientra nella categoria dei giudizi conservativi e che, pertanto, la notificazione del relativo ricorso con il pedissequo decreto giudiziale determina, ai sensi dell'art. 2943 cod. civ., l'interruzione della prescrizione che si protrae fino alla conclusione del procedimento, che coincide ritualmente con il deposito della relazione del consulente nominato. Qualora il procedimento si prolunghi oltre tale termine con l'autorizzazione al successivo deposito di una relazione integrativa, esso si trasforma in un procedimento atipico, con la conseguenza che la permanenza dell'effetto interruttivo della prescrizione non è più applicabile (*ex plurimis*, Cass., sez. 2^a, sentenza n. 9066 del 2011).

4. - Il ricorso è rigettato e non si fa luogo a pronuncia sulle spese, in mancanza di costituzione dell'intimata.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 12 gennaio 2016.

Il Consigliere estensore

B. Di ...

Il Presidente

L. ...

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 19 FEB. 2016

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA