

APPALTO PRIVATO

Responsabilità dell'appaltatore
Rovina e difetti dell'opera

APPALTO (CONTRATTO DI) - ROVINA E DIFETTI DI COSE IMMOBILI (RESPONSABILITÀ DEL COSTRUTTORE) - IN GENERE - Natura extracontrattuale - Configurabilità - Sussistenza - Fondamento Conseguenze - Esperibilità nei confronti anche del venditore - Costruttore.

Cass. civ. Sez. II, 31 marzo 2006, n. 7634

In tema di responsabilità del costruttore, nell'ipotesi in cui l'immobile presenti gravi difetti di costruzione che, incidendo profondamente sugli elementi essenziali, influiscano sulla solidità e la durata dello stesso, la norma di cui [all'art. 1669 cod. civ.](#), sebbene dettata in materia di appalto, configura una responsabilità extracontrattuale che, essendo sancita per ragioni e finalità di interesse generale, è estensibile al venditore che sia stato anche costruttore del bene venduto. (Rigetta, App. Palermo, 27 Giugno 2002)

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CALFAPIETRA Vincenzo - Presidente

Dott. EBNER Vittorio Glauco - Consigliere

Dott. MAZZIOTTI DI CELSO Lucio - Consigliere

Dott. PICCIALLI Luigi - rel. Consigliere

Dott. MAZZACANE Vincenzo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sul ricorso proposto da:

IMM VENERO S.P.A. (ora S.R.L.), in persona dell'Amm.re Unico G.G., domiciliato in ROMA P.ZZA CAVOUR presso la CORTE di CASSAZIONE, difeso dall'avvocato PECORARO LORENZO, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

V.A., C.G., L.I.D., T.T., F.A., R.S. R.A. E., L.I.A., Z.P., F.P., L. C.A., M.C., R.G., L.P. R., N.F., S.M.M., C. M., M.G., B.R., S.A., elettivamente domiciliati in ROMA VIA GIAMBATTISTA VICO 22, presso lo studio dell'avvocato ALOISIA BONSIGNORE, difesi dall'avvocato DI MATTEO FILIPPO, giusta delega in atti;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 667/02 della Corte d'Appello di PALERMO, depositata il 27/06/02;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 02/03/06 dal Consigliere Dott. Luigi PICCIALLI;

udito il P.M. in persona del Sostituto procuratore Generale Dott. APICE Umberto che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

V.A. e gli altri litisconsorzio in epigrafe nominati premesso di essere proprietari di alcune unità immobiliari facenti parte di un edificio in (OMISSIS), loro vendute dalla costruttrice s.p.a. Immobiliare Venero, con atto di citazione del 20.12.96 citarono quest'ultima al giudizio del Tribunale di Palermo, lamentando che durante il precedente inverno gli immobili erano stati interessati e danneggiati, sia nelle strutture comunica in parti esclusive, da infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto, dovute a difetto di costruzione; chiesero, pertanto, la condanna ex [art. 1669 c.c.](#) della renitente convenuta all'esecuzione dei lavori occorrenti ed all'eliminazione dei danni.

Costituitasi la società convenuta, eccepiva l'inapplicabilità alla fattispecie dell'art. 1669 cit., per aver solo venduto gli appartamenti già costruiti e non anche appaltato la relativa costruzione, che, comunque, risalendo la consegna degli immobili al 1988 e trattandosi di lievi difetti eliminabili con spesa modesta, rientranti nella previsione di cui all'art. 1667 cit., l'azione relativa era prescritta.

Disposta ed espletata consulenza tecnica, l'adito Tribunale, con sentenza del 26.1 - 12.3.1999 accolse la domanda, ritenendo la natura dei vizi riconducibile alla previsione di cui [all'art. 1669 c.c.](#), norma in concreto applicabile, attesa la qualità di costruttrice- venditrice della convenutale pertanto condannò all'esecuzione degli interventi indicati dal c.t.u., oltre che alle spese del giudizio.

Proposto appello dall'Immobiliare Venero, resistito dagli appellati, dopo aver disposto il rinnovo della consulenza tecnica, la Corte d'Appello di Palermo con sentenza del 14/27-6.2002 respingeva il gravame, osservando che la pur rinnovata indagine peritale aveva confermato la gravità dei vizi di costruzione, pertanto riconducibili alla previsione [dell'art. 1669 c.c.](#), che tale norma, per costante giurisprudenza, era applicabile alla fattispecie in considerazione della duplice qualità di costruttrice e venditrice della società appellante, che gli immobili erano stati materialmente consegnati nel 1988, ma non ancora ultimati, e trasferiti in proprietà nel 1993, dopo il completamento dei lavori, sicchè l'azione era stata tempestiva.

Avverso tale sentenza ricorre per Cassazione l'Immobiliare Venero, deducendo due motivi. Resistono, con rituale controricorso, gli intimati.

Motivi della decisione

Con il primo motivo di ricorso viene dedotta violazione ed errata applicazione *dell'art. 1669 c.c.*, con connessi, non precisati, vizi della motivazione.

Premesso che nel caso di specie sarebbe intervenuta tra le parti una promessa di compravendita "di cosa futura in corso di costruzione, con le caratteristiche risultanti dal progetto, dalla concessione edilizia, dal capitolato delle opere" e, quindi, "il tipico contratto di cui *all'art. 1472 c.c.*", avrebbero errato i giudici di merito nei ravvisare gli estremi dell'appalto, o del contratto d'opera, e conseguentemente la responsabilità del convenuto ai sensi del citato articolo 1669.

Il motivo di ricorso, assolutamente generico nella parte in cui richiama *l'art. 360 c.p.c.*, n. 5, senza indicare alcuna carenza o contraddittorietà della motivazione, è manifestamente infondato in quella deducibile erronea applicazione *dell'art. 1669 c.c.*, in ragione della natura del rapporto.

La censura, infatti, si pone in contrasto, senza peraltro addurre elementi di alcuna consistenza, con il principio, costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità e correttamente osservato dai giudici di merito, a termini del quale le disposizioni di cui al citato articolo, disciplinanti le conseguenze dannose di quei difetti, incidenti profondamente sugli elementi essenziali dell'immobile ed influenti sulla durata e solidità dello stesso, configurano una responsabilità di tipo extracontrattuale, sancita per ragioni e finalità di interesse generale, che sebbene collocata nell'ambito della disciplina dell'appalto, è tuttavia estensibile al venditore, che sia stato anche costruttore del bene immobiliare venduto (v., tra le altre, Cass. 2^a - 29.3.02 n. 4622, 10.1.01 n. 12406, 2.10.00 n. 13033, conf. n. 9853/98, n. 3146/98, n. 9313/97, n. 8108/97).

Tale principierai quale il collegio non ravvisa motivi per doversi discostare, comporta l'irrelevanza, nel caso di specie in cui è incontrovertito che l'impresa venditrice aveva anche costruito l'edificio nel quale erano comprese le unità immobiliari acquistate dagli attori, della circostanza che gli appartamenti non fossero ancora esistenti all'atto del precedente contratto preliminare o della vendita ex *art. 1472 c.c.*, così come di quella che tra le parti non fosse stato stipulato anche un contratto di appalto, tenuto conto dell'evidenziata natura extranegoziale della responsabilità per l'ipotesi di sussistenza di vizi del genere di quelli indicati dall'*art. 1669 cit.*

Con il secondo motivo, deducibile ulteriore violazione ed errata applicazione dell'*art. 1669 cit.*, in rel. *all'art. 360 c.p.c.*, n. 3 e 5, si lamenta essenzialmente la superficialità anche della seconda consulenza tecnica, che, limitatasi ad una mera descrizione dello stato dei luoghi all'attualità, non avrebbe accertato le effettive cause delle infiltrazioni di umidità, danneggianti solo superficialmente l'intonaco, non cagionanti danni alle strutture, pericoli per la stabilità dell'immobile o inidoneità dello stesso all'uso, e dovute ad interventi impropri dei singoli acquirenti e a difetti di manutenzione ordinaria della copertura; la sentenza non conterrebbe alcuna motivazione sulla gravità o meno dei vizi in questione che, comunque, sarebbero stati riferibili alla previsione di cui *all'art. 1667 c.c.*, la cui garanzia, per il termine decorso, non sarebbe stata invocabile.

Il motivo, fondato nei termini di seguito esposti, va accolto per quanto di ragione.

Premesso che nell'atto di appello la società convenuta aveva, tra l'altro, contestato cause, entità e natura dei danni all'immobile, lamentati dalle parti attrici, anche e soprattutto in funzione dell'eccepita riconducibilità degli eventuali vizi alla previsione di cui *all'art. 1667 c.c.*, anziché a quella di cui *all'art. 1669 c.c.*, la Corte d'Appello, a fronte della specificità del motivo di gravame, non avrebbe potuto limitarsi alla mera affermazione, secondo la quale "i difetti lamentati dagli appellati sarebbero stati riconosciuti gravi anche dal consulente tecnico nominato in secondo grado, ma avrebbe dovuto esplicitare le ragioni della ravvisata gravità di tali difetti, chiarendone la precisa natura, la causa e, soprattutto, l'eventuale incidenza negativa sulla normale utilizzabilità

dell'immobile, che secondo l'ormai costante giurisprudenza di questa Corte (v. in particolare, Cass., 2^a 28.2.04 n. 8140, conf. 11740/03, 81/00, 3301/96, 1256/95) anche se non determinanti pericolo di rovinale compromettano apprezzabilmente e stabilmente la fruibilità.

Limitandosi a riferire, senza neppure spiegare le ragioni della relativa adesione, il giudizio di "gravità" formulato dal C.T.U., così riportandosi allo stesso, i giudici di appello hanno eluso il proprio, non delegabile, compito, che era quello di chiarire, a fronte delle doglianze dell'appellante e nel solco dei principi dettati dalla citata giurisprudenza di legittimità, connotati essenziali dei riscontrati "difetti", agli effetti della qualificazione, controversa tra le parti, in termini di gravità.

La riportata motivazione risulta, pertanto, solo assertiva ed apparente.

Consegue la cassazione sul punto della sentenza impugnata, con rinvio per nuovo esame del gravame in parte qua ad altra sezione della Corte Territoriale di provenienza, che provvederà anche, nell'ambito del regolamento finale, sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo motivo di ricorso, accoglie per quanto di ragione il secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la pronunzia sulle spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo.

Così deciso in Roma, il 2 marzo 2006.

Depositato in Cancelleria il 31 marzo 2006