

02436-18



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

APPALTO  
PRIVATO

R.G.N. 21012/2013

Cron. 2436

Rep. C.I.

Ud. 05/12/2017

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- VINCENZO MAZZACANE - Presidente -
- LORENZO ORILIA - Rel. Consigliere -
- VINCENZO CORRENTI - Consigliere -
- GUIDO FEDERICO - Consigliere -
- ALDO CARRATO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 21012-2013 proposto da:

(omissis)

2017

(omissis) , elettivamente

3148

domiciliati in (omissis) , presso lo studio

dell'avvocato (omissis) , che li rappresenta e

difende;

- ricorrenti -

contro

(omissis) SRL, in persona del  
legale rappresentante pro tempore elettivamente  
domiciliato in (omissis) , presso lo studio  
dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 2178/2012 della CORTE D'APPELLO  
di MILANO, depositata il 19/06/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 05/12/2017 dal Consigliere LORENZO ORILIA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per  
l'inammissibilità, rimessione alle S.U. assorbiti il 2-  
3 motivo del ricorso;

udito l'Avvocato (omissis) , difensore dei  
ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato (omissis) , con delega  
depositata in udienza dell'Avvocato (omissis) ,  
difensore del resistente che si riporta agli atti  
depositati.

4

## RITENUTO IN FATTO

La Corte d'Appello di Milano, con sentenza 19.6.2012 ha dichiarato la nullità dell'appello proposto dai condomini e rigettato quello proposto dal *Condominio* (omissis) contro la sentenza del Tribunale di Milano sez. dist. Rho (110/2008) che aveva, a sua volta, respinto la domanda di risarcimento danni per equivalente proposta con atto 20.6.2005 dall'uno e dagli altri contro (omissis) *srl* per difetti costruttivi del fabbricato riguardanti la proprietà comune e individuale.

Per giungere a tale soluzione la Corte territoriale ha rilevato, per quanto ancora interessa in questa sede:

- che nel caso di specie, che l'appello dei condomini era nullo per mancata indicazione delle generalità;

- che la scoperta dei vizi doveva farsi risalire ad una data antecedente o prossima al luglio 2001 perché il 17.7.2001 si svolse una assemblea straordinaria in cui si deliberò di promuovere azione legale contro l'impresa costruttrice per i vizi riscontrati e che pertanto alla data della denuncia, coincidente con quella di notifica del ricorso per ATP (8.4.2004) i termini di cui all'art. 1669 cc erano abbondantemente spirati;

- che l'impugnazione del Condominio doveva invece ritenersi infondata per difetto di legittimazione dell'amministratore ad agire a tutela dell'interesse personale dei singoli condomini che non siano parti del giudizio;

- che era infondata anche l'impugnazione in relazione ai danni alle parti comuni per intervenuta decadenza. .

Contro tale decisione hanno proposto ricorso per cassazione sia il Condominio (in persona dell'amministratore) sia i singoli condomini (in epigrafe indicati) con tre motivi.

Resiste con controricorso illustrato da memoria la (omissis)  
(omissis) *srl*.

Con ordinanza interlocutoria depositata il 24.7.2017 il ricorso è stato avviato alla trattazione in pubblica udienza per la natura nomofilattica delle questioni poste.

Le parti hanno depositato memorie.

### **CONSIDERATO IN DIRITTO**

**1** Preliminarmente, condividendosi la richiesta del Procuratore Generale, va dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dai singoli condomini, posto che nessuna censura viene mossa contro il capo della sentenza impugnata che ha dichiarato, tra l'altro, la nullità dell'appello da essi proposto e che quindi deve ritenersi ormai coperto dal giudicato.

Consegue la condanna in solido alle spese e al pagamento del doppio contributo unificato 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

**2.1** Passando all'esame dei motivi di ricorso del Condominio, col primo di essi si denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 75 e 100 cpc nonché 1130 e 1169 cc criticandosi la sentenza impugnata per avere escluso la legittimazione dell'amministratore ad agire anche a tutela delle parti di proprietà esclusiva. 9

Il motivo è fondato.

Secondo la prevalente giurisprudenza di questa Corte, l'art. 1130, n. 4 c.c., che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato. Pertanto rientra nel novero degli atti conservativi di cui al citato art. 1130 n. 4 cod. civ. l'azione di cui all'art. 1669 cod. civ. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale ed i singoli

appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto" (tra le varie, v. Cass. civ., Sez. Seconda , Sent. 23 marzo 1995, n. 3366 e Sent. 18 giugno 1996, n. 5613; Sez. 2, Sentenza n. 441 del 10/02/1968 Rv. 33145; più di recente, v. sez. 2, Sentenza n. 8512 del 2015 non massimata; Sez. 2, Sentenza n. 25216 del 2017).

Analogo principio trovasi, a ben vedere, ribadito anche nella sentenza Sez. 2, n. 22656 del 08/11/2010 Rv. 615545 ove si riconosce la legittimazione dell'amministratore a promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, in un contesto nel quale i pregiudizi derivano da vizi afferenti le parti comuni dell'immobile, ancorché interessanti di riflesso anche quelle costituenti proprietà esclusiva di condomini, ed a chiederne la relativa rimozione, eliminandone radicalmente le comuni cause o condannando il costruttore alle relative spese (così in motivazione).

A tale principio di diritto - a cui il Collegio intende dare continuità - la Corte d'Appello non si è adeguata perché ha sbrigativamente negato la legittimazione dell'amministratore ad agire anche per i danni riguardanti gli appartamenti senza verificare preliminarmente, in relazione ai difetti lamentati, se l'azione mirasse alla tutela dell'edificio nella sua unitarietà in un contesto nel quale i pregiudizi derivavano da vizi afferenti le parti comuni dell'immobile, ancorché interessanti di riflesso anche quelle costituenti proprietà esclusiva di condomini.

La cassazione della sentenza è pertanto inevitabile, rendendosi necessario nuovo esame sul tema della legittimazione dell'amministratore.

**2.2** Col secondo motivo il Condominio denuncia violazione dell'art. 1669 cc. dolendosi della pronuncia di decadenza dall'azione contro l'appaltatore, non potendosi considerare, come *dies a quo*, quello

*delibera assembleare di promovimento della lite (17.7.2001) perché tale atto - a dire del ricorrente - non integrava quella conoscenza piena e completa "paragonabile a quella acquisita dalla relazione peritale". Doveva invece prendersi in considerazione, come *dies a quo*, la data del deposito della relazione peritale nel procedimento di accertamento tecnico preventivo promosso nell'aprile 2004.*

**2.3** Col terzo motivo il Condominio denuncia il vizio di omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360 n. 5 cpc nel testo previgente) rimproverando alla Corte di Appello, sempre con riferimento alla individuazione del *dies a quo* per la denuncia dei difetti, di avere ritenuto necessaria una conoscenza piena e completa della gravità dei vizi e del loro collegamento alla attività progettuale e costruttive, per poi in concreto accontentarsi di una conoscenza espressamente incompleta dei vizi.

**3** Anche tali motivi - ben suscettibili di esame unitario, per la loro connessione al tema della tempestività dell'azione di garanzia contro l'appaltatore di cui all'art. 1669 cc - sono fondati.

Per costante giurisprudenza di questa Corte in tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti, e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non essendo al riguardo sufficienti viceversa manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti (v. tra le varie, Sez. 2, Sentenza n. 4364 del 2015 non massimata; Sez. 2, Sentenza n. 1463 del 23/01/2008 Rv. 601284; Sez. 1, Sentenza n. 2460 del 01/02/2008 Rv. 601449; Sez. 3, Sentenza n. 567 del 13/01/2005 Rv. 579180; Sez. 2, Sentenza n. 4622 del 29/03/2002 Rv. 553388).

A tale principio la Corte d'Appello non si è attenuta: i giudici di merito hanno infatti dato valore decisivo, per l'individuazione del momento della scoperta dei vizi (*dies a quo* ai fini del calcolo del termine decadenziale per la denuncia ex art. 1669 cc), all'epoca dell'assemblea dei condomini che aveva deliberato il promuovimento della lite contro il costruttore (fondando in tal modo il proprio convincimento sulla esteriorità delle manifestazioni dannose e quindi sulla loro percepibilità), senza verificare però se contemporaneamente fosse stata già acquisita, in ragione di precedenti accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause.

Si rende pertanto necessaria la cassazione della sentenza anche in ordine alla tempestività della denuncia dei vizi.

Il giudice di rinvio, che si individua in altra sezione della Corte d'Appello di Milano, colmerà le lacune riscontrate attenendosi ai citati principi di diritto e provvederà, all'esito, anche sulle spese del presente giudizio nei rapporti tra il Condominio e l'impresa.

**P.Q.M.**

la Corte dichiara inammissibile il ricorso dei condomini e li condanna in solido al pagamento delle spese processuali che liquida in complessivi €. 4.700,00 di cui €. 200,00 per esborsi oltre 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 dei ricorrenti, 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.

Accoglie il ricorso proposto dal Condominio, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano.

Roma, 5.12. 2017.

Il Cons. est.

*[Handwritten signature]*

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Daniela D'ANNA

DEPOSITO  
31 GEN 2018

Roma, 7

Il Presidente

*[Handwritten signature]*

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Daniela D'ANNA

6