

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SESTA CIVILE
SOTTOSEZIONE 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. D'ASCOLA Pasquale - Presidente -
Dott. ORILIA Lorenzo - Consigliere -
Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere -
Dott. SABATO Raffaele - Consigliere -
Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere -
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 5205-2018 proposto da:

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

- ricorrente -

contro

T.A., rappresentato e difeso dall'avvocato ANTONIO CARDILE;

- controricorrente -

e contro

CONDOMINIO (OMISSIS);

- 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.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

F.S. 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 T.A. volta all'affermazione della responsabilità ex art. 1669 c.c., dell'appaltatore F.S. 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 (OMISSIS), condannando F.S. al risarcimento dei danni correlati.

Resiste con controricorso T.A., mentre non ha svolto difese l'intimato Condominio di (OMISSIS), 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 T. 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 c.c., comma 2; 3) che la lettera raccomandata, inoltrata dal T. all'amministratore di condominio il 26 marzo 2002, era limitata ai danni al bagno ed alla camera da letto,

estranei alle opere appaltate al F. e piuttosto riconducibili a carenze di impermeabilizzazione della terrazza di proprietà del medesimo condomino T. o a tubazioni condominiali.

Il primo motivo di ricorso di F.S. 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 T. 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 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della Camera di consiglio.

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

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 c.c. 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 inadeguati 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 ai sindacati 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 T.A., con la quale veniva chiesta la condanna dell'appaltatore F.S. 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 T. 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 T., 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 T. 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 i 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 F.S., i cui pregiudizi avevano viceversa riguardato i muri dell'appartamento T. 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 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 T.A., nell'ammontare liquidato in dispositivo. Non deve provvedersi per l'altro intimato Condominio di (OMISSIS), che non ha svolto difese.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, che ha aggiunto al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater - 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 Euro 3.000,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, 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 dello stesso art. 13, comma 1-bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Sesta Civile - 2, della Corte Suprema di Cassazione, il 4 dicembre 2018.

Depositato in Cancelleria il 18 gennaio 2019