



15846-17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. LINA MATERA

- Presidente -

Dott. FELICE MANNA

- Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI

- Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere - R.G.N. 7965/2013

Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS

- Consigliere -

\*APPALTO

Ud. 26/04/2017 - CC

Rep. G.N. 15846  
Rep. CI

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 7965-2013 proposto da:

01504460237, elettivamente domiciliata in ROMA, presso lo studio dell'avvocato che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato

- **ricorrente** -

**contro**

elettivamente domiciliati in ROMA, presso lo studio dell'avvocato che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 396/2012 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 20/02/2012;

92  
1164/17

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 26/04/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

I.La (società che ha incorporato la ) propone ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO di VENEZIA n. 396/2012, depositata il 20/02/2012, che ne aveva rigettato l'impugnazione formulata contro la sentenza resa in primo grado dal Tribunale di Verona, sezione distaccata di Legnago, il 24/03/2006.

Resistono con controricorso e

Il pubblico ministero ha depositato le sue conclusioni scritte, chiedendo di rigettare il ricorso, mentre la ricorrente ha depositato memoria, ai sensi dell'art. 380-bis 1 c.p.c.

e avevano convenuto la davanti al Tribunale di Verona, sezione distaccata di Legnago, con citazione del 07/05/1999, deducendo di aver acquistato con contratto del 22/12/1989 un appartamento in Legnago, via compreso in un complesso residenziale " " costruito dall'Impresa (poi

) e di avervi in seguito rilevato, a seguito di sopralluogo del 21/11/1998, la presenza di gravi difetti, consistenti in crepe ed avvallamenti della pavimentazione in mattonelle, difetti denunciati con raccomandata del 15/12/1998. Gli attori avevano chiesto la condanna della convenuta al risarcimento dei danni ex art. 1669 c.c., pari alla somma necessaria all'eliminazione dei vizi, oltre che all'importo correlato ai disagi sofferti. Espletata una CTU, il Tribunale aveva condannato la società al risarcimento dei danni quantificati in € 11.652,00,

oltre rivalutazione ed interessi. L'adita Corte d'Appello di Venezia, nella sentenza qui impugnata, confermava la gravità dei difetti costruttivi riscontrati sulla base delle indagini tecniche eseguite (crepe, lesioni e cavilli su numerose piastrelle), difetti imputabili alla tecnica adoperata ("massetto in calcestruzzo alleggerito aereato", tecnica difforme da quella indicata in capitolato), alle caratteristiche qualitative delle piastrelle ed alle tensioni insorte nei sottostrati. La Corte d'Appello richiamava inoltre nella sua decisione i vizi di superficie riscontrati nella relazione peritale (scheggiature, scalfitture, avvallamenti, lesioni delle piastrelle nel soggiorno, in cucina, nel disimpegno, nel ripostiglio, nel vano bagno, nelle camere), nonché lesioni del rivestimento marmoreo della scala interna. Tali vizi così diffusi, per la Corte di Venezia, compromettevano il normale e pieno utilizzo della pavimentazione, e concretavano, pertanto, "gravi difetti" ai sensi dell'art. 1669 c.c.; né la società costruttrice aveva offerto prove adeguate per superare la presunzione di responsabilità su essa incombente.

**II.** Il primo motivo di ricorso della \_\_\_\_\_, che si sviluppa da pagina 5 a pagina 22, denuncia l'insufficiente/contraddittoria motivazione per aver la Corte d'Appello ritenuto la sussistenza, nelle opere da essa eseguite, di vizi aventi carattere di gravità ai sensi dell'art. 1669 c.c. Si oppone alle argomentazioni contenute nella sentenza impugnata, che le piastrelle difettose non fossero "un elevato numero", giacché pari soltanto ad un'ottantina delle circa 1.800 impiegate per ricoprire i 160 mq. dell'appartamento di proprietà di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ si contesta, pertanto, che i fenomeni lesivi rivelassero qual "carattere relativamente diffuso" di cui parla la Corte di Venezia; si critica

il giudizio di incidenza di detti difetti sulla funzionalità dell'opera e si richiamano quattro decisioni rese dalla stessa Corte d'Appello in cause "gemelle", che avevano negato l'applicabilità della tutela ex art. 1669 c.c.; si evidenzia il contrasto logico e semantico tra il giudizio di gravità dei vizi rilevati e il riconoscimento del loro carattere superficiale e non strutturale; si richiamano, infine, stralci di atti difensivi dei giudizi di primo e di secondo grado, della CTU e della consulenza di parte.

Il secondo motivo di ricorso censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 1669 c.c., in quanto la Corte d'Appello avrebbe ravvisato la sussistenza di tale fattispecie in assenza di una grave incidenza dei vizi sulla funzionalità e sulla possibilità di godimento dell'opera. Si ripercorrono alcune considerazioni già svolte nel primo motivo.

Il terzo motivo di ricorso denuncia poi l'insufficiente/contraddittoria motivazione per aver la Corte d'Appello ritenuto la necessità dell'integrale rifacimento della pavimentazione quale unico rimedio possibile per ovviare ai vizi riscontrati. Questa soluzione sarebbe stata suggerita dal CTU per ragioni di carattere estetico (cioè per ovviare alla differenze cromatiche delle nuove "fughe"), ma non sarebbe indispensabile, trattandosi pur sempre di sole ottanta piastrelle danneggiate, ovvero del 4% di quelle presenti nell'appartamento.

**III.** Il primo ed il secondo motivo di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, in quanto, sebbene l'uno rubricato come difetto di motivazione (alla stregua dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. nel testo antecedente al d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif. nella l. n. 134 del 2012, "*ratione temporis*" applicabile), e l'altro come violazione o falsa applicazione

dell'art. 1669 c.c., in realtà entrambi allegano un'erronea ricognizione, da parte della Corte d'Appello di Venezia, della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze probatorie di causa, più che un'erronea interpretazione dell'astratta fattispecie normativa indicata.

I primi due motivi risultano infondati.

E' noto come il vigente art. 1669 c.c., al pari del corrispondente art. 1639 dell'abrogato codice civile del 1865, configuri una responsabilità extracontrattuale sancita dalla legge al fine di promuovere la stabilità e solidità degli edifici, nonché delle altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, e al fine di tutelare in tal modo l'incolumità personale. Peraltro, l'art. 1669 c.c. ha ampliato la portata del suo predecessore art. 1639, avendo incluso tra i difetti, di cui il costruttore è tenuto a rispondere, nel termine in esso indicato, anche quelli che, pur non compromettendo la stabilità, totale o parziale, dell'edificio, possano essere, comunque, qualificati "gravi".

La gravità di un difetto, agli effetti dell'art. 1669 c.c., è correlata alle conseguenze che da esso siano derivate o possano derivare, e non dipende, pertanto, dalla sua isolata consistenza obiettiva, né è perciò esclusa ex se dalla modesta entità, in rapporto all'intera costruzione, del singolo elemento che ne sia affetto.

Questa Corte ha così costantemente spiegato che configurano gravi difetti dell'edificio, a norma dell'art. 1669 c.c., anche le carenze costruttive dell'opera - da intendere altresì quale singola unità abitativa - che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità della medesima, come allorché la realizzazione è avvenuta con materiali inadeguati e/o non a regola d'arte ed

anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali, proprio come nel caso in esame, i rivestimenti o la pavimentazione), purché tali da incidere negativamente ed in modo considerevole sul suo godimento e da comprometterne la normale utilità, e per questo eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (Cass. Sez. 2, 28/04/2004, n. 8140; Cass. Sez. 2, 01/08/2003, n. 11740; Cass. Sez. 2, 19/01/1999, n. 456; Cass. Sez. 2, 08/05/1981, n. 3002).

E' vero che in alcune pronunce di questa stessa Corte, sempre in relazione a fattispecie analoghe a quella qui in esame, si è ritenuta condivisibile la valutazione, espressa dai giudici del merito, di ridotta entità dei difetti, preclusiva dell'applicabilità dell'art. 1669 c.c., allorché nelle singole unità immobiliari erano state riscontrate alterazioni su un numero di piastrelle per una superficie che nel complesso incideva su una piccola superficie dei singoli locali interessati (cfr. ad esempio Cass. Sez. 2, 18/1/2013, n. 1253, in motivazione).

Il criterio guida, in ogni caso, è quello, già ricordato, che porta a ravvisare i gravi difetti di costruzione, i quali danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c., in presenza di qualsiasi alterazione che incida sulla funzionalità globale dell'immobile, o che ne menomi in modo considerevole il godimento, o ne pregiudichi la normale utilizzazione, in relazione alla sua destinazione economica e pratica (Cass. Sez. U, 27/03/2017, n. 7756; Cass. Sez. 2, 09/09/2013, n. 20644; Cass. Sez. 2, 03/01/2013, n. 84; Cass. Sez. 2, 04/10/2011, n. 20307; Cass. Sez. 2, 15/09/2009, n. 19868).

Ovviamente, l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 c.c., ovvero in quella



posta dagli artt. 1667 e 1668 c.c. in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, rientra nei compiti propri del giudice del merito, coinvolgendo l'accertamento e la valutazione degli elementi di fatto del caso concreto. Al giudice di merito spetta, quindi, di stabilire se le acquisizioni processuali sono sufficienti a formulare compiutamente il giudizio finale sulle caratteristiche dei difetti, dovendo egli accertare anche se, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori (come proprio del caso per cui è lite), essi siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile. Questo accertamento di merito è sottratto al sindacato di legittimità se adeguatamente motivato (Cass. Sez. 2, 26/04/2005 n. 8577; Cass. Sez. 2, 21/04/1994, n. 3794).

Ora, nella sentenza impugnata, la Corte d'Appello di Venezia ha dato atto dei difetti rilevati dalle indagini peritali, consistenti in crepe, lesioni, scheggiature, scalfitture, avvallamenti, riscontrati sulle piastrelle della pavimentazione di numerosi vani dell'appartamento posti su entrambi i piani dello stesso (soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camere), nonché sul rivestimento della scala interna; ha individuato la causa di tali difetti nella tecnica costruttiva adoperata e nella qualità delle piastrelle impiegate; ha accertato le tensioni insorte nei sottostrati; ha coerentemente desunto che, più che per il numero delle piastrelle difettate (che è il dato su cui più insiste la ricorrente, per rappresentarne l'inconsistenza rispetto al numero delle piastrelle dell'intero appartamento), per la diffusione del problema della pavimentazione in tanti diversi ambienti della casa, ne fosse compromesso il pieno godimento; ha concluso che i lavori di ripristino dovessero consistere nell'integrale sostituzione della pavimentazione nelle stanze

interessate, essendo necessario eseguire anche nuovi sottofondi e garantire un'omogeneità cromatica.

In tal modo, i giudici del merito hanno adempiuto all'onere di motivazione, riportando in sentenza gli elementi probatori valutati, dai quale emerge, a differenza di quanto oppone la ricorrente, la sussistenza dell'ampiezza del fenomeno e la conseguente gravità dei difetti. La Corte d'Appello ha quindi accertato in fatto le deficienze costruttive riportate dal CTU e ne ha argomentato l'incidenza sulla funzionalità globale ed abitabilità dell'appartamento, con conseguente menomazione del godimento dell'immobile, da ultimo individuando gli interventi necessari ad eliminare tali difetti.

La ricorrente, criticando le valutazioni espresse dalla Corte d'Appello, sostiene che il numero delle piastrelle lesionate non fosse "elevato", che il fenomeno non avesse "carattere diffuso", e che non incidesse perciò sulla funzionalità dell'opera. Tuttavia, neppure mediante la denuncia per vizio di motivazione, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., nel testo antecedente al d.l. n. 83 del 2012, è possibile censurare la non rispondenza della ricostruzione dei fatti operata dal giudice di merito al diverso convincimento soggettivo della parte, né prospettare un preteso migliore e più appagante coordinamento dei dati acquisiti, atteso che tali aspetti del giudizio, interni all'ambito di discrezionalità di valutazione degli elementi di prova e dell'apprezzamento dei fatti, attengono al libero convincimento del giudice e non ai possibili vizi del percorso formativo di tale convincimento rilevanti ai sensi della disposizione citata. In caso contrario, infatti, il sindacato sulla motivazione si risolverebbe in un'inammissibile istanza di revisione delle valutazioni e dei convincimenti del giudice di merito, e perciò in una richiesta diretta all'ottenimento di una

nuova pronuncia sul fatto, estranea alla natura ed alle finalità del giudizio di cassazione.

Né ha rilievo decisivo che la Corte d'Appello di Venezia avesse difformemente deciso quattro cause promosse da alcuni degli altri ventidue alloggi compreso nello stesso fabbrica.

Tale considerazione trova smentita in un principio enunciato da questa Corte in epoca ormai risalente, ma che va certamente riaffermato, secondo cui, esposti in modo conciso i motivi di fatto e di diritto della propria decisione, il giudice non deve dimostrare esplicitamente l'infondatezza o la non pertinenza dei precedenti giurisprudenziali eventualmente difformi (neppure se si tratti, come in questo caso, di cosiddetti "autoprecedenti"), poiché i motivi della decisione in tanto possono essere viziati in quanto siano di per sé erronei, in fatto o in diritto, in relazione alla fattispecie concreta, non già in quanto eventualmente in contrasto con quelli adottati in decisioni riguardanti altre fattispecie analoghe, simili o addirittura identiche (così Cass. Sez. L, 17/03/1980, n. 1772).

Anche il terzo motivo di ricorso è infondato.

Come già ricordato, la Corte d'Appello, in ordine alla quantificazione del danno, ha sostenuto che i lavori di ripristino dovessero consistere nell'integrale rifacimento della pavimentazione nei locali indicati, non soltanto per garantire un'omogeneità cromatica (che non sarebbe stata ottenuta sostituendo le sole piastrelle lesionate), ma anche perché era necessario eseguire altresì i nuovi sottofondi. Il ragionamento seguito dalla Corte d'Appello, del resto, è in linea con quanto affermato da questa Corte al riguardo, giacché l'ambito della responsabilità, posta dall'art. 1669 c.c. a carico dell'appaltatore per rovina o difetti della costruzione, in mancanza di limitazioni legali, deve ritenersi coincidere con quello generale della



responsabilità extracontrattuale e, come tale, include tutte le spese necessarie per eliminare, definitivamente e radicalmente, i difetti medesimi, anche mediante la realizzazione di opere diverse e più onerose di quelle originariamente progettate, purchè utili a che l'opera possa fornire la normale utilità propria della sua destinazione (Cass. Sez. 2, 04/03/2016, n. 4319).

Costituisce principio generale quello per cui la misura del danno risarcibile non deve essere necessariamente contenuta nei limiti di valore del bene danneggiato, ma deve avere per oggetto l'intero pregiudizio subito dal soggetto danneggiato, essendo il risarcimento diretto alla completa "*restitutio in integrum*" - per equivalente o in forma specifica - del patrimonio lesa. Di tal che, accertata la responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c., il risarcimento del danno riconosciuto al committente per l'eliminazione dei difetti di costruzione dell'immobile ben può essere tale da consentirgli la completa sua ristrutturazione, comportando essa un'obbligazione risarcitoria per equivalente finalizzata al completo ripristino dell'edificio, e non una reintegrazione in forma specifica ex art. 2058 c.c. (Cass. Sez. 2, 22/01/1985, n. 241). La determinazione della somma di danaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei vizi, oggetto della condanna dell'appaltatore, integra, non di meno, un accertamento di fatto riservato al giudice di merito ed insindacabile in sede di legittimità, se, come nel caso in esame, adeguatamente motivato.

**IV.** Conseguono il rigetto del ricorso e la regolazione secondo soccombenza delle spese del giudizio di cassazione in favore dei controricorrenti nell'ammontare liquidato in dispositivo.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

**P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dai controricorrenti, che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 26 aprile 2017.

Il Presidente  
Dott. Lina Matera



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 26 GIU. 2017

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 26 giugno 2017

La presente copia si compone di 11 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 3.84