Civile Ord. Sez. 6 Num. 3674 Anno 2019
Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI
Relatore: ORILIA LORENZO
Data pubblicazione: 07/02/2019

ORDINANZA

sul ricorso 8790-2018 proposto da:

[redacted], sito in [redacted] via [redacted] 12/A, [redacted]

- ricorrenti -

contro

[redacted]

- intimata -

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

469/19

avverso la sentenza n. 2107/2017 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 28/09/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/01/2019 dal Consigliere Dott. LORENZO ORILIA;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

RITENUTO IN FATTO

La Corte d'Appello di Torino con sentenza 28.9.2017, in accoglimento dell'appello proposto dalla [redacted] contro la sentenza di primo grado (n. 1429/2016 del locale Tribunale), ha dichiarato la prescrizione del diritto del Condominio *Milena* e dei proprietari delle unità immobiliari al risarcimento dei danni alle parti comuni e alle proprietà esclusive per i gravi difetti nell'esecuzione dei lavori di costruzione dell'edificio.

Per giungere a tale conclusione la corte territoriale ha rilevato che il termine di prescrizione annuale aveva cominciato a decorrere dal 11.4.2007, data della lettera con cui l'amministratore aveva denunziato i gravi difetti di cui si era discusso nella precedente assemblea del 29.3.2007 (in cui i condomini avevano avuto la consapevolezza della gravità dei danni).

L'azione giudiziaria era stata dunque iniziata, secondo la Corte d'Appello, quasi sette anni dopo la scoperta dei vizi, che non poteva ritenersi avvenuta con la perizia, ritenuta un mero espediente per superare l'eccezione di prescrizione.

2 Contro tale sentenza ricorrono per cassazione il Condominio *Milena* e i condomini in epigrafe indicati sulla base di tre motivi illustrati da memoria.

La società appaltatrice non ha svolto difese.

Il relatore ha proposto l'accoglimento del ricorso per manifesta fondatezza.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1.1 Con il primo motivo si denunzia, violazione e falsa applicazione dell'art. 1669 cc (ex art. 360 comma 1 n. 3 cpc), rimproverandosi alla Corte d'Appello una applicazione in maniera difforme dalla giurisprudenza, avendo valorizzato il momento in cui viene solo percepita l'esistenza del fenomeno e non quello in cui si aggiunge la conoscenza della gravità, della natura e complessità dei rimedi e alla responsabilità del costruttore, momento da farsi coincidere con la redazione della perizia Rossetto del 2013.

1.2 Col secondo motivo i Condominio e gli altri ricorrenti deducono (ex art. 360 comma 1 n. 3 e 4 cpc) la nullità della sentenza per violazione degli artt. 111 Cost. e 132 n. 4 cpc per motivazione appartenente e contraddittoria essendosi di fatto la Corte di merito discostata da quella giurisprudenza di legittimità da essa stessa richiamata sulla individuazione del *dies a quo* della

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

prescrizione.

1.3 Col terzo motivo i ricorrenti deducono la violazione degli artt. 112, 115 e 116 cpc nonchè, ai sensi dell'art. art. 360 comma 1 n. 5 cpc, l'omesso esame circa una serie di fatti decisivi per il giudizio che hanno formato oggetto di discussione, accertati dalla CTU esperita in primo grado, cioè le specifiche indagini tecniche e i molteplici interventi esplorativi resisi necessari per individuare le cause dei riscontrati vizi.

I motivi, tutti attinenti al tema della identificazione degli elementi conoscitivi necessari ai fini della scoperta dei vizi ai fini del computo dei termini di cui all'art. 1669, ben possono formare oggetto di esame unitario.

Essi sono manifestamente fondati.

Per costante giurisprudenza di questa Corte, i gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti dei committente e dei suoi aventi causa consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura. A tal fine, rilevano pure vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come quelli relativi all'efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità, ancorché incidenti soltanto su parti comuni dell'edificio e non sulle singole proprietà dei condomini (v. tra le tante, Sez. 2 - , Ordinanza n. 24230 del 04/10/2018 Rv. 650645; Sez. 2 - , Ordinanza n. 27315 del 17/11/2017 Rv. 646078; Sez. 2, Sentenza n. 84 del 03/01/2013 Rv. 624395).

Sempre secondo la costante giurisprudenza di legittimità, però, il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause, e tale termine può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale (v. Sez. 2 - , Sentenza n. 10048 del 24/04/2018 Rv. 648162; Sez. 3, Sentenza n. 9966 del 08/05/2014 Rv. 630635; Sez. 2, Sentenza n. 1463 del 23/01/2008 Rv. 601284; Sez. 2, Sentenza n. 11740 del 01/08/2003 Rv. 565596).

Nel caso in esame la Corte territoriale, pur partendo da una corretta

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ricognizione del panorama giurisprudenziale, ha ritenuto che la perizia di parte del 27.3.2013 fosse solo un espediente per aggirare la prescrizione ed ha invece valorizzato unicamente, come momento della scoperta dei difetti, il dibattito assembleare, ma dalla sentenza l'unico dato di fatto che emerge è che in quella riunione si discuteva di "*perdite nella soletta corsia box*", di "*ripetute richieste*" e della necessità di eliminazione dell'"*inconveniente*", "*prima che il danno si manifesti di più*" (v. pag. 3 sentenza).

Insomma, quell'apprezzabile grado di conoscenza obbiettiva della gravità dei difetti stessi e della loro derivazione eziologica dall'imperfetta esecuzione dell'opera è stato in sostanza desunto da un unico scarno elemento assolutamente insufficiente e quindi la conclusione non appare in linea con i citati principi, rendendo inevitabile la cassazione della sentenza.

Il giudice di rinvio, che si designa in altra sezione della Corte d'Appello di Torino, procederà a nuovo esame provvedendo, all'esito, anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'Appello di Torino.

Roma, 16.1.2019.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale