

## **ORDINANZA**

sul ricorso 5379-2018 proposto da:

già titolare della elettivamente domiciliato in ROMA, LUNGOTEVERE FLAMINIO, 44, presso lo studio dell'avvocato MARTA LETTIERI, rappresentato e difeso dall'avvocato FLAVIO BARIGELLETTI;

*ricorrente -  
contro*

**Civile Ord. Sez. 3 Num. 5089 Anno 2020**

**Presidente: VIVALDI ROBERTA**

**Relatore: PELLECCHIA ANTONELLA**

**Data pubblicazione: 25/02/2020**

*- intimati -*

avverso la sentenza n. 979/2017 della CORTE D'APPELLO di ANCONA, depositata il 27/06/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 08/10/2019 dal Consigliere Dott.

ANTONELLA PELLECCHIA

Rilevato che:

1. Nel 2006, il condominio ed i condomini dello stesso convennero in giudizio, dinanzi al Tribunale di Ancona, la ., per sentirla condannare al risarcimento per i danni patiti a causa

dei vizi di costruzione e del mancato completamento del plesso condominiale che la convenuta, loro dante causa, aveva fatto edificare dalla

Si costituì la ., chiedendo il rigetto della domanda e chiamando in garanzia l'appaltatore, per essere tenuta indenne da ogni conseguenza.

Si costituì pure la , contestando la domanda di manleva e comunque rilevando la decadenza e/o prescrizione dell'azione intentata dagli attori.

Il Tribunale di Ancona, con sentenza n. 979/2017, condannò la al risarcimento del danno, quantificato in Euro 506.953,47 in favore degli attori, dichiarando , quale titolare della , obbligato a tenere indenne la in relazione al predetto risarcimento, esclusa la somma di Euro 1.000,00. Condannò inoltre la a risarcire agli attori le spese di lite, il Vergine, a rifondere le spese di lite alla e a sostenere le spese di c.t.u.

2. La decisione è stata confermata dalla Corte di Appello di Ancona, con la sentenza n. 979/2017, depositata il 27 giugno 2017.

La Corte territoriale ha rigettato l'eccezione di difetto di legittimazione passiva, sollevata dal Vergine, ritenendo pienamente giustificata, in base al contratto di appalto, la chiamata in garanzia della .

Secondo la Corte, il costruttore è sempre tenuto a manlevare il venditore, non essendo neppure necessaria la denuncia specifica delle difformità e dei vizi dell'opera, che peraltro, nel caso di specie, era stata fatta.

3

la Corte ha poi evidenziato che l'azione proposta dagli attori nei

confronti della non era prescritta, né poteva ritenersi che si fosse verificata la decadenza. Risultava infatti provato che gli attori avessero denunciato tempestivamente tutti i vizi ed i difetti dell'immobile al momento della consegna degli appartamenti; che detti vizi fossero stati riconosciuti espressamente dalla sia alla stipula dei contratti di compravendita che dopo; che la stessa si fosse obbligata ad eliminare tutti i vizi ed eseguire le opere e forniture mancanti tramite la .

Tale impegno costituiva autonoma fonte dell'obbligo del venditore di eliminare i vizi del bene compravenduto, con la conseguenza che il correlativo diritto dell'acquirente non era più soggetto né alla decadenza di cui all'art. 1495 c.c., né alla prescrizione breve ivi prevista, ma solo all'ordinaria prescrizione decennale.

Ha poi rigettato la doglianza con cui il Vergine lamentava che il primo giudice si fosse pronunciato oltre quanto richiesto — avendo inquadrato il caso in esame nella fattispecie di cui all'art. 1669 c.c., a fronte di eccezioni di decadenza e prescrizione eccepite dalla ai sensi dell'art. 1667 c.c. — osservando che il giudice, nel rispetto del *petitum* e della *causa petendi*, ha il potere-dovere di effettuare l'esatta qualificazione giuridica della domanda e di individuare le norme applicabili, correggendo gli eventuali errori delle parti.

Nel merito, la Corte ha osservato che il giudice di primo grado aveva fondato la pronuncia, sia in ordine all'an sia in ordine al *quantum*, sulle risultanze delle c.t.u., la quale aveva risposto compiutamente ai quesiti posti con considerazioni immuni da vizi logici.

3. Avverso tale sentenza propone ricorso in Cassazione, sulla base di cinque motivi, il signor già titolare della (cessata nelle more del giudizio di appello).

Considerato che:

4. Con il primo motivo, il ricorrente lamenta la nullità della sentenza, ex art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c. per violazione dell'art. 132 c.p.c. n. 4 e art. 156, comma 2 c.p.c., per palese contrasto tra motivazione e dispositivo in ordine alla regolazione delle spese.

Mentre in motivazione la Corte d'appello, dopo aver rigettato eccezione di inammissibilità dell'appello formulata dalla appellata , ha statuito che sussistevano giusti motivi per compensare tra le parti le spese del grado, nel dispositivo ha condannato la a pagare le spese in favore di tutti gli appellati costituiti.

Sarebbe così impossibile individuare quale sia stato il reale intento del giudice dell'appello in ordine alla regolamentazione delle spese.

Inoltre, la Corte avrebbe errato anche in ordine alla condanna alle spese di c.t.u., affermando (solo in motivazione) che esse 'restano' definitivamente a carico della come se tale condanna fosse stata già disposta in primo grado. In realtà, il Tribunale aveva posto tali spese a carico della .

4.2. Con il secondo ed il terzo motivo, il ricorrente lamenta, in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., l'omesso esame circa fatti decisivi per il giudizio.

La avrebbe illegittimamente chiamato in causa la

per essere tenuta indenne dalla domanda di risarcimentocondominio, fondata sulla base dei contratti di vendita stipulati con la convenuta e non sul contratto di appalto tra la stessa l.

La chiamata in garanzia sarebbe invero configurabile solo quando il garante sia tenuto a rispondere delle obbligazioni di una parte verso l'altra in virtù del medesimo rapporto sostanziale dedotto in giudizio.

La obbligandosi nei singoli contratti definitivi di compravendita ad eseguire tutti gli interventi necessari per eliminare i vizi, nonché ad ultimare la costruzione a regola d'arte, avrebbe assunto un'obbligazione personale con gli acquirenti.

Peraltro, il rapporto tra la e l'appaltatrice . si sarebbe definitivamente concluso con transazione successiva alla consegna degli appartamenti, a seguito della quale , sia i proprietari che la vrebbero dato incarico ad altre ditte di eseguire lavori sull'immobile. Di conseguenza la . non avrebbe potuto

essere considerata responsabile dei vizi, tenuto conto dell'effetto liberatorio della scrittura privata, fuorché per quanto in essa pattuito.

In tale scrittura l'appaltatrice si sarebbe assunto impegni precisi e determinati, sia per quanto riguarda le opere da completare, sia per quanto riguarda i vizi che si impegnava ad eliminare, limitati a quelli espressamente indicati nei verbali di consegna.

Peraltro, la . aveva accettato una somma minore rispetto a quanto pattuito e la aveva accettato l'opera, alla luce dei lavori fin lì eseguiti e delle contestazioni mosse dagli acquirenti, liberandola della garanzia per i restanti vizi.

4.3. Con il quarto motivo, il ricorrente lamenta, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., la violazione di norme di diritto in ordine al principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato ex art. 112 c.p.c.

Contrariamente a quanto affermato dal giudice dell'appello, il Tribunale non avrebbe semplicemente qualificato la domanda in una fattispecie 6giuridica piuttosto che in un'altra, ma avrebbe individuato del tutto autonomamente i vizi contestati in vizi strutturali ex art. 1669 c.c., mai paventati da nessuna delle parti in causa, facendo venire meno le eccezioni di decadenza e prescrizione sollevate dall'appaltatrice ex art. 1667 c.c.

L'errata individuazione dei vizi denunciati da parte del giudice di primo grado avrebbe comportato un'errata interpretazione di tutti gli altri punti della causa, oltre all'omissione totale di statuizione sull'eccezione di decadenza e prescrizione mossa dalla anche ex art. 1667

4.4. Con il quinto motivo, il ricorrente lamenta la nullità della sentenza, ex art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c. per violazione dell'art. 132 c.p.c. n. 4.

Il giudice di secondo grado avrebbe omesso di rispondere alle doglianze sollevate dalla sia in ordine alla quantificazione dei danni

t sia in ordine alla mancata ammissione dei mezzi istruttori formulati in primo grado, limitandosi a statuire che il Tribunale aveva correttamente posto alla base della decisione la c.t.u., che appariva condivisibile e convincente.

5.1. Per ragioni di ordine logico occorre esaminare prima il secondo ed il terzo motivo.

Tali motivi sono in parte infondati ed in parte inammissibili. Innanzitutto, sono infondate le censure che lamentano il difetto di legittimazione passiva dell'appaltatore in base al fatto che la domanda originaria fosse fondata su un rapporto contrattuale (quello di compravendita tra gli attori e la diverso da quello che legava la (il contratto di appalto). E infatti pacificamente ammessa la c.d. domanda di garanzia impropria, fondata su un titolo diverso ed indipendente rispetto a quello posto a base della domanda principale.

Le restanti censure, relative ad una scrittura transattiva, successiva alla consegna degli appartamenti, che non sarebbe stata considerata dalla Corte d'appello, si appalesano inammissibili per difetto di autosufficienza, non essendo stato trascritto nel ricorso il contenuto della stessa.

5.2. Del pari inammissibili sono il quarto ed il quinto motivo di ricorso. Non è infatti riportato il passaggio della sentenza del Tribunale che si assume essere stata pronunciata in violazione del limite di cui all'art. 112 c.p.c.

Ove si deduca la violazione, nel giudizio di merito, dell'art. 112 cod. proc. civ., riconducibile alla prospettazione di un'ipotesi di "error in procedendo" per il quale la Corte di cassazione è giudice anche del "fatto processuale", detto vizio, non essendo rilevabile d'ufficio, comporta pur sempre che il potere-dovere del giudice di legittimità di esaminare direttamente gli atti processuali sia condizionato, a pena di inammissibilità, all'adempimento da parte del ricorrente- per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione che non consente, tra l'altro, il rinvio "per relationem" agli atti della fase di merito - dell'onere di indicarli compiutamente, non essendo legittimato il suddetto giudice a procedere ad una loro autonoma ricerca, ma solo ad una verifica degli stessi (Cass. civ. Sez. II Sent., 19/03/2007, n. 6361).

Né risultano trascritte le censure mosse dal ricorrente alla *ctu* in ordine all'an ed al *quantum* del risarcimento dei danni, su cui la Corte d'appello avrebbe omesso di pronunciare.

5.3. È invece parzialmente fondato il primo motivo.

Non è infatti chiaro se la sentenza impugnata abbia inteso compensare le spese di lite tra l'appellante e l'appellata soccombente quanto all'eccezione di inammissibilità dell'appello.

Quanto invece alle spese di c.t.u., sembra frutto di un mero errore materiale la statuizione della sentenza impugnata secondo cui le stesse 'resterebbero' a carico della quando invece di tali spese era stata gravata, in primo grado la .

In conclusione, il ricorso deve essere accolto in relazione al primo motivo, rigettati gli altri, cassa la sentenza impugnata come in motivazione e rinvia alla Corte d'appello di Ancona in diversa composizione.

### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta gli altri, cassa in relazione al motivo accolto la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Ancona in diversa composizione. Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza

Civile della Corte Suprema di Cassazione in data 8 ottobre 2019.