

APPALTO TRA PRIVATI

**Rovina e difetti di cose immobili
in genere**

[Cassazione civile, sez. II, 14/07/2008, n. 19305](#)

Tra i gravi difetti, previsti dall'art. 1669 c.c. , idonei a configurare una responsabilità del costruttore vanno inquadrate tutte quelle deficienze costruttive incidenti sulla funzionalità e abitabilità dell'immobile, comportanti una menomazione del godimento del proprietario, sempre che sia ravvisabile un pericolo per la durata e la considerazione dell'immobile. La valutazione del giudice del merito, in ordine alla responsabilità dell'appaltatore ai sensi della ricordata disposizione, costituisce apprezzamento di merito che sfugge al sindacato di legittimità, ove sorretta da motivazione esente da vizi logici o giuridici.

APPALTO PRIVATO - DANNI IN MATERIA CIVILE E PENALE
Cass. civ. Sez. II, 14-07-2008, n. 19305

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. VELLA Antonio - Presidente

Dott. MENSITIERI Alfredo - rel. Consigliere

Dott. ODDO Massimo - Consigliere

Dott. TROMBETTA Francesca - Consigliere

Dott. FIORE Francesco Paolo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

M.G., elettivamente domiciliato in ROMA P.ZZA CAVOUR, presso la CORTE di CASSAZIONE, difeso dall'avvocato DI STEFANO ALESSANDRO, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

R.G., COOP CASA NUOVA LEONFORTE in persona del legale rappresentante pro tempore, R.C.;

- intimati -

e sul 2^a ricorso n. 03128/04 proposto da:

R.G., elettivamente domiciliato in ROMA P.ZZA CAVOUR, presso la CORTE di CASSAZIONE, difeso dall'avvocato CASTROGIOVANNI SALVATORE, giusta delega in atti;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

contro

R.C., COOP CASA NUOVA LEONFORTE in persona del legale rappresentante pro tempore, M.G.;

- intimati -

avverso la sentenza n, 316/02 del Tribunale di NICOSIA, depositata il 20/12/02;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/05/08 dal Consigliere Dott. Alfredo MENSITIERI;

Preliminarmente la Corte riunisce i procedimenti separatamente proposti avverso la stessa sentenza;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SCARDACCIONE Eduardo Vittorio che ha concluso per l'accoglimento 2^a e 4^a motivo, assorbiti il 1^a e 3^a motivo del ricorso principale;

rigetto del ricorso incidentale.

Svolgimento del processo

Con atto notificato il 2 ottobre 1993 R.G. conveniva in giudizio, dinanzi al Pretore di Nicosia, R.C. chiedendo il risarcimento dei danni cagionati al suo appartamento dalle infiltrazioni di umidità provenienti dall'unità abitativa del sovrastante piano di proprietà del convenuto.

Si costituiva quest'ultimo il quale rilevava che le denunciate infiltrazioni, pur se ipoteticamente provenienti dal proprio appartamento, erano dovute a malfunzionamento dell'impianto idrico fornito dall'impresa di M.G. che aveva edificato l'immobile in forza di contratto d'appalto commissionatogli dalla Cooperativa Edilizia Casa Nuova.

Instava, pertanto, per il rigetto della domanda attorea e, in subordine, per la condanna al risarcimento in sua vece dell'impresa costruttrice del M. e della Cooperativa Casa Nuova delle quali chiedeva ritualmente la chiamata in garanzia. In sede di precisazione delle conclusioni il convenuto avanzava domanda di risarcimento nei confronti dei terzi chiamati in relazione ai danni da lui subiti al proprio appartamento sempre a causa delle infiltrazioni di umidità.

Si costituivano con distinti atti l'impresa M. e la Cooperativa chiedendo il rigetto della domanda dell'attore in quanto infondata in fatto e in diritto, eccependo comunque la decadenza dall'azione proposta dal G.R., essendo decorso il termine di cui [all'art. 1667 c.c.](#) in tema di vizi della cosa.

Il Pretore, con sentenza del 20 agosto 1996, sulla scorta della espletata CTU, accertava la presenza di gravi danni da infiltrazioni di umidità sia nell'appartamento del convenuto R.C., già in quello dell'attore R.G.; affermava l'estraneità dei terzi chiamati in causa e condannava R.C. al risarcimento, in favore di R.G. per un importo di L. 2.081.000, oltre rivalutazione monetaria dal 6 marzo 1995 al soddisfo.

Proposto gravame da R.C. il quale chiedeva che in riforma dell'impugnata sentenza venisse accertato che i vizi erano da addebitarsi a difetto di costruzione dell'opera con conseguente condanna, al risarcimento del danno subito dal R.G., dei terzi chiamati, reclamando nei confronti di costoro anche quelli verificatisi nel suo appartamento e costituitisi tutti gli altri appellati i quali instavano per il rigetto dell'impugnazione e per la riforma della decisione di primo grado. nella parte in cui aveva compensato le spese del giudizio, disposto il richiamo del ctu a chiarimento, con sentenza del 20 dicembre 2002, il Tribunale di Nicosia condannava M.G. al risarcimento, in favore di R.G. e di R.C. (dei danni dagli stessi subiti, liquidati in complessivi Euro 1.074,44 per il primo e in Euro 3.476,00 per il secondo, oltre interessi e rivalutazione e compensava tra le parti le spese di

entrambi i gradi del giudizio ad eccezione di quelle della espletata CTU che poneva a carico del M..

Avverso tale decisione ha proposto ricorso per cassazione M. G. sulla base di sei motivi.

Resiste con controricorso R.G. il quale a sua volta proposto ricorso incidentale affidato a due censure.

Non hanno svolto attività difensiva in questa sede gli altri intimati.

Motivi della decisione

E' stata preliminarmente disposta la riunione dei due ricorsi, il principale e l'incidentale, in quanto proposti avverso la medesima sentenza ([art. 335 c.p.c.](#)).

Con il primo motivo del ricorso principale si denuncia, in riferimento [all'art. 360 c.p.c.](#), nn. 3 e 5, violazione o falsa applicazione [dell'art. 115 c.p.c.](#) e [dell'art. 2697 c.c.](#), nonché insufficiente e contraddittoria motivazione su punto decisivo della controversia.

Rileva il ricorrente che, nonostante l'istruttoria dibattimentale, ed in particolare il sopralluogo del (OMISSIS), non avesse fornito prova della diretta responsabilità dell'Impresa appaltatrice, come del resto statuito dal primo giudice, il Tribunale, con lapidaria, insufficiente e contraddittoria motivazione, aveva sovvertito l'iter logico giuridico seguito dal pretore, conferendo, in assenza di prove a sostegno della propria pretesa offerte dal R.C., valore quasi assiomatico alla consulenza tecnica d'ufficio, ritenuta per nulla convincente dal giudice di primo grado che correttamente aveva tra l'altro escluso il richiamo dell'ausiliare a chiarimenti, che, disposti invece dal giudice d'appello, non avevano approdato ad alcun utile risultato.

Con il secondo motivo si deduce, sempre in riferimento [all'art. 360 c.p.c.](#), nn. 3 e 5, violazione o falsa applicazione degli [artt. 1667 e 1669 c.c.](#), nonché insufficiente e contraddittoria motivazione su punto decisivo della controversia. Ad avviso del ricorrente il giudice del gravame aveva erroneamente sussunto l'esaminata fattispecie nella previsione normativa di cui [all'art. 1669 c.c.](#) alla quale non era assolutamente riconducibile la situazione in cui versava l'immobile oggetto di causa.

Era davvero inverosimile, infatti, ritenere che una modestissima perdita dalla filettatura di un tubo, rinvenuto per il resto in buono stato di conservazione e la cui riparazione aveva eliminato permanentemente e definitivamente ogni problema, potesse ricondursi alla previsione normativa di cui [all'art. 1669 c.c.](#) piuttosto che a quella [dell'art. 1667 c.c.](#), relativo a difformità e vizi di minor portata in cui si inquadrava invece perfettamente il modesto difetto di cui alla presente vertenza, come comprovato anche dalla modica quantificazione dei danni e dai costi irrisori per la riparazione specifica di essi, con conseguente dichiarazione di decadenza dell'azione e prescrizione del diritto del R.C..

Con il terzo motivo si deduce, ancora in riferimento [all'art. 360 c.p.c.](#), nn. 3 e 5, violazione [dell'art. 1227 c.c.](#), nonché omessa motivazione su punto decisivo della controversia.

Lamenta il M. che, nonostante la puntuale ed articolata censura del Pretore e le specifiche insistite doglianze di esso ricorrente e delle altre parti in causa, il Tribunale aveva totalmente omesso di pronunciare in ordine alla provata responsabilità del R.C. nell'aggravamento ed amplificazione dei danni.

Con il quarto motivo si denuncia, in riferimento [all'art. 360 c.p.c.](#), n. 3, violazione o falsa applicazione degli [artt. 99 e 112 c.p.c.](#)

Rileva il ricorrente che il giudice d'appello è andato "ultra petita" allorché ha pronunciato condanna diretta di esso M. in favore di R.G., nonostante che quest'ultimo avesse proposto istanza risarcitoria soltanto nei confronti di R. C., mai estendendo la propria domanda nei confronti di lui, anche in seguito alla chiamata in garanzia dell'impresa appaltatrice.

Con il quinto motivo si deduce, in riferimento [all'art. 360 c.p.c.](#), nn. 3 e 5 violazione o falsa applicazione degli [artt. 183 e 184 c.p.c.](#) (nel testo anteriore alla novella di cui alla [L. n. 353 del 1990](#)) nonché insufficiente e contraddittoria motivazione su punto decisivo della controversia.

Contesta il ricorrente la ritenuta dai giudici del merito ammissibilità, per mancata tempestiva contestazione delle parti, della domanda avanzata da R.C. nei confronti dei terzi chiamati per ottenere il risarcimento dei propri danni, "nuova" in quanto proposta per la prima volta in sede di precisazione delle conclusioni.

Da parte di esso M., infatti, non vi era stata accettazione del contraddittorio; anzi era stata eccepita la novità della domanda, di cui era stata chiesta la declaratoria di inammissibilità.

Con il sesto motivo si denuncia, infine, sempre in riferimento all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, violazione degli [artt. 91 e 92 c.p.c.](#), per avere il Tribunale ingiustamente condannato esso ricorrente alle spese di CTU, anche qui sovvertendo immotivatamente la decisione di prime cure.

Sono infondati il primo, il secondo, il terzo il quinto ed il sesto motivo del ricorso principale.

Quanto ai primi due motivi, da esaminare congiuntamente stante la loro stretta connessione, ha affermato il Tribunale: Il ctu, già nella relazione svolta in primo grado, aveva evidenziato che le infiltrazioni erano da addebitare a difetto di costruzione dell'edificio, rilevando inoltre come nella realizzazione dell'immobile in genere erano state adottate tecnologie, e impiegati maestranze e materiali poco idonei.

A supporto della propria affermazione aveva l'ausiliare allegato all'elaborato peritale numerose foto, dalle quali emergevano vistose crepe all'esterno dell'edificio e vistosi difetti all'interno dell'immobile oggetto di causa.

Richiamato a chiarimenti in sede di gravame il ctu aveva testualmente affermato che le infiltrazioni d'acqua erano da addebitare a difetto di costruzione poichè le stesse erano state causate dalla corrosione del tubo adducente acqua calda dalla caldaia - posta sul balcone dell'ambiente pranzo cucina - al lavabo della cucina stessa.

Ciò evidentemente, visto il breve tempo trascorso tra la realizzazione dell'immobile e l'evento, era dovuto a posa in opera di tubi di pessima qualità e posti sotto traccia, verosimilmente con una malta di calce e non con malta di cemento, favorendo così il rapido deterioramento della tubazione, che aveva portato alla corrosione e quindi alla perdita di acqua. Era stato quindi acquisito il dato certo della sussistenza di gravi difetti sull'immobile soprattutto se si teneva conto del fatto che l'edificio era di recente costruzione in quanto finito di ultimare nel 1988, appena cinque anni prima del rilevamento dei difetti medesimi (1993).

Dato atto che tra i "gravi difetti" previsti dalla norma di cui [all'art. 1669 c.c.](#), idonei a configurare una responsabilità del costruttore, vanno inquadrati tutte quelle deficienze costruttive incidenti sulla funzionalità ed abitabilità dell'immobile, comportanti una menomazione del godimento del proprietario, sempre che sia ravvisabile un pericolo per la durata e la conservazione della costruzione, pericolo nella specie correttamente evidenziato dall'ausiliare con le risposte date a chiarimento in sede di appello e, ancor prima, attraverso il supporto fotografico allegato all'elaborato peritale di prime cure, sulla scorta del quale erano stati individuati gli evidenti segni rappresentativi della sussistenza della gravità dei difetti medesimi, ha puntualizzato il giudice "a quo" che eventuali fatti positivi che avrebbero potuto esonerare l'appaltatore dalla sua responsabilità (Cass. n. 15488/2000) non erano neppure stati allegati dal M., sicchè questi, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice, doveva esser chiamato a risarcire i danni provocati nell'immobile oggetto di causa.

Ebbene, ad avviso del Collegio, la valutazione effettuata dal Tribunale in ordine alla responsabilità dell'appaltatore ai sensi [dell'art. 1669 c.c.](#), costituisce apprezzamento di merito che sfugge al sindacato di legittimità in quanto sorretta da motivazione esente da vizi logici o giuridici (vedi Cass. n. 6229/83, n. 81/2000, n. 12231/2002).

Quanto al terzo motivo, ne va dichiarata l'inammissibilità in quanto parte ricorrente, nel dolersi del fatto che, nonostante le proprie specifiche doglianze nella fase di merito, il Tribunale aveva totalmente ommesso di pronunciare in ordine alla provata responsabilità del R.C. nell'aggravamento

ed amplificazione dei danni, non ha specificato, in violazione del principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, il momento e le circostanze processuali in cui tali censure sono state proposte (vedi sul tema Cass. n. 13833/2002, n. 7119/2002, S.U. n. 1416/2004, Cass. n. 12239/2007).

Quanto al quinto motivo, correttamente il giudice "a quo" ha ritenuto ritualmente introdotta in giudizio, per accettazione implicita del contraddittorio, la domanda avanzata all'udienza di precisazione delle conclusioni da R.C. nei confronti dei terzi chiamati in causa per ottenere il risarcimento dei propri danni, non avendone le parti nei cui confronti essa era stata rivolta eccetto nella stessa udienza la preclusione, non essendo utile allo scopo l'opposizione fatta dal M. in comparsa conclusionale (vedi Cass. n. 2658/99, n. 15185/2001).

Quanto, infine, al sesto motivo non vi è stato alcun sovvertimento della decisione di prime cure in quanto il M. è stato condannato alle spese di CTU in base al principio di soccombenza (quanto meno nei confronti di R.C.), mentre il primo giudice le aveva poste a carico di quest'ultimo, soccombente in quella fase processuale.

Va accolto invece il quarto motivo del ricorso principale giacché il Tribunale, con la sua sentenza, ha condannato il M., terzo chiamato in causa, a risarcire il danno a R.G. che nei suoi confronti non aveva proposto alcuna domanda, essendosi limitato a chiedere il ristoro del pregiudizio economico subito nei confronti del convenuto R.C., come ribadito con il primo motivo del ricorso incidentale.

Invero, per consolidata giurisprudenza di legittimità, il principio dell'estensione automatica della domanda principale al terzo chiamato in causa dal convenuto non opera quando lo stesso terzo venga evocato in giudizio come obbligato solidale o in garanzia propria od impropria, essendo in questo caso necessaria la formulazione di un'espressa ed autonoma domanda da parte dell'attore (vedi Cass. n. 23308/2007).

L'impugnata sentenza va pertanto sul punto cassata senza rinvio in quanto, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, deve nel merito assolvere il M. dalla pretesa risarcitoria di R.G., non essendo questa estensibile nei suoi confronti.

Passando al ricorso incidentale, con il primo motivo si denuncia, in riferimento [all'art. 360 c.p.c.](#), n. 3, violazione [dell'art. 112 c.p.c.](#).

Osserva il ricorrente di aver convenuto in giudizio R.C. ritenendolo responsabile non solo perché i danni da infiltrazione d'acqua provenivano dal di lui appartamento, ma principalmente perché unitamente all'intero condominio aveva invitato e diffidato il predetto a chiudere l'acqua e ad eliminare la causa del danno, ottenendo un rifiuto da parte del medesimo che non aveva consentito a nessuno di entrare nel proprio appartamento, tal che si era reso necessario l'intervento della forza pubblica.

Orbene, condannando al risarcimento in suo favore non il R. C., ma l'impresa M. da lui ritenuta estranea, il Tribunale aveva giudicato "ultra petita" senza rispettare la corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato.

Osserva il Collegio che tale motivo resta assorbito dall'accoglimento del quarto motivo del ricorso principale, ad esso indubbiamente collegato, tenendosi conto anche della circostanza che nessuna pronuncia di condanna di R.C. nei confronti del ricorrente incidentale, peraltro neppure richiesta in questa sede, appar più praticabile, considerata l'accertata responsabilità dell'appaltatore M. ai sensi [dell'art. 1669 c.c.](#).

Con il secondo motivo si deduce, in riferimento [all'art. 360 c.p.c.](#), n. 5, omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia.

Rileva il ricorrente che, in seguito all'appello proposto da R. C. avverso la sentenza di primo grado, sul rilievo di non essere lui il responsabile del danno, bensì la Cooperativa Casa Nuova e l'Impresa M., che in combutta avrebbero usato materiali scadenti, il Tribunale aveva estromesso, senza motivazione alcuna, dalla causa la Cooperativa Casa Nuova omettendo altresì di valutare le risultanze processuali secondo cui il R.C. aveva impedito a tutti gli altri condomini di entrare nella sua casa per ovviare alle cause del danno, cagionandone così l'aggravamento.

Il motivo è infondato.

Innanzitutto, se è vero che il Tribunale non ha emesso alcuna pronuncia nei confronti della Cooperativa Casa Nuova, è anche vero che a lamentarsi di tale omissione non può essere il R. G. che nessuna pretesa ha fatto valere verso la Cooperativa, dell'omissione dovendosi semmai lamentare R.C. che, come risulta dalle conclusioni riportate a pag. 2 della sentenza del Tribunale, aveva chiesto la condanna solidale del M. e della Cooperativa a risarcire il danno alla sua persona e a R. G..

In secondo luogo, per ciò che concerne la mancata valutazione dell'aggravamento del danno, asseritamente provocato dall'inerzia del R.C., vanno qui riproposte le ragioni che hanno condotto al rigetto del terzo motivo del ricorso principale per violazione del principio di autosufficienza, non avendo il ricorrente incidentale indicato la sede processuale in cui sono state dedotte nelle fasi di merito le relative censure.

In conclusione, rigettati il primo, il secondo, il terzo, il quinto, il sesto motivo del ricorso principale ed il secondo motivo di quello incidentale, assorbito il primo motivo di tale ricorso, va accolto il quarto motivo del ricorso principale, con cassazione senza rinvio della gravata sentenza nei termini sopra specificati.

Reputasi equo compensare interamente tra le parti costituite le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i ricorsi, accoglie il quarto motivo del ricorso principale e rigetta gli altri nonché il secondo motivo del ricorso incidentale; dichiara assorbito il primo motivo del ricorso incidentale; cassa senza rinvio l'impugnata sentenza in relazione al motivo accolto e decidendo nel merito assolve M.G. dalla pretesa risarcitoria di R.G..

Compensa tra le parti costituite le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, il 13 maggio 2008.

Depositato in Cancelleria il 14 luglio 2008