



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

7875 - 21

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

Composta da:

- ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -
- UBALDO BELLINI - Consigliere -
- ELISA PICARONI - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere
- LUCA VARRONE - Consigliere -

RESPONSABILITA'  
CIVILE GENERALE

Ud. 22/01/2021 -  
CC

R.G.N. 22284/2016

Rep. *EI*  
*CRON 7875*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 22284-2016 proposto da:

(omissis) S.A.S. (omissis) ,  
 elettivamente domiciliata in (omissis)  
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) ,  
 rappresentata e difeso dall'avvocato (omissis) ;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO (omissis) , elettivamente  
 domiciliato in (omissis) , presso lo studio  
 dell'avvocato (omissis) , rappresentato e difeso  
 dall'avvocato (omissis) ;

**- controricorrente -**

**nonché contro**

(omissis) S.N.C.;

**- intimata -**

*22*  
*288/21*

avverso la sentenza n. 144/2016 della CORTE D'APPELLO di TRIESTE, depositata il 17/03/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 22/01/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. La (omissis) s.a.s. (omissis) ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Trieste n. 144/2016, pubblicata il 17 marzo 2016.

2. Il Condominio (omissis) (omissis), resiste con controricorso. Non ha svolto attività difensiva, l'altra intimata (omissis) s.n.c. (omissis) (omissis).

3. La Corte d'appello di Trieste ha rigettato il gravame presentato dalla (omissis) s.a.s. contro la sentenza del Tribunale di Pordenone del 7 maggio 2013. Il Tribunale aveva accolto la domanda del Condominio (omissis) ed aveva così condannato la (omissis) s.a.s., quale impresa costruttrice e venditrice dell'edificio condominiale, al risarcimento dei danni, determinati in complessivi € 49.620,00, per la cattiva insonorizzazione del fabbricato. Era stata chiamata in causa altresì la (omissis) s.n.c.

La Corte di Trieste ha affermato che l'eccezione contenuta nel primo motivo di appello circa il difetto di legittimazione attiva del Condominio (omissis) (dovendosi svolgere gli interventi di adeguamento individuati dal CTU non su parti comuni, ma su porzioni di proprietà esclusiva) concernesse, in realtà, la titolarità del rapporto giuridico oggetto di lite, e fosse perciò tardiva. Quanto al secondo motivo di appello, la Corte di Trieste ha evidenziato che, essendo avvenuta nel 2002 la costruzione dell'edificio condominiale (ben prima, dunque, dell'entrata in vigore della legge Regione Friuli Venezia Giulia

18 giugno 2007, n. 16), trovassero applicazione i limiti stabiliti dal DPCM del 1997 emanato in forza della legge n. 447 del 1995, la cui verificata inosservanza comportava il mancato rispetto delle regola dell'arte nel costruire.

4. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c. Il controricorrente ha depositato memoria.

5. Il primo motivo del ricorso della (omissis) s.a.s. denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 81 e 100 c.p.c., nonché degli artt. 1117, 1130 e 1131 c.c. e dell'art. 132 n. 4 c.p.c., sostenendo che ricorreva il difetto di legittimazione dell'amministratore condominiale, avendo questi lamentato già in citazione la carenze degli "ambienti ad uso residenziale ... alle partizioni degli ambienti ... al rumore di calpestio dei solai... all'isolamento acustico della facciata".

5.1. Il primo motivo di ricorso è infondato, anche se occorre correggere la motivazione adottata al riguardo dalla Corte di Trieste, avendo errato la sentenza impugnata nel ritenere tardiva l'eccezione sulla "legitimatio ad causam" del condominio.

Allorché l'amministratore promuove un'azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c., nei confronti del costruttore, domandando i danni attinenti al difetto dei requisiti acustici del fabbricato, la contestazione relativa all'inerenza di tali danni alle unità immobiliari di proprietà esclusiva e non alle parti comuni, come nella specie sollevata dalla (omissis) s.a.s. con il primo motivo di appello (e poi col primo motivo del ricorso per cassazione), concerne la carenza della legittimazione ad agire, che può essere eccepita in ogni grado e stato del giudizio e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. Legittimazione ad agire, che, tuttavia, nella specie sussisteva, in quanto il condominio

attore in domanda prospettava di essere titolare del diritto risarcitorio dedotto in giudizio.

Ove, invece, la <sup>(omissis)</sup> s.a.s. avesse voluto far rilevare non la mancata prospettazione della spettanza del risarcimento contenuta nella domanda del condominio, quanto l'effettiva incidenza dei danni sulle sole porzioni di proprietà esclusiva, secondo quanto poi accertato dall'istruttoria svolta in causa, la questione atterrebbe davvero alla titolarità del credito risarcitorio vantato in giudizio, ovvero al merito della causa e non già alla legittimazione attiva dell'amministratore (cfr. Cass. Sez. 2, 07/06/1966, n. 1492).

Peraltro, come chiarito da Cass. Sez. U, 16/02/2016, n. 2951, la titolarità della posizione soggettiva, attiva o passiva, vantata in giudizio è un elemento costitutivo della domanda, sicché spetta all'attore allegarla e provarla, salvo il riconoscimento, o lo svolgimento di difese incompatibili con la negazione, da parte del convenuto. Ne consegue che le contestazioni, da parte del convenuto, della titolarità del rapporto controverso dedotte dall'attore hanno natura di mere difese, e sono perciò proponibili in ogni fase del giudizio, ferme le eventuali preclusioni maturate per l'allegazione e la prova di fatti impeditivi, modificativi od estintivi della titolarità del diritto non rilevabili dagli atti, così come la carenza di titolarità, attiva o passiva, del rapporto controverso è rilevabile di ufficio dal giudice se risultante dagli stessi atti di causa.

Il primo motivo di ricorso è comunque da rigettare, in quanto il Collegio intende dar seguito all'orientamento giurisprudenziale secondo cui, anche alla stregua dell'art. 1130, n. 4, c.c., sussiste la legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione di natura extracontrattuale ex art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi,

col determinare un'alterazione che incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile, riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti (nella specie, l'accertata mancanza di potere fono-isolante di pareti divisorie, solai e facciata), vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto (Cass. Sez. 2, 31/01/2018, n. 2436; Cass. Sez. 2, 06/02/2009, n. 3040; Cass. Sez. 2, 25/03/1998, n. 3146; Cass. Sez. 2, 18/06/1996, n. 5613; Cass. Sez. 2, 23/03/1995, n. 3366).

Diversamente, se i difetti del fabbricato sono riconducibili alla categoria delle difformità e dei vizi di cui all'art. 1667 c.c., la relativa azione - di natura contrattuale - spetta soltanto al committente e non all'amministratore del condominio.

Non si pongono in contrasto con l'orientamento qui ribadito i precedenti di questa Corte che, altrimenti, postulano la necessità di un apposito mandato rappresentativo conferito all'amministratore dai singoli condomini per le azioni risarcitorie, in forma specifica o per equivalente, relative ai danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva, allorché si tratti non di eliminare le cause o di condannare il costruttore alle spese per l'eliminazione di pregiudizi afferenti ad un tempo sia le parti comuni dell'immobile che, di riflesso, quelle costituenti proprietà esclusiva, quanto di far valere "diritti di credito ben distinti e individuabili", la cui tutela perciò ecceda dalle finalità conservative dell'unitario fabbricato (Cass. Sez. 2, 08/11/2010, n. 22656, di recente richiamata da Cass. Sez. 2, 17/02/2020, n. 3846).



6. Il secondo motivo di ricorso della (omissis) s.a.s. denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 113 c.p.c. con riguardo agli artt. 1,3,4,6 e 15 legge 26 ottobre 1995, n. 444, all'art. 8 DPCM 14 novembre 1997, all'art. 6 DPCM 1° marzo 1991, all'art. 4, n. 12 legge costituzionale n. 1/1963, all'art. 29 legge Regione Friuli Venezia Giulia 18 giugno 2007, n. 16. Il complesso motivo contiene una sintesi dell'articolato quadro normativo sui requisiti acustici ed insiste per l'applicabilità, nella specie, del DPCM 1° marzo 1991 e non invece del DPCM 14 novembre 1997, come ritenuto dalla Corte di Trieste.

6.1. Il motivo è inammissibile per carenza di riferibilità alla *ratio decidendi* della sentenza impugnata (art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c.).

La conclusione essenziale cui sono pervenuti i giudici del merito è che la mancata osservanza dei limiti di cui al DPCM 5 dicembre 1997 avesse implicato "il mancato rispetto delle regole costruttive sotto il profilo della regola d'arte nel costruire che grava sull'impresa costruttrice", con ciò ritenendo infondate le censure dell'appellante sulla non applicabilità di tale DPCM. Emerge, dunque, dalla sentenza impugnata che nella valutazione del giudice d'appello non è stato esclusivamente determinante il richiamo al DPCM citato, bensì la considerazione - di puro merito e perciò incensurabile in questa sede mediante denuncia di violazione di norme di diritto - che nel caso di specie non erano stati adottati i rimedi che ciascun accorto costruttore avrebbe dovuto adottare per realizzare un'opera a regola d'arte (cfr. Cass. Sez. 2, 25/03/1998, n. 3146).

Il venditore di unità immobiliari che ne curi direttamente la costruzione risponde, invero, dei gravi difetti (art. 1669 c.c.) - quali devono ritenersi quelli da cui derivi una cattiva

utilizzazione di esse, come nel caso di inadeguato isolamento acustico - nei confronti degli acquirenti ovvero nei confronti dell'amministratore del condominio, legittimato ad agire, a titolo di responsabilità extracontrattuale, se tali difetti sono riscontrati, come visto, sull'intero edificio condominiale.

Dalla natura del contratto di appalto - che ha per oggetto l'espletamento di un'attività da eseguire a regola d'arte con l'ausilio di regole tecniche - discende, invero, il principio secondo cui l'esecuzione dei lavori non solo deve avvenire con l'osservanza della perizia che inerisce a ciascun campo di attività, ma anche che l'opera stessa, nella progettazione ed esecuzione, deve corrispondere alla funzionalità ed utilizzabilità previste dal contratto; ne consegue che l'appaltatore ha l'obbligo di consegnare l'opera conforme a quanto pattuito ed, in ogni caso, eseguita a regola d'arte (Cass. Sez. 2, 10/05/2004, n. 8854; Cass. Sez. 2, 26/07/1999, n. 8075).

Nell'accertare in fatto il rispetto delle regole dell'arte da parte della venditrice costruttrice (omissis) s.a.s., la Corte d'appello ha preso, dunque, come riferimento i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti, allo scopo di ridurre l'esposizione umana al rumore, dettati dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997.

Com'è noto, l'art. 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico), aveva attribuito allo Stato la determinazione dei requisiti acustici passivi e di quelli delle sorgenti sonore degli edifici, rinviando la relativa disciplina ad apposito decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, poi emanato, appunto, col d.P.C.M. 5 dicembre 1997, che determinava i suddetti requisiti e prescriveva i limiti espressi in decibel che gli edifici costruiti dopo la sua entrata in vigore devono rispettare. Nella materia



in esame erano poi intervenuti la direttiva 2002/49/CE, che venne recepita con il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 194, l'art. 11 della legge di delega 7 luglio 2009, n. 88, il comma 5 dell'art. 11 della legge n. 88 del 2009 (secondo cui «in attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e, della legge 26 ottobre 1995, n. 447, non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge») ed ancora l'art. 15, comma 1, lettera c), l. 4 giugno 2010 n. 96, che dava un'interpretazione autentica dell'art. 3 comma 1 lett. e) l. 26 ottobre 1995 n. 447 (stabilendo che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti non trovasse applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi), norma dichiarata illegittima da Corte Cost. 29 maggio 2013, n. 103.

Resta, come detto, che nel caso in esame, il d.P.C.M. 5 dicembre 1997 è stato considerato dai giudici del merito non sul presupposto della sua immediata vigenza nei rapporti fra privati in favore degli acquirenti, ma unicamente come criterio fattuale di riferimento per determinare lo stato dell'arte esigibile all'epoca di realizzazione del fabbricato (2002) al fine di verificare la sussistenza dei gravi difetti di insonorizzazione agli effetti dell'art. 1669 c.c., verifica che costituisce compito proprio ed esclusivo del giudice del merito, sindacabile in sede di legittimità soltanto nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

7. Il ricorso va perciò rigettato.



Le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza in favore del controricorrente Condominio (omissis). Non deve provvedersi al riguardo per l'altra intimata (omissis) s.n.c., la quale non ha svolto attività difensive.

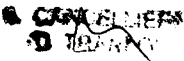
Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

#### P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 7.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 gennaio 2021.

  
CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE CIVILE  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI, 19 MAR. 2021

Il Presidente  
ROSA MARIA DI VIRGILIO  
