



0027433/13

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Oggetto

\*APPALTO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 28981/2007

Cron. 27433

Rep. 4613

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. LAURENZA NUZZO - Presidente - Ud. 16/10/2013
- Dott. BRUNO BIANCHINI - Consigliere - PU
- Dott. STEFANO PETITTI - Consigliere -
- Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -
- Dott. ANTONINO SCALISI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 28981-2007 proposto da:

C.E.I.A. SRL, <sup>0.103350~784</sup> in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE AMERICA 11, presso lo studio dell'avvocato LILLI FRANCESCO, rappresentata e difesa dall'avvocato SPATARO GIOVANNI;

- **ricorrente** -

2013

**contro**

2121

CONDOMINIO EDILIZIO I PALAZZINA CEIA, in persona dell'Amministratore,;

- **intimato** -

avverso la sentenza n. 374/2007 della CORTE D'APPELLO  
di CATANZARO, depositata il 27/04/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 16/10/2013 dal Consigliere Dott. ANTONINO  
SCALISI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. COSTANTINO FUCCI che ha concluso per  
l'accoglimento del ricorso per quanto di ragione.



Svolgimento del processo

Il condominio della palazzina Ceia con atto di citazione del 21 aprile 1990 conveniva in giudizio, davanti al Tribunale di Cosenza, la società C.E.I.A. per sentirla condannare al rifacimento dell'intonaco delle pareti esterne del fabbricato condominiale ed al risarcimento dei danni assumendo che detti lavori non erano stati eseguiti a regola d'arte, rivendicando altresì la riconsegna della corte condominiale.

Si costituiva la società convenuta ed eccepiva l'inammissibilità e l'improponibilità della domanda invocando la prescrizione dell'azione perché non erano stati mai denunciati i gravi difetti che presenterebbe l'immobile costruito nel 1987.

Esaurita la fase istruttoria, il Tribunale di Cosenza con sentenza del 2004, accoglieva la domanda attrice e per l'effetto condannava la società CEIA al pagamento di € 25.000,00 oltre gli interessi legali dalla data della sentenza fino al soddisfo e al pagamento delle spese legali.

Avverso tale sentenza proponeva appello la società CEIA, denunciando il vizio di estraneità dato che il condominio attore aveva chiesto l'esecuzione in forma specifica dell'obbligazione e non quella per equivalente, l'errata applicazione della normativa di cui all'art. 1669 cc. in luogo di quella di cui all'art. 1667 cc., chiedeva, pertanto, l'integrale riforma della sentenza.

Resisteva il condominio Edilizia I Palazzina CEIA chiedendo il rigetto del gravame

La Corte di Appello di Catanzaro, con sentenza n. 374 del 2007, rigettava l'appello e confermava la sentenza impugnata. Secondo la Corte catanzarese

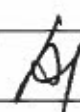
nel caso in esame era stato rispettato il doppio termine annuale della denuncia dei vizi e della proposizione della domanda. La natura dei vizi comportava l'assimilazione del caso in esame all'ipotesi di cui all'art.1669 cc.. Insussistente era il denunciato vizio dell'extrapetizione atteso che, come è orientamento della Corte di Cassazione "L'attribuzione al danneggiato del risarcimento per equivalente non viola il principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato, in quanto il risarcimento per equivalente, che il giudice di merito può disporre anche d'ufficio, nell'esercizio del suo potere discrezionale, costituisce un "minus" rispetto alla reintegrazione in forma specifica, sicchè la relativa richiesta è implicita nella domanda giudiziale di reintegrazione.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta dalla società CEIA per due motivi. Il Condominio Edilizia I Palazzina CEIA, regolarmente intimato in questa sede non ha svolto alcuna attività giudiziale.

#### Motivi della decisione

1.= Con il primo motivo la società CEIA lamenta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1669 e 1667 cc., in relazione all'art. 360 n. 3 cpc, nonché l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso o decisivo della controversia, in relazione all'art. 360 n. 5 cpc.

Secondo la ricorrente la Corte di merito nell'applicare la normativa di cui all'art. 1669 cc. e, dunque, nell'identificare gravi difetti dell'opera di cui si dice, si sarebbe limitata ad affermare che l'inadeguatezza dell'intonaco incideva sull'utilizzabilità dell'edificio in relazione all'isolamento termico e alla impermeabilizzazione senza tener conto che il distacco riguardava una superficie di limitata estensione e che l'incidenza dell'intonaco esterno sulla



resistenza termica complessiva era minima dato che una parete perimetrale è composta da intonaco interno, laterizio interno , strato isolante e laterizio esterno e intonaco esterno.

Pertanto, la ricorrente ha concluso formulando il seguente quesito di diritto: se il distacco dell'intonaco esterno della parte di un fabbricato può rientrare nella nozione di "grave difetto" costruttivo di cui alla norma dell'art. 1669 cc., con conseguente applicabilità della relativa garanzia del venditore-appaltatore alla luce del consolidato principio giurisprudenziale, per cui allorché i difetti interessino un elemento accessorio e secondario dell'edificio (qual è l'intonaco esterno) essi devono esser tali da incidere negativamente pregiudicandoli, in modo considerevole nel tempo sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile. Se, inoltre, incorre in vizio di motivazione per omesso o insufficiente esame di un fatto decisivo della controversia, la sentenza che ritiene che il distacco dell'intonaco esterno di un edificio pregiudichi la funzionalità e il godimento dell'immobile, in relazione all'impermeabilizzazione e all'isolamento termico del medesimo, senza prendere in considerazione e senza valutare l'estensione della superficie interessata dal fenomeno e senza valutare l'incidenza concreta sull'isolamento termico del solo intonaco esterno rispetto allo spessore complessivo della parete del fabbricato

1.1.= La doglianza della ricorrente non merita accoglimento poiché si sostanzia nella richiesta di una lettura delle risultanze probatorie diversa da quella data dal giudice del gravame e in un sostanziale riesame di merito del materiale probatorio, inammissibile in sede di legittimità.

La Corte di merito ha avuto modo di chiarire che l'inadeguatezza strutturale

dell'intonaco, come risultava dai documenti fotografici, era tale da incidere sull'utilizzabilità dell'intonaco con riferimento all'impermeabilizzazione ed all'isolamento termico. E di più, come ha specificato la stessa sentenza, il giudizio appena indicato, non risultava vulnerato dalle censure tecniche mosse dalla società CEIA volte ad evidenziare che l'inadeguatezza dell'intonaco era dovuto alla qualità dei materiali ma non anche alle deficienze strutturali osservate dal consulente tecnico d'ufficio, perché la degenerazione dell'intonaco nel tempo, non poteva essere evitata dalla qualità dei materiali né ovviabile mediante rifacimenti parziali, costituendo, l'intonaco stesso, strumento di protezione uniforme ed a struttura unica. Come emerge dalla sentenza impugnata, dunque, la Corte di merito ha accertato che i difetti di cui si dice -come osservava il consulente tecnico d'ufficio, non interessavano un elemento accessorio e secondario dell'edificio ed, ad un tempo, che, di fatto, i difetti dell'intonaco -come risultava dai documenti fotografici,- incideva sull'impermeabilizzazione e sull'isolamento termico dell'edificio. Pertanto, le ragioni secondo cui l'intonaco risultava strutturalmente inadeguato sono già state indicate dalla Corte di merito, anche sulla base delle risultanze peritali e dei documenti fotografici, con un ragionamento che non presenta vizi logici o contraddizioni.

1.1.a).= Per altro, posto che i gravi difetti dell'opera, oggetto della garanzia di cui all'art. 1669 c.c, ricorrono anche se non si producono fenomeni tali da influire sulla stabilità della costruzione e consistono in qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando le sue parti essenziali, ne compromettono la conservazione, limitandone sensibilmente il godimento o diminuendone in maniera rilevante

il valore, nella categoria di questi difetti, va sicuramente compreso quello in esame ove si consideri che il distacco dell'intonaco esterno oggetto della controversia, ha riguardato una parte della superficie esterna dell'edificio che comprometteva l'intero intonaco dello stesso edificio, dato che -come ha chiarito la Corte di merito- era uno strumento di protezione uniforme ed a struttura unica.

2.= Con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1669 cc., primo comma, ultima parte in relazione all'art. 360 n. 3 cpc. nonché l'omessa insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso o decisivo della controversia, in relazione all'art. 360 n. 5 cpc. Secondo la ricorrente la Corte di merito avrebbe applicato il principio giurisprudenziale che fa coincidere la scoperta del difetto con la data di redazione della relazione tecnica senza aver valutato le specifiche e concrete circostanze del caso concreto. Piuttosto, ritiene ancora la ricorrente, per stessa ammissione dal Condominio questo ha avuto piena contezza del difetto (distacco dell'intonaco esterno) nella primavera- estate del 1989 e stante la natura del vizio e la sua evidenza non era neanche necessaria cercare le cause attraverso una mirata indagine tecnica.

Ciò posto la ricorrente formula il seguente quesito di diritto: qualora, come nel caso di specie, il grave difetto costruttivo, lamentato dal committente, consiste nel distacco dell'intonaco esterno della parte del fabbricato, il termine di un anno dalla scoperta del grave difetto, stabilito dall'art. 1669 cc., a pena di decadenza dell'azione di garanzia, può farsi decorrere, come ritenuto dalla sentenza impugnata, dalla consulenza tecnica di parte, oppure deve ritenersi che, essendo il tipo di vizio dedotto di immediata e agevole percezione, sia nel

AM

suo manifestarsi che nella sua eziologia, e non abbisognano di indagine tecniche complesse, il termine può farsi decorrere da una data anteriore. Se, nell'ipotesi di cui sopra, incorre in vizio di omessa o insufficiente motivazione il giudice di appello che ritiene il termine di decadenza di cui al citato art. 1669 cc., decorrente dalla data della consulenza tecnica di parte, senza tener conto della presenza in atti della dichiarazione dello stesso committente di avere avuto conoscenza del difetto (distacco dell'intonaco) in epoca anteriore alla consulenza medesima.

2.1.= Anche questo motivo è infondato.

Per affermare l'infondatezza del motivo basta ricordare che il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 cod. civ. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza 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. L'accertamento del momento nel quale detta conoscenza sia stata acquisita, involgendo 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.

Nella specie, il giudice, con il suo insindacabile giudizio di merito, fa risalire la scoperta dei vizi alla data di deposito della relazione del consulente nominato in sede di accertamento tecnico preventivo. Come afferma la sentenza impugnata "la natura dei difetti (insufficiente spessore dell'intonaco,



e della posa in opera. sono tali da far ritenere che, per un verso, un processo di decadimento progressivo nel tempo, e, per altro verso, una valutazione precisa circa la gravità a seguito dell'accertamento tecnico eseguito prima dell'inizio della causa e confermato dal tecnico di ufficio". A fronte di quest'accertamento non giova opporre che il Condominio aveva avuto conoscenza del difetto già nell'estate del 1989 perché, come afferma la Corte di merito, il Condomino ha avuto conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della causa che aveva originato il distacco dell'intonaco (insufficiente spessore dell'intonaco e la posa in opera) solo a seguito della accertamento del tecnico.

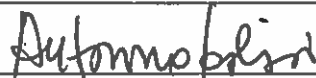
In definitiva il ricorso va rigettato. Non occorre provvedere alla liquidazione delle spese del presente giudizio di cassazione, dato che il Condominio della palazzina CEIA regolarmente intimato in questa fase non ha svolto alcuna attività giudiziale.

PQM:

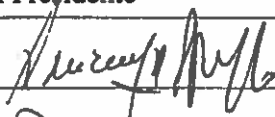
La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 16 ottobre 2013

Il Consigliere relatore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 09 DIC. 2013

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI