

Corte di Cassazione, Sezione 6 2 civile

Ordinanza 7 giugno 2017, n. 14199

**Integrale**

Condominio - Lavori di ristrutturazione - Vizi dell'opera - Risarcimento danni -  
Presupposti - Articolo 1667 cc - Denuncia dei vizi - Termine - Articoli 1227 e 1495 cc -  
Condotta colposa del committente - Criteri

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice - Presidente

Dott. ORILIA Lorenzo - Consigliere

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere

Dott. ABETE Luigi - Consigliere

Dott. CRISCUOLO Mauro - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 22831-2015 proposto da:

(OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS) giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

(OMISSIS), (OMISSIS), CONDOMINIO (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), domiciliati in ROMA presso la Cancelleria della Corte di Cassazione, e rappresentati e difesi dall'avv. (OMISSIS) giusta procura in calce al controricorso;

- ricorrenti incidentali -

avverso la sentenza n. 406/2015 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 19/03/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 04/04/2017 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO.

#### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Gli odierni controricorrenti convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Sanremo (OMISSIS) affinché fosse condannato al risarcimento dei danni provocati in conseguenza della non corretta esecuzione di una serie di lavori di ristrutturazione dell'edificio condominiale, relativi alla copertura del fabbricato ed alla facciata condominiale, per effetto dei quali si erano verificate copiose infiltrazioni.

Nella resistenza del convenuto, il quale in via riconvenzionale chiedeva la condanna del Condomino al pagamento del saldo del compenso pattuito per i lavori eseguiti, il Tribunale di Sanremo accoglieva la domanda attorea, rigettando la riconvenzionale.

A seguito di appello proposto dal (OMISSIS), la Corte d'Appello di Genova con la sentenza n. 406 del 19/3/2015, rigettava l'impugnazione confermando la decisione di prime cure.

Rilevava che quanto alla indisponibilità di alcune parti del fabbricato per l'esecuzione dei lavori, la doglianza era del tutto generica, non avendo specificato a quali parti l'appaltatore non avesse potuto accedere, né in che modo ciò avesse impedito di eseguire proficuamente l'incarico commissionato; inoltre la circostanza avrebbe dovuto essere provata con la deposizione dell'attuale amministratore del condominio, soggetto incapace di deporre.

In ordine al secondo motivo di appello, concernente la pretesa tardività della denuncia dei vizi, osservava che la tempestività andava valutata in riferimento alla data in cui il condominio aveva avuto contezza dell'esistenza dei vizi, e che ciò era avvenuto solo a seguito del deposito della relazione (OMISSIS), sicché la denuncia risultava tempestiva avuto riguardo a tale momento, occorrendo poi, in relazione al diverso profilo della prescrizione, ritenere che quest'ultima decorra solo dalla scoperta dei vizi.

In merito al rigetto della domanda riconvenzionale, la Corte distrettuale, oltre ad escludere che il documento attestante il credito vantato potesse costituire prova idonea, trattandosi di atto formato unilateralmente dall'appaltatore, riteneva che si trattava di documento tardivamente prodotto in grado di appello (mancando la prova della sua rituale produzione nel corso del giudizio di primo grado, in assenza di prova del rispetto delle formalità di cui agli articoli 74 ed 87 disp. att. c.p.c.), e che comunque la prova tesa a dimostrare i lavori eseguiti era inammissibile essendo tra l'altro anche generica.

Avverso tale sentenza (OMISSIS) ha proposto ricorso sulla base di tre motivi.

Il Condominio (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) hanno resistito con controricorso, proponendo ricorso incidentale condizionato affidato a due motivi.

Preliminarmente occorre dare atto della tardiva presentazione delle memorie da parte del ricorrente (deposito avvenuto in data 31 marzo 2017), con la conseguente impossibilità che le stesse possano essere prese in considerazione ai fini della decisione.

Il primo motivo lamenta la violazione dell'articolo 1667 c.c. in merito al mancato riscontro della prescrizione dell'azione di garanzia proposta da parte del condominio per i vizi dell'opera eseguita.

La Corte di merito ha infatti erroneamente affermato che la prescrizione decorre non dall'esecuzione delle opere ma dalla denuncia dei vizi, trascurando il tenore della norma citata, la quale, oltre a disporre che i vizi debbano essere denunciati a pena di decadenza entro sessanta giorni dalla scoperta, prevede comunque la prescrizione dell'azione nei due anni dalla consegna dell'opera.

Poiché nel caso di specie la denuncia dei vizi e la successiva domanda giudiziale (20/1/2009) si collocavano ad oltre due anni dalla consegna dell'opus (21 settembre 2003), e comunque ad oltre due anni dall'ultimo atto interruttivo della prescrizione (16/11/2006), il giudice di merito avrebbe dovuto rilevare il maturarsi della prescrizione.

Effettivamente occorre ricordare che secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 26233/2013), in tema di appalto, qualora l'opera appaltata sia affetta da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, il termine di prescrizione dell'azione di garanzia, ai sensi dell'articolo 1667 c.c., comma 3, decorre dalla scoperta dei vizi, la quale è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il committente abbia avuto conoscenza degli stessi, conoscenza che può ritenersi comunque avvenuta, senza la necessità di una verifica tecnica dei vizi stessi, secondo l'accertamento del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se congruamente e logicamente motivato.

Ne consegue che non appare condivisibile l'assunto di parte ricorrente secondo cui ai fini del riscontro della prescrizione occorrerebbe prendere in considerazione la data della consegna dell'opus e non la diversa data di scoperta dei vizi, individuata, secondo l'apprezzamento in fatto, e non

sindacabile, del giudice di merito, nel deposito della perizia (OMISSIS) del 21/9/2005.

Tuttavia, la prescrizione sarebbe effettivamente maturata ove si abbia riguardo al tempo intercorso tra la notifica dell'ultimo atto interruttivo della prescrizione biennale di cui all'articolo 1667 c.c. (16/11/2006) e la data di notifica dell'atto di citazione.

La fondatezza del primo motivo di ricorso impone però di dover esaminare le deduzioni sviluppate con il primo motivo di ricorso incidentale condizionato, con il quale i controricorrenti deducono che erroneamente la Corte genovese si sarebbe pronunciata anche sulla prescrizione in violazione della disposizione di cui all'articolo 345 c.p.c..

Infatti, si deduce che il ricorrente in primo grado si era limitato ad eccepire la sola decadenza dalla garanzia per vizi, senza mai fare cenno alcuno, e sempre in primo grado, alla diversa eccezione di prescrizione.

Ne consegue che l'eccezione de qua, avanzata per la prima volta solo in grado di appello, è inammissibile, e che pertanto la Corte distrettuale non avrebbe dovuto pronunciarsi nel merito sulla stessa, dovendo rilevare la decadenza nella quale era incorso l'appellante.

La deduzione è fondata, atteso che il ricorrente ha tempestivamente eccepito la sola decadenza, e non anche la prescrizione dell'azione di garanzia proposta dai controricorrenti. Ne discende, attesa l'autonomia tra le due eccezioni di prescrizione e di decadenza (cfr. in tal senso Cass. n. 4199/1987, espressamente riferita alla previsione di cui all'articolo 1495 c.c., ma le cui conclusioni appaiono suscettibili di trovare applicazione anche alla vicenda in esame di garanzia dell'appaltatore), che l'eccezione di prescrizione non può ritenersi implicitamente contenuta nell'eccezione di decadenza dalla garanzia per inosservanza dell'onere di denuncia dei vizi della cosa venduta.

Ne deriva che, una volta ritenuta la tempestività della denuncia dei vizi, non vi è luogo ad esaminare la diversa questione della prescrizione della garanzia, in quanto mai tempestivamente eccepita.

La fondatezza dei rilievi svolti da parte contro ricorrente, con il conseguente rigetto del primo motivo del ricorso principale, determina l'assorbimento del secondo motivo del ricorso incidentale, finalizzato a far accertare che la responsabilità dell'appaltatore nei confronti dei singoli condomini si fondava sulla previsione di cui all'articolo 2043 c.c., per la quale non era necessario anche il rispetto delle formalità di cui all'articolo 1667 c.c., fruendo di un più ampio termine di prescrizione.

Il secondo motivo del ricorso principale è infondato.

Il ricorrente si limita ad invocare la mancata applicazione dell'articolo 1227 c.c., in relazione alla condotta colposa del committente che non gli avrebbe consentito di poter entrare nella disponibilità di tutte le parti, anche private, dell'edificio al fine di poter correttamente eseguire la propria prestazione.

Il motivo però non tiene conto della motivazione del giudice di appello il quale ha disatteso la doglianza già mossa in sede di gravame, rilevando l'assoluta genericità nell'indicazione delle parti dell'edificio alle quali era stato precluso l'accesso, affermazione che non risulta in alcun modo investita dal motivo di ricorso.

Inoltre, nel lamentare la mancata ammissione dei mezzi istruttori richiesti a tal fine, il ricorso è carente di specificità, omettendo di riportare il contenuto dei capitoli di prova a tal scopo articolati, omettendo altresì di sottoporre a critica l'ulteriore rilievo del giudice di appello, secondo cui la prova non poteva essere ammessa per essere stato indicato come teste un soggetto che, in quanto amministratore del condominio, non poteva testimoniare.

Del pari infondato è poi il terzo motivo di ricorso laddove denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, relativamente alla mancata valutazione del documento dal quale sarebbe evincibile la prova dei lavori per i quali non sarebbe stato versato il corrispettivo dal committente.

Il motivo è inammissibile in quanto non risulta avere colto ed impugnato le varie rationes decidendi con le quali la Corte di merito ha disatteso la richiesta avente ad oggetto il pagamento delle somme in esame.

Ed, invero, premesso che il mancato utilizzo del documento in oggetto è stato argomentato per l'impossibilità di poterlo valutare in assenza di una rituale produzione nel corso del giudizio di primo grado, la doglianza con la quale si evidenzia che invece il documento era stato già versato in atti, imponeva che il vizio dovesse essere denunciato ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., n. 4, e cioè quale error in procedendo, dovendosi invece ritenere inammissibile la doglianza prospettata ai sensi dell'articolo 360, n. 5 (cfr. in tal senso Cass. S.U. n. 17931/2013).

Ma in ogni caso la formulazione del motivo non risulta in alcun modo attaccare le ulteriori rationes del giudice di merito, il quale ha, da un lato, evidenziato che il documento de quo, in quanto di formazione unilaterale della stessa parte a favore della quale si intendevano trarre elementi di prova, non poteva essere invocato nei confronti delle controparti, e dall'altro, ha ritenuto che il capitolo di prova volto a supportare quanto emergeva dal documento, e che nemmeno risulta riprodotto in ricorso in violazione del principio di specificità ex articolo 366 c.p.c., n. 6, era da

reputarsi assai generico.

In definitiva va rigettato, alla luce delle superiori considerazioni, il ricorso principale, con l'assorbimento del ricorso incidentale.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Poiche' il ricorso principale e' stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed e' rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17, (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilita' 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'articolo 13 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso principale, dichiara assorbito il ricorso incidentale;

condanna il ricorrente principale al rimborso delle spese in favore dei controricorrenti che liquida in complessivi Euro 3.200,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali pari al 15 % sui compensi, ed accessori come per legge;

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, inserito dal L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente principale del contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dell'articolo 1 bis dello stesso articolo 13.