

Civile Ord. Sez. 6 Num. 1423 Anno 2019

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 18/01/2019

ORDINANZA

sul ricorso 5205-2018 proposto da:

FOTI SAVERIO, elettivamente domiciliato in ROMA, V.
NOMENTANA 251, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE
GRILLO, rappresentato e difeso dall'avvocato SALVATORE
BURRASCANO;

- *ricorrente* -

contro

TESORO ANTONIO, rappresentato e difeso dall'avvocato
ANTONIO CARDILE;

- *controricorrente* -

nonchè contro

CONDOMINIO VIALE REGINA MARGHERITA 12 IS 389 ;

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 1094/2017 della CORTE D'APPELLO di
MESSINA, depositata il 07/11/2017;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 04/12/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Saverio Foti ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza 7 novembre 2017, n. 1094/2017, resa dalla Corte d'Appello di Messina, che ha riformato la sentenza di primo grado pronunciata dal Tribunale di Messina l'8 giugno 2015, e quindi accolto la domanda di Antonio Tesoro volta all'affermazione della responsabilità ex art. 1669 c.c. dell'appaltatore Saverio Foti per i danni subiti dal proprio appartamento in conseguenza dell'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria delle facciate, dei balconi e dei parapetti dell'edificio condominiale, realizzati su incarico del Condominio di Viale Regina Margherita, n. 12, Is. 389, condannando Saverio Foti al risarcimento dei danni correlati.

Resiste con controricorso Antonio Tesoro, mentre non ha svolto difese l'intimato Condominio di Viale Regina Margherita, n. 12, Is. 389, Messina.

La Corte d'Appello ha evidenziato: 1) che non era posta in discussione dalle parti la qualificazione dell'azione come riconducibile all'art. 1669 c.c., non richiedendo tale norma che i difetti incidano su parti strutturali dell'opera; 2) che il Tesoro non avesse acquisito alcuna apprezzabile conoscenza dei difetti inerenti alle tracce di umidità nei muri corrispondenti ai balconi esterni (dovuti alla scarsa pendenza della pavimentazione dei balconi, alla mancanza dello zocchetto esterno ed alla non perfetta impermeabilizzazione della giunzione dell'estradosso del balcone con la parete esterna) prima del deposito della relazione peritale del 14 ottobre 2002 (eseguita nel corso di un procedimento ex art. 700 c.p.c.), con conseguente tempestività della domanda spiegata il 4 ottobre 2003 ai fini

del termine annuale ex art. 1669, comma 2, c.c.; 3) che la lettera raccomandata, inoltrata dal Tesoro all'amministratore di condominio il 26 marzo 2002, era limitata ai danni al bagno ed alla camera da letto, estranei alle opere appaltate ai Foti e piuttosto riconducibili a carenze di impermeabilizzazione della terrazza di proprietà del medesimo condomino Tesoro o a tubazioni condominiali.

Il primo motivo di ricorso di Saverio Foti denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1669 c.c. e l' "omessa indagine" in ordine alla sussistenza della gravità dei difetti, supposta da tale norma.

Il secondo motivo di ricorso allega la violazione e falsa applicazione dell'art. 1669 c.c. e dell'art. 115 c.p.c., per l'illegittima esclusione della decadenza dall'azione, dovendosi datare la scoperta dei vizi da parte del Tesoro all'epoca della raccomandata del 27 marzo 2002.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

Il primo motivo ed il secondo motivo di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano infondati nei termini di seguito esposti.

E' noto come il vigente art. 1669 c.c., al pari del corrispondente art. 1639 dell'abrogato codice civile del 1865, configuri una responsabilità extracontrattuale sancita dalla legge al fine di promuovere la stabilità e solidità degli edifici, nonché delle altre cose immobili destinate per loro natura a

lunga durata, e al fine di tutelare in tal modo l'incolumità personale. Peraltro, l'art. 1669 c.c. ha ampliato la portata del suo predecessore art. 1639, avendo incluso tra i difetti, di cui il costruttore è tenuto a rispondere, nel termine in esso indicato, anche quelli che, pur non compromettendo la stabilità, totale o parziale, dell'edificio, possano essere, comunque, qualificati "gravi".

Trattandosi di difetti delle opere di ristrutturazione edilizia, ovvero di interventi manutentivi di lunga durata su un edificio in condominio, riguardanti un'unità immobiliare di proprietà esclusiva, l'azione di risarcimento dei danni ex artt. 1669 e 2058 c.c. nei confronti dell'appaltatore può essere proposta dal proprietario dell'appartamento danneggiato (arg. da Cass. Sez. 2, 15/11/2006, n. 24301).

In ogni modo, la gravità di un difetto, agli effetti dell'art. 1669 c.c., è correlata alle conseguenze che da esso siano derivate o possano derivare, e non dipende, pertanto, dalla sua isolata consistenza obiettiva, né è perciò esclusa ex se dalla modesta entità, in rapporto all'intera costruzione, del singolo elemento che ne sia affetto. Questa Corte ha così costantemente spiegato che configurano gravi difetti dell'edificio, a norma dell'art. 1669 c.c., anche le carenze costruttive dell'opera - da intendere altresì quale singola unità abitativa - che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità della medesima, come allorché la realizzazione è avvenuta con materiali inidonei e/o non a regola d'arte ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali, proprio come nel caso in esame, le impermeabilizzazioni e la pavimentazione dei balconi), purché tali da incidere negativamente ed in modo considerevole sul suo godimento e da comprometterne la

normale utilità in relazione alla sua destinazione economica e pratica, e per questo eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (Cass. Sez. U, 27/03/2017, n. 7756; Cass. Sez. 2, 09/09/2013, n. 20644; Cass. Sez. 2, 03/01/2013, n. 84; Cass. Sez. 2, 04/10/2011, n. 20307; Cass. Sez. 2, 15/09/2009, n. 19868).

Ovviamente, l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 c.c., ovvero in quella posta dagli artt. 1667 e 1668 c.c. in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, rientra nei compiti propri del giudice del merito, coinvolgendo l'accertamento e la valutazione degli elementi di fatto del caso concreto. Al giudice di merito spetta, quindi, di stabilire se le acquisizioni processuali sono sufficienti a formulare compiutamente il giudizio finale sulle caratteristiche dei difetti, dovendo egli accertare anche se, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, essi siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile. Questo accertamento di merito è sottratto al sindacato di legittimità se adeguatamente motivato (Cass. Sez. 2, 26/04/2005 n. 8577; Cass. Sez. 2, 21/04/1994, n. 3794).

Ora, nella sentenza impugnata, la Corte d'Appello di Messina, nell'esercizio del potere di interpretazione spettante al giudice del merito, e dunque tenendo conto del contenuto sostanziale della pretesa desumibile dalla situazione dedotta in causa, ha dichiarato di condividere la qualificazione della domanda di Antonio Tesoro, con la quale veniva chiesta la condanna dell'appaltatore Saverio Foti ad eliminare le cause

dell'infiltrazioni nel suo appartamento, come azione di risarcimento in forma specifica del danno da responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 c.c. (e non dunque quale richiesta di adempimento contrattuale ex art. 1667 c.c.), essendo a suo fondamento allegati difetti costruttivi così gravi da incidere sugli elementi essenziali dell'opera stessa, influenzando sulla sua durata e compromettendone la conservazione (cfr. Cass. Sez. 2, 20/04/2004, n. 7537; Cass. Sez. 2, 22/06/1995, n. 7080). La sentenza impugnata ha quindi dato atto dei difetti rilevati dalle indagini peritali, consistenti in tracce di umidità nei muri della proprietà Tesoro corrispondenti ai balconi esterni; ha poi individuato la causa di tali difetti nella tecnica costruttiva adoperata, per la scarsa pendenza della pavimentazione dei balconi, la mancanza dello zocchetto esterno e la non perfetta impermeabilizzazione della giunzione dell'estradosso del balcone con la parete esterna; ha pertanto implicitamente desunto che il danno, diffuso "in alcuni vani ed in zone dei muri interni in corrispondenza dei balconi" (pagina 11), compromettesse la funzionalità globale e l'abitabilità dell'appartamento Tesoro, con conseguente menomazione del godimento dell'immobile.

In tal modo, i giudici del merito hanno adempiuto all'onere di motivazione, riportando in sentenza gli elementi probatori valutati, dai quali emerge, a differenza di quanto oppone il ricorrente, la sussistenza dell'ampiezza del fenomeno e la conseguente gravità dei difetti.

La Corte di Messina, escludendo poi che fosse intervenuta la decadenza annuale ex art. 1669 c.c. (per non aver il Tesoro acquisito apprezzabile conoscenza dei difetti inerenti alle tracce di umidità nei muri corrispondenti ai balconi esterni prima del deposito della relazione di CTU del 14 ottobre 2002, non

assumendo a tale scopo rilievo la lettera del 26 marzo 2002, giacché limitata ai danni al bagno ed alla camera da letto), ha deciso la questione di diritto ad essa sottoposta uniformandosi all'interpretazione costantemente offerta da questa Corte. Invero, in tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 c.c., poiché la disciplina concernente la decadenza (e la prescrizione) per l'esercizio dell'azione ha lo scopo di non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo, è necessario che la denuncia riveli una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso; sicché il termine di un anno per effettuare la medesima denuncia decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di consapevolezza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti. Tale conoscenza deve ritenersi, di regola, acquisita, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di apposite relazioni peritali effettuate. In tal senso, la comunicazione della presenza di danni al bagno ed alla camera da letto del 27 marzo 2002, ad avviso dei giudici di merito, non denotava alcuna immediata percezione né piena comprensione della reale entità e delle possibili cause dei difetti costruttivi delle opere appaltate a Saverio Foti, i cui pregiudizi avevano viceversa riguardato i muri dell'appartamento Tesoro in corrispondenza dei balconi. L'accertamento relativo al grado di conoscenza oggettiva in capo al danneggiato della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera appaltata, involgendo comunque un apprezzamento di fatto, è

11

riservato al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, se sorretto, come nel caso in esame, da motivazione congrua ed esente da vizi logici o da errori di diritto (cfr. Cass. Sez. 2, 16/02/2015, n. 3040; Cass. Sez. 3, 08/05/2014, n. 9966; Cass., Sez. 1, 01/02/2008, n. 2460; Cass. Sez. 2, 23/01/2008, n. 1463; Cass. Sez. 3, 13/01/2005, n. 567; Cass. Sez. 2, 29/03/2002, n. 4622).

Conseguono il rigetto del ricorso e la regolazione secondo soccombenza delle spese del giudizio di cassazione in favore del controricorrente Antonio Tesoro, nell'ammontare liquidato in dispositivo. Non deve provvedersi per l'altro intimato Condominio di Viale Regina Margerita, n. 12, Is. 389, Messina, che non ha svolto difese.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dal controricorrente, che liquida in complessivi € 3.000,00 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. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a

titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 4 dicembre 2018.