



18028-20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati:

- Luigi Giovanni Lombardo · Presidente -
- Antonio Oricchio · Consigliere -
- Rossana Giannaccari · Consigliere -
- Giuseppe Fortunato · Consigliere Rel. -
- Chiara Besso Marcheis · Consigliere -

Oggetto:
condominio

R.G.N. 14615/2016

Cron. 18028

C.C. - 17.1.2020.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14615/2016 R.G. proposto da

(omissis) **S.P.A.**, in persona del legale rappresentante p.t.,
rappresentata e difesa dall'Avv. ' (omissis) e dall'avv. (omissis)
(omissis), elettivamente domiciliata in (omissis)

- RICORRENTE-

contro

CONDOMINIO

(omissis)

(omissis), in persona dell'amministratore p.t., nonché

(o m i s s i s)

(omissis), rappresentati e difesi dall'avv. (omissis) e
dall'avv. (omissis) elettivamente domiciliati in (omissis)
(omissis) presso l'avv. (omissis)

- CONTRORICORRENTI-

e

123/20

(omissis) **S.P.A.**, in persona del legale rappresentante p.t..

-INTIMATA-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 4646/2015, depositata il 3.12.2015.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17.1.2020, dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

FATTI DI CAUSA

(omissis)

(omissis) hanno adito il tribunale di Napoli, esponendo di aver acquistato dalla (omissis) s.p.a., successivamente incorporata nella (omissis) s.p.a., gli immobili facenti parte del Condominio (omissis), descritti in atti; che taluni elementi in prefabbricato (riquadri degli infissi esterni e foriere) avevano successivamente manifestato lesioni e distacchi, mentre le aree di parcheggio non consentivano il comodo transito dei veicoli; che detti vizi erano stati tempestivamente denunciati e la (omissis) si era impegnata ad eliminarli, senza tuttavia provvedervi.

Hanno chiesto la condanna della società convenuta all'eliminazione dei difetti.

Quest'ultima si è costituita in giudizio, eccependo la prescrizione dall'azione di garanzia e chiedendo la chiamata in causa della (omissis)

(omissis) (divenuta poi (omissis) s.p.a., società incorporata nella (omissis) s.p.a.), che aveva realizzato gli edifici, per essere manlevata.

Sono intervenuti in giudizio gli altri condomini indicati in epigrafe, nonché il Condominio (omissis)

Il tribunale ha ordinato alla (omissis) s.p.a. l'effettuazione dei lavori di riparazione, respingendo la domanda di risarcimento del danno per equivalente proposta dai condomini e l'azione di manleva.

Su impugnazione della (omissis) s.p.a., la Corte d'appello di Napoli ha dichiarato la prescrizione dell'azione di risarcimento, confermando nel resto la decisione appellata e compensando le spese.

Con sentenza n. 747/2011, questa Corte, su impugnazione del Condominio (omissis), ha cassato con rinvio la sentenza di secondo grado, affermando che:

a) l'impegno del debitore ad eliminare i vizi non dà vita ad una nuova obbligazione estintiva-sostitutiva di quella originaria e consente al compratore di non soggiacere ai termini e alle condizioni di cui all'art. 1495 c.c.;

b) *che, "ove il compratore, anziché chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, agisca per l'esatto adempimento dell'obbligo di riparazione o sostituzione della "res", assunto spontaneamente dal debitore sulla base del riconoscimento dell'esistenza dei vizi, non si determina un effetto novativo dell'obbligazione originaria e la prescrizione - venuta meno la regola "eccezionale" dell'art. 1495 cod. civ. - decorre secondo l'ordinario termine decennale di cui all'art. 2946 c.c..*

Ha dichiarato assorbiti i ricorsi incidentali proposti dalla (omissis) s.p.a. (riguardante l'omessa pronuncia sulla domanda di manleva), e dalla (omissis) s.p.a. (concernente la regolazione delle spese), stabilendo inoltre che *"tutte le ulteriori questioni sollevate da entrambi i controricorrenti in ordine alla qualificazione ed alla portata contenutistica delle dichiarazioni (di scienza e/o negoziali) provenienti dalle parti, attenendo a questioni di mero fatto, ed essendo state oggetto, tutte, di corretta e condivisibile ricostruzione, esente da vizi logico - giuridici, da parte della corte territoriale, non possono trovare ingresso in questa sede"*. Riassunta la causa, il giudice del rinvio, preso atto che il Condominio aveva provveduto a proprie spese all'esecuzione delle opere di riparazione, ha condannato la (omissis) s.p.a. al rimborso dei

costi sostenuti, confermando nel resto la sentenza di primo grado e regolando le spese come da dispositivo.

Per la cassazione di questa sentenza la (omissis) s.p.a ha proposto ricorso sviluppato in due motivi, illustrati con memoria.

Il Condominio (omissis) e i singoli condomini indicati in epigrafe merito hanno depositato controricorso.

La (omissis) s.p.a. non ha svolto difese.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo censura la violazione degli artt. 12, comma primo preleggi, 2909, 1495 c.c., 324 e 384 c.p.c., ai sensi dell'art. 360, comma primo, nn. 3 e 4 c.p.c., sostenendo che la pronuncia di legittimità aveva dichiarato che le questioni concernenti la natura delle dichiarazioni rese dalla ricorrente circa l'eliminazione dei difetti, essendo pertinenti al merito, non potevano trovare ingresso in cassazione, per cui competeva al giudice del rinvio valutare se, con le quattro lettere prodotte in giudizio, la (omissis) s.p.a. avesse effettivamente assunto l'obbligo di eliminare i difetti o si fosse limitata a riconoscerne la sussistenza, dovendo in ogni caso tenersi conto che la pronuncia di appello, nel punto in cui aveva escluso l'assunzione di tale impegno (salvo che per i danni alla proprietà della (omissis)), non era stata impugnata ed era passata in giudicato. Accogliendo la domanda di risarcimento, la Corte distrettuale avrebbe disatteso il *dictum* di legittimità e violato il giudicato.

Il motivo è infondato.

E' da escludere anzitutto che fosse passata in giudicato la statuizione con cui la Corte d'appello aveva ritenuto che la ricorrente si fosse limitata a riconoscere l'esistenza dei vizi, senza obbligarsi alla loro eliminazione.

Tale questione era stata oggetto dei motivi del ricorso in cassazione, come si evince senza tema di dubbio dalla sentenza n. 747/2011, ove si legge che il Condominio aveva lamentato "*un preteso error iuris in cui sarebbe incorsa la Corte napoletana per non aver*

considerato che, da parte della società venditrice, non vi sarebbe stato un semplice riconoscimento dei vizi occulti più volte denunciati dagli acquirenti delle singole unità immobiliari, ma anche l'assunzione dell'impegno ad eliminarli. (sentenza pag. 3-4).

Proprio su tale premessa, questa Corte - richiamando l'insegnamento delle sezioni unite n. 13294/2005- ha osservato che, pur comportando la vendita un'obbligazione di dare (e non di fare) a carico dell'alienante, tuttavia, in presenza dell'impegno ad eliminare i vizi, si resta nell'ambito *dell'attuazione della precedente obbligazione, onde realizzarne il risultato economico - non ancora conseguito - che il compratore si prefigurava di ottenere, osservando che "adempita "non esattamente" la prestazione, gli stessi principi generali dettati in tema di inesatto adempimento consentono di ritenere non ancora esaurito il momento funzionale del rapporto (attuativo dell'obbligo di prestazione) da parte del venditore".*

Dando risposta al quesito concernente l'applicabilità del termine di prescrizione decennale in presenza del descritto impegno del venditore, ha precisato che *un piana lettura del testo della sentenza delle sezioni unite non sembra consentire soluzione diversa da quella - legittimamente auspicata da parte ricorrente, sia pur sull'erroneo presupposto di un imprevedibile effetto novativo conseguente all'assunzione dell'obbligo di riparazione da parte del venditore - che esclude la perdurante operatività dei limiti (decadenziali e) prescrizionali stabiliti, in via eccezionalmente derogativa, dall'art. 1495 c.c. per tutte le azioni "di garanzia", e dunque, tanto per le azioni edilizie che per quella di esatto adempimento".*

Ha infine soggiunto che *"il riconoscimento "operoso" del venditore è idoneo ad esaurire definitivamente, sul piano funzionale, una fase del rapporto inter partes, ivi comprese le limitazioni temporali, affatto eccezionali, connesse con le esigenze di stabilità negoziale opportunamente segnalate dalla dottrina, onde la sostituzione, a quegli originari termini iugulatori, dell'ordinaria regula iuris della prescrizione ordinaria, una volta emersa, in via definitiva e con*

l'accordo delle parti, la nuova e reale giustapposizione di diritti e obblighi (alla riparazione/sostituzione) del compratore e del venditore".

Una volta esclusa – quindi - la maturazione della prescrizione sulla scorta delle deduzioni in fatto svolte dal Condominio, non era più consentito al giudice del rinvio svolgere alcun ulteriore accertamento circa l'avvenuta assunzione, da parte della ricorrente, dell'obbligo di provvedere alle riparazioni, poiché l'intero impianto della sentenza di legittimità si basava proprio su tale presupposto, considerato inoltre che la sentenza di appello era stata cassata per violazione di legge.

E' principio del tutto pacifico che i limiti dei poteri attribuiti al giudice del rinvio sono diversi a seconda che la sentenza sia stata cassata per violazione o falsa applicazione di norme di diritto, per vizi di motivazione, o per l'una e per l'altra ragione.

Solo in tali ultime due ipotesi il giudice può valutare liberamente i fatti già accertati e indagare su altri fatti, ai fini di un apprezzamento complessivo della controversia in relazione alla pronuncia da emettere in sostituzione di quella cassata, mentre, nel primo caso (violazione di legge), è tenuto solo ad uniformarsi al principio di diritto enunciato, senza possibilità di modificare l'accertamento e la valutazione dei fatti acquisiti al processo (Cass. 16660/2017; Cass. 12102/2014; Cass. 15692/1999).

In tale ipotesi la pronuncia della Corte di cassazione vincola al principio affermato e ai relativi presupposti di fatto, con obbligo del giudice del rinvio di uniformarsi non solo alla "regola" giuridica enunciata, ma anche alle premesse logico-giuridiche della decisione, e di attenersi agli accertamenti già compresi nell'ambito di tale enunciazione, senza poter estendere la propria indagine a questioni che costituiscono il presupposto della pronuncia e che formano, quindi, oggetto di giudicato implicito interno.

Diversamente, il riesame delle suddette questioni verrebbe a limitare gli effetti della sentenza, in contrasto col principio di intangibilità (Cass. 20887/2018; Cass. 20891/2015).

Ciò spiega che l'esame delle critiche mosse alla decisione di appello da parte della (omissis) s.p.a. nel primo giudizio di legittimità non sia stato rimesso al giudice del rinvio e che dette critiche sono state dichiarate inammissibili poiché vertenti su profili di merito.

2. Il secondo motivo censura la violazione e falsa applicazione degli artt. 324, 384 c.p.c., 2909, 1495, 1130, 1131 c.c. ai sensi dell'art. 360, comma primo, nn. 3 e 4 c.p.c., rilevando che, pur avendo la Corte d'appello dichiarato la prescrizione dell'azione di risarcimento del danno, la sentenza era stata oggetto di ricorso da parte del solo Condominio, per cui il giudice del rinvio non avrebbe potuto ordinare la condanna al pagamento delle spese di eliminazione dei difetti alle proprietà esclusive, rispetto alle quali il Condominio, in persona dell'amministratore, era privo di legittimazione, potendo il risarcimento esser richiesto solo dai singoli proprietari.

Il motivo è inammissibile.

Il ricorso – in violazione del principio di specificità - non contiene alcuna indicazione riguardo al contenuto delle azioni proposte - distintamente - dalle parti originarie e da quelle intervenute, e - comunque- non confuta la statuizione del giudice del rinvio in ordine al fatto che le domande proposte dai singoli condomini e quelle spiegate successivamente dal Condominio con l'atto di intervento avevano analogo contenuto (cfr. sentenza pag. 11), riguardando difetti costruttivi alle singole unità abitative e alle porzioni condominiali.

Proprio su tale premessa, la sentenza, in implicita adesione ad un orientamento di questa Corte (Cass. 2436/2018; Cass. 5316/1996, in tema di legittimazione dell'amministratore all'esperimento delle azioni risarcitorie per danni sia alle porzioni comuni, che a quelle esclusive), ha ritenuto che l'intervento nel giudizio di rinvio dei proprietari esclusivi non fosse affatto precluso, accogliendo, di

conseguenza ed integralmente, la domanda di risarcimento per equivalente, rilevando che, nelle more, tutti i lavori erano stati eseguiti a spese del Condominio.

Il ricorso è respinto, con aggravio di spese secondo soccombenza.

Si dà atto che sussistono le condizioni per dichiarare che la ricorrente è tenuta a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R 115/2002, se dovuto.

P.Q.M.

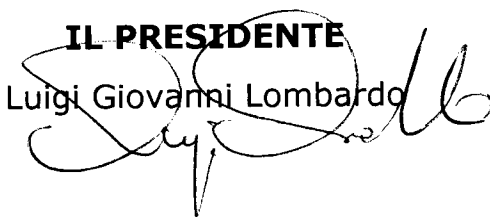
rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali, pari ad € 200,00 per esborsi ed € 4000,00 per compenso, oltre ad iva, c.p.a. e rimborso forfettario delle spese generali, in misura del 15%..

Dà atto che sussistono le condizioni per dichiarare che la ricorrente è tenuta a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R 115/2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 17.1.2020.

IL PRESIDENTE

Luigi Giovanni Lombardo



Dot.ssa Giuseppina D'Urso

CORTE DI CASSAZIONE
Sezione II Civile
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma **28 AGO 2020**

Dot.ssa Giuseppina D'Urso