



04055-18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

VENDITA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 25838/2014

- LINA MATERA - Presidente - Cron. 6055
- ANTONIO ORICCHIO - Consigliere - Rep. C1
- ANTONELLO COSENTINO - Consigliere - Ud. 24/10/2017
- ANTONINO SCALISI - Rel. Consigliere - CC
- ANDREA PENTA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 25838-2014 proposto da:

(omissis) SPA, elettivamente  
 domiciliato in (omissis), presso lo  
 studio dell'avvocato (omissis), che lo  
 rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

(omissis) SRL, elettivamente  
 domiciliato in (omissis), presso lo studio  
 dell'avvocato (omissis), che lo rappresenta  
 e difende;

2017

2796

DR

CONDOMINIO (omissis), elettivamente  
 domiciliato in (omissis), presso lo studio  
 dell'avvocato (omissis), che lo rappresenta e

difende;

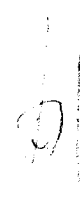
- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 4732/2013 della CORTE D'APPELLO  
di ROMA, depositata il 13/09/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 24/10/2017 dal Consigliere Dott. ANTONINO

SCALISI:

*letta le conclusioni del P. G. che ha chiesto l'incassazione  
in toto o al ripetto del mese,*



## Fatti di causa

La società (omissis) spa con ricorso del 27 ottobre 2014 ha chiesto a questa Corte la cassazione della sentenza an. 4732 del 2013 con la quale la Corte di appello di Roma confermava la sentenza n. 4137 del 2009 del Tribunale di Roma che aveva dichiarato la società (omissis) (omissis) spa, responsabile ex art. 1669 cod. civ. dei danni subiti dal Condominio (omissis) e per l'effetto: a) condannava la stessa al pagamento in favore di quest'ultimo della complessiva somma di €. 106.982,00 oltre interessi a titolo di lucro cessante e oltre interessi legali sull'intero importo dovuto per sorte capitale ed interessi a decorrere dalla data della decisione al saldo. Condannava la medesima società al pagamento delle spese del giudizio compresa la fase cautelare; b) accoglieva la domanda di manleva proposta dalla (omissis) (omissis) spa nei confronti della (omissis); condannava quest'ultima, a tenere indenne la convenuta, ovvero, al pagamento della somma di cui sopra e delle spese giudiziali; 3) rigettava la domanda di manleva proposta da (omissis) (omissis) srl nei confronti dell' (omissis) S.r.l. .

La Corte distrettuale ha chiarito: a) che era pacifico che la società convenuta, oggi (omissis), fosse costruttore committente dello stabile condominiale e, comunque, dante causa dello stesso. Pertanto, poteva applicarsi la norma indicata da parte attrice nell'atto introduttivo di cui all'art. 1669 cod. civ.; b) correttamente al CTU aveva esposto le cause degli accertati inconvenienti e gli interventi necessari non mancando di evidenziare l'avvenuto riscontro di interventi operati da soggetti non conosciuti, comunque, evidenziando che i difetti riscontrati erano ricollegabili a vizi di costruzione. c) L'amministratore nel caso specifico non solo era legittimato a stare in giudizio dall'art. 1130 cod. civ.; comunque, il perito per accertare i vizi ed il legale

per intraprendere le azioni giudiziali necessarie erano stati nominati direttamente dall'assemblea condominiale.

La cassazione della sentenza della Corte di Appello di Roma è stata chiesta dalla società (omissis) spa per due motivi. Il Condominio di (omissis) e l'(omissis) (omissis) S.r.l. hanno resistito con autonomo controricorso. In prossimità dell'udienza camerale, la società (omissis) 2 spa ha depositato memoria ex art. 278 e ss. Cod. proc. civ., avvertendo che la società (omissis) spa. aveva mutato la sua denominazione sociale dando vita, appunto alla società (omissis) spa.

#### Ragioni della decisione

In via preliminare, va esaminata l'eccezione di inammissibilità per carenza di interesse dell' (omissis) Spa al ricorso ex art. 100 cod. proc. civ., proposta dalla società (omissis) (omissis) . Secondo la controricorrente, considerato che l' (omissis) spa. ha incorporato sia la società (omissis) spa., sia la società (omissis) S.r.l. e che, ai sensi dell'art. 2504 bis, primo comma, cod. civ., la società risultante dalla fusione assume i diritti e gli obblighi delle società partecipanti alla fusione, non sussisterebbe più, il prospettato dualismo, e, dunque, la contrapposizione di interessi fra soggetto mero venditore e soggetto costruttore -appaltatore degli immobili che, secondo la tesi della ricorrente, determinerebbe l'esclusione della responsabilità della (omissis) (omissis) S.r.l..

1.1. = Tale eccezione è infondata. Il controricorrente trascura di considerare che il presente giudizio si è instaurato tra il Condominio di (omissis) e la società (omissis) spa e che quest'ultima ha chiamato in garanzia la società (omissis) S.r.l. Pertanto, la contrapposizione di interessi sussisteva (e sussiste) tra

Condominio e società (omissis) , successivamente, (omissis) (omissis) spa (adesso (omissis) spa.). Nei confronti di (omissis) srl, la società (omissis) ha agito in manleva, cioè, chiedendo di essere manlevata da ogni responsabilità sul presupposto che appaltatore dell'opera fosse la società (omissis) (omissis) srl., fermo restando il rapporto conflittuale con il Condominio di cui si dice. Sicché, la fusione tra la società (omissis) (omissis) e la società (omissis) non incide sull'originario rapporto tra la società (omissis) e il Condominio di (omissis) (omissis). Ciò posto, è consequenziale che la società (omissis) (omissis) vuoi per la società (omissis) (in posizione diretta) e vuoi per la società (omissis) (chiamata in manleva) , ha ancora interesse ad essere liberata da ogni responsabilità in ordine all'azione proposta dal Condominio di (omissis) . Piuttosto, perde di significato assiologico pratico la distinzione tra le due società che si sono fuse e, dunque, accertare se la società (omissis) sarà tenuta o non a manlevare la società (omissis) (omissis) proprio perché, comunque, la società nella quale si sono fuse entrambe ha acquisito sia l'una, che l'altra posizione.

2.= Con il primo motivo di ricorso la società (omissis) (omissis) spa lamenta la violazione e falsa applicazione di norme di diritto, art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ. e subordinato error in procedendo n. 4 cod. proc. civ., per avere la Corte di Appello ritenuta provata e non contestata la qualifica di costruttore in capo alla venditrice (omissis) spa. Invertendo l'onere della prova in violazione dell'art. 2697 cod. civ. e senza valutare le contestazioni, comunque, espresse anche attraverso gli elementi di prova dedotti dalle parti quali il contratto di appalto, idonei ad escludere la responsabilità del solo venditore in luogo del diverso committente ed appaltatore (art. 1669 cod. civ.) e con seguente violazione dei principi di cui agli artt. 112, 113 e 115 cod., proc. civ. che impongono di adottare decisioni in

corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato secondo diritto e in osservanza delle prove proposte dalle parti. La ricorrente si duole del fatto che la Corte distrettuale abbia ritenuto pacifica e non contestata la circostanza secondo cui la (omissis) (omissis) (oggi (omissis) spa e adesso (omissis) spa) fosse costruttore committente, non tenendo conto che, dagli atti, risultava che società costruttrici erano la (omissis) srl e la (omissis) (omissis). Pertanto, secondo la ricorrente, la normativa di cui all'art. 1669 cod. civ., non potrebbe trovare applicazione nei confronti della stessa perché semplicemente venditrice. Senza dire, sempre secondo la ricorrente, che la Corte distrettuale non avrebbe accertato se tale società (costruttore committente) pur avendo affidato ad altri soggetti la costruzione degli immobili avesse mantenuto il potere di direttiva ovvero di controllo sull'operato della società esecutrice.

1.1.= Il motivo è infondato.

E' pacifico nella giurisprudenza di questa Corte, come ha anche evidenziato la Corte distrettuale, che la disposizione di cui all'art. 1669 c.c., configura una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, sancita per finalità di interesse generale, che trascende i confini dei rapporti negoziali tra le parti. Pertanto, l'azione di responsabilità prevista dalla suddetta norma può essere esercitata, non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo stesso venditore abbia assunto nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera e sempre che si tratti di gravi difetti i quali, al di fuori dell'ipotesi di rovina ed evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità dell'edificio, pregiudicano o menomano in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o l'abitabilità del medesimo (v. Cass. n. 9370 del

2013 n. 8140 del 2004). In altri termini, l'art. 1669 cod. civ. trova applicazione, oltre che nei casi in cui il venditore abbia provveduto alla costruzione con propria gestione di uomini e mezzi, anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti estranei, la costruzione sia, comunque, a lui riferibile in tutto o in parte per avere ad essa partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento dell'altrui attività o di impartire direttive o di sorveglianza, sempre che la rovina o i difetti dell'opera siano riconducibili all'attività da lui riservatasi (Cass. n. 16202 del 2007). Con l'ulteriore specificazione che chi abbia deciso di far costruire un immobile da destinare alla successiva vendita (intera o frazionata) a terzi, e che per far questo appalti l'opera ad un diverso soggetto (impresa edile) è tenuto alla garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ.

Ciò premesso, nel caso in esame, la normativa richiamata poteva trovare applicazione, essendo stato accertato che la società

(omissis) (successivamente (omissis)

(omissis) e ora (omissis) spa.), venditrice dei beni di cui si dice, risultava essere il "costruttore-committente" dello stabile condominiale e, dunque, in tale posizione aveva mantenuto un potere di impartire direttive e/o comunque, un potere di sorveglianza. Come è stato chiarito dalla Corte distrettuale "(...) come correttamente indicato dal Tribunale era pacifico, in quanto non contestato, che la società convenuta, oggi (omissis) (omissis) spa è "costruttore committente" dello stabile condominiale e, comunque, dante causa dello stesso. Può, quindi, applicarsi la norma indicata da parte attrice nell'atto introduttivo di cui all'art. 1669 cod. civ. (...)".

1.2.= L'attuale ricorrente lamenta, ripetutamente, che la Corte abbia ommesso di basare il proprio convincimento sulla prova documentale (contratti di appalto) offerta dalla venditrice,

comprovante la propria estraneità al processo edificatorio ed abbia tratto il proprio convincimento solo su una presunta mancata contestazione, principio quest'ultimo introdotto con la modifica dell'art. 115 cod. proc. civ. in data successiva alla sentenza di primo grado (depositata il 24 febbraio 2009). Epperò la ricorrente non tiene conto che il principio del non contestazione era già un principio affermato da questa Corte anche in anni precedenti alla modifica dell'art. 115 cod. civ.: le SSUU di questa Corte con la sentenza n. 761 del 2002 prima, e, soprattutto questa Corte, con la sentenza n. 5356 del 2009 (ancor prima della riforma richiamata), ha affermato che l'art. 167 cod. proc. civ., imponendo al convenuto l'onere di prendere posizione sui fatti costitutivi del diritto preteso dalla controparte, considera la non contestazione un comportamento univocamente rilevante ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio, con effetti vincolanti per il giudice, che dovrà astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato acquisito al materiale processuale e dovrà, perciò, ritenerlo sussistente, in quanto l'atteggiamento difensivo delle parti espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti. Pertanto correttamente, la Corte distrettuale, in mancanza di una specifica contestazione da parte della società convenuta, ha ritenuto provato il fatto che la società (omissis) avesse assunto la qualifica di "costruttore-committente" e dunque ogni responsabilità in merito alla costruzione di cui si dice. Né in questa sede la ricorrente specifica quali contestazioni siano state avanzate e non considerate dalla Corte distrettuale. Anzi, in questa sede, la ricorrente finisce con l'affermare che l'estraneità della società (omissis) rispetto alla costruzione di cui si dice e la piena autonomia dell'appaltatore che ha realizzato l'opera, risulterebbe dai contratti di appalto, non considerati dalla Corte distrettuale, omettendo, però, di



riportare il contenuto dei contratti che richiama o almeno le parti essenziali dai quali emergerebbe con chiarezza l'estraneità della società (omissis) rispetto alla costruzione.

2.= Con il secondo motivo la ricorrente lamenta un error in procedendo ex art. 360 n. 4 cod. proc. civ. ed in iudicando per avere la sentenza posta a fondamento della decisione la sola CTU, nella quale era stata integralmente recepita la consulenza di parte del Condominio attore, che non ha considerato le osservazioni del consulente di parte convenuta e le intervenute manomissioni ad opera di soggetti terzi ignoti, con evidente violazione degli artt. 114, 115, 116-132 cod. proc. civ.

Secondo la ricorrente, nonostante fosse evidente ed accertato anche dallo stesso CTU l'intervenuta alterazione dello stato dei luoghi ad opera di soggetti ignoti, la Corte distrettuale non ha tenuto conto che le manomissioni (o gli interventi maldestri) costituivano interruzione del nesso causale in ordine alla responsabilità del costruttore. E di più la ricorrente ritiene che la Corte distrettuale non abbia tenuto conto e non ha dato alcuna spiegazione -e lo avrebbe dovuto- delle precise e circostanziate critiche mosse dal legale e dal consulente tecnico di parte ai risultati della CTU.

2.1.= Il motivo è in parte infondato ed in parte inammissibile

E' inammissibile nella parte in cui la ricorrente si duole che la Corte non abbia tenuto conto delle critiche mosse alla CTU, perché generico, dato che, come è evidente, la ricorrente pur facendo riferimento, non solo alla CTU, ma anche alle specifiche critiche mosse alla stessa dal consulente tecnico e dal legale di parte, ha ommesso di riportare, e/o indicare, nel ricorso il contenuto di quelle osservazioni critiche e, comunque, il contenuto di quelle parti della CTU che non erano convincenti, non consentendo, in tal modo, a questa Corte di avere piena consapevolezza della censura.

E' infondato nella parte in cui la ricorrente si duole che la Corte non abbia valutato l'incidenza e, comunque, l'interruzione del nesso causale dovuto alle manomissioni da parte di terzi ignoti, perché la ricorrente non tiene conto che il Tribunale prima e la Corte di Appello dopo, facendo proprie le conclusioni cui era pervenuto il Tribunale, ha escluso, in modo chiaro, che "(.....) le manomissioni (rectius tentativi male eseguiti di riparazione), pure accertate, ad opera di ignoti, non possono essere state la causa originaria degli inconvenienti riscontrati, atteso che le infiltrazioni (di cospicua entità) erano già presenti prima delle predette riparazioni mal eseguite (come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla perizia giurata dell'ing. (omissis) allegata all'elaborato peritale (.....)".

In definitiva, il ricorso va rigettato e la ricorrente, in ragione del principio di soccombenza ex art. 91 cod. proc. civ. va condannata a rimborsare ai controricorrenti, separatamente, le spese del presente giudizio di cassazione che vengono liquidate con il dispositivo. Il Collegio dà atto che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115 del 2002, sussistono i presupposti per il versamento, da parte del <sup>ricorrente</sup> ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

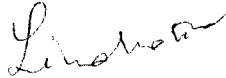
#### Per Questi Motivi

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente a rimborsare alle parti controricorrenti (Condominio (omissis) e l' (omissis) S.r.l ) le spese del presente giudizio che liquida per ciascuna parte controricorrente in €. 4.200, di cui €. 200 per esborsi, oltre spese generali pari al 15% dei compensi ed accessori come per legge; dà atto che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115 del 2002, sussistono i presupposti per il versamento da parte del <sup>ricorrente</sup> ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello

dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile di questa Corte di Cassazione il 24 ottobre 2017.

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 20 FEB. 2018

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI