

VENDITA

Garanzia per i vizi della cosa venduta
(termine e condizione)

Cass. civ. Sez. II, 8 luglio 1995, n. 7541

Il termine di decadenza previsto [dall'art. 1495 c.c.](#) per l'azione di garanzia dei vizi della cosa venduta decorre dalla effettiva scoperta dei vizi, che si ha quando il compratore ne abbia acquistato certezza obiettiva e completa (e non dalla data in cui i vizi avrebbero potuto essere astrattamente conosciuti) e che, conseguentemente, quando i vizi sono stati appresi dal compratore con la necessaria certezza solo attraverso la relazione di un consulente nominato dal giudice in un accertamento tecnico preventivo, non può farsi coincidere automaticamente con la data di deposito della relazione, della quale non può presumersi che le parti abbiano avuto notizia prima della comunicazione della cancelleria.

VENDITA

Cass. civ. Sez. II, 08-07-1995, n. 7541

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE II CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott. Mauro SAMMARTINO Presidente

" Girolamo GIRONE Consigliere

" Vittorio VOLPE "

" Antonio VELLA "

" Mario FANTACCHIOTTI Rel. "

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

da

CECCARELLI ZELINDO e PELOSINI NADA in Ceccarelli, difesi, per mandato scritto in calce del ricorso, dagli avv.ti Marcello Tortorella e Fabio Menghini e nello studio di quest'ultimo, in Roma, via Orazio n. 31, elettivamente domiciliati

Ricorrenti

contro

GIRARDI ILARIO e MELEGARI ANNAMARIA, difesi, per mandato in calce del controricorso, dagli avv.ti Mario G. Piccioli e Francesco Du Bessé e nello studio di quest'ultimo, in Roma, nella via Ostrana 12, elettivamente domiciliati

Controricorrenti

e

SCALZINI ALBERTO

Intimato

e

sul ricorso proposto da

SCALZINI ALBERTO, difeso, per mandato scritto in margine del ricorso, dall'avv. Carlo Celandron e dall'avv.to Augusto Ermetes e nello studio di questo, in Roma, viale dell'Università n. 11 elettivamente domiciliato

Ricorrente

contro

GILARDI ILARIO e MELEGARI ANNA MARIA, difesi, per mandato scritto in calce del controricorso, dagli avv.ti Mario G. Piccioli e Francesco Du Bessé e nello studio di quest'ultimo, in Roma, nella via Ostriana 12, elettivamente domiciliati

Controricorrenti

e

CECCARELLI ZELINDO e PELOSINI NADA in Ceccarelli

Intimati

per la cassazione della sentenza della Corte di Appello di Firenze del 22 agosto 1990 n. 764.

Il cons. dott. Mario Fantacchiotti svolge la relazione della causa. Il difensore dei ricorrenti principali, avv.to Di Meo delegato dall'avv.to Menghini, conclude con la richiesta di accoglimento del ricorso alle parti da lui assistite; l'avv.to Du Bessé, difensore dei coniugi Ilario Girardi e Anna Maria Melegari conclude chiedendo che sia rigettato sia il ricorso di Ceccarelli-Pelosini sia quello dello Scalzini.

Il p.m., in persona del Sost. Proc. Gen. dott. Cinque conclude chiedendo che sia accolto il secondo motivo del ricorso dei coniugi Ceccarelli-Pelosini e rigettati gli altri motivi di tale ricorso ed il ricorso dello Scalzini.

(N.D.R.: La discordanza fra i nomi delle Parti citate nell'intestazione e nel testo della sentenza è nell'originale della sentenza).

Svolgimento del processo

I coniugi Zelindo Pelosini e Nada Ceccarelli, acquirenti di uno degli appartamenti di una villetta trifamiliare in costruzione, posta in Pisa, nella via Caduti del lavoro n. 18, convennero i venditori, coniugi Ilario Gilardi e Anna Maria Melagri, dinnanzi al tribunale di Pisa sostenendo che l'immobile presentava gravi difetti di costruzione che ne riducevano il valore e chiedendo, pertanto, la riduzione del prezzo pattuito ed il risarcimento dei danni, ai sensi *dell'art. 1494 c.c.*

I coniugi Gilardi-Malegari resistettero alla domanda eccependo, tra l'altro, la decadenza dei compratori dalla garanzia dei vizi non tempestivamente denunciati, ed, in via riconvenzionale, chiesero la condanna di questi al pagamento del residuo prezzo ancora dovuto, per l'ammontare di lire 15.000.000 (quindici milioni).

Il Girardi, inoltre, chiamò in causa Alberto Scalzini perché, quale costruttore dell'immobile, fosse condannato a rimborsargli le somme che sarebbe stato eventualmente obbligato a pagare ai coniugi Pelosini-Ceccarelli.

Lo Scalzini resistette alla domanda di garanzia sostenendo di avere solo eseguito il progetto e curato la direzione dei lavori dell'immobile e perciò negando di esserne stato anche il costruttore ed, in via riconvenzionale, chiese la condanna del Gilardi al pagamento di un suo residuo credito di lire 12.590.000 per prestazioni da lui rese durante la costruzione dell'immobile.

Al giudizio venne riunito altro in precedenza promosso da Alberto Scalzini che, avendo chiesto ed ottenuto il sequestro della somma di lire 15.000.000 dovuta dai coniugi Pelosini-Ceccarelli quale residuo prezzo dell'immobile acquistato, aveva convenuto dinnanzi al tribunale di Pisa i predetti coniugi per la convalida del sequestro ed i coniugi Gilardi-Melegari perché ne fosse pronunciata condanna al pagamento della somma di lire 12.590.000, oltre interessi, da loro dovuta per la costruzione dell'immobile.

Riformando la sentenza pronunciata dal Tribunale di Pisa nelle causa riunite, la Corte di Appello di Firenze, dopo avere, con sentenza non definitiva, dichiarato l'inefficacia del sequestro, rigettando la domanda di convalida ad esso relativa per nullità della citazione, ha, con sentenza definitiva del 22 agosto 1990, rigettato le domande dei coniugi Ceccarelli-Pelosini e quella dello Scalzini, accogliendo, invece, la domanda riconvenzionale dei coniugi Girardi-Melegari e perciò condannando i Ceccarelli - Pelosini al pagamento della somma di lire 15.000.000, con gli interessi ed i maggiori danni conseguenti alla svalutazione monetaria della somma.

La Corte di merito, che nella sentenza non definitiva aveva chiarito come la nullità della citazione per la convalida del sequestro, dovuta alla assegnazione di un termine di comparizione insufficiente, non potesse essere sanata dalla riunione del giudizio di convalida e quello promosso dai coniugi Pelosini-Ceccarelli contro i coniugi Girardi - Melegari, nel quale lo Scanzini era stato chiamato in causa solo per effetto della domanda di garanzia del Girardi, ha, in particolare ritenuto:

1) che i coniugi Pelosini-Ceccarelli sono decaduti dalla azione di garanzia perché hanno denunciato i vizi di costruzione dell'immobile dopo il termine di otto giorni dalla scoperta, che deve farsi coincidere con la data del deposito di una relazione di un consulente tecnico nominato in un procedimento di accertamento tecnico preventivo promosso dai coniugi Girardi-Melegari contro lo Scanzini;

2) che lo Scanzini, il quale sostiene di non avere eseguito la costruzione dell'immobile, non può considerarsi neppure legittimato a pretendere il pagamento della somma di lire 12.590.000, che si riferisce al costo dei materiali e dei lavori eseguiti per la costruzione dell'immobile, né può fondare la sua pretesa su una delega a vendere l'immobile ricevuta il 3 maggio 1976 dai proprietari

dato che questa non contiene affatto il riconoscimento, da parte dei coniugi Girardi-Melegari, del credito vantato dallo Scanzini;

3) che è del tutto pacifico il debito, per il residuo prezzo dovuto di lire 15.000.000, dei coniugi Ceccarelli- Pelosini nei confronti dei coniugi Gilardi-Melegari;

4) che ai coniugi Gilardi-Melegari sono anche dovuti i danni conseguenti al ritardato pagamento del residuo prezzo dovuto dai compratori, nella misura corrispondente agli interessi che avrebbero percepito investendo la somma in titoli di stato o certificati bancari, trattandosi di creditori occasionali che normalmente investono in tale modo i loro risparmi.

Contro questa sentenza ricorrono in Cassazione, con distinti ricorsi, sia i coniugi Ceccarelli-Pelosini sia lo Scanzini.

Ilario Gilardi ed Annamaria Melegari resistono, con controricorso; ad entrambi i ricorsi specificamente precisando di voler riproporre, nel caso di accoglimento delle censure dei coniugi Ceccarelli-Pelosini, tutte le domande, eccezioni e difese da loro già proposte, nelle precedenti fasi di merito, in relazione e per effetto delle domande di questi ultimi (anche contro lo Scanzini).

Tutte le parti hanno depositato memoria.

Motivi della decisione

Zelindo Ceccarelli e Nadia Pelosini, con il primo motivo del ricorso da loro proposto, denunciano omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione sul punto relativo alla eccezione di decadenza dell'azione di garanzia.

Nel collegare la decorrenza del termine di decadenza alla data del deposito della relazione del consulente tecnico nominato nel procedimento di accertamento tecnico preventivo promosso dai coniugi Girardi-Melegari, la Corte territoriale, secondo i ricorrenti, ha ignorato la circostanza del tutto pacifica; perché ammessa dal difensore del Girardi e della Melegari, che della relazione predetta, essendone stata omessa la comunicazione del deposito, essi hanno avuto casuale notizia solo nel luglio del 1977.

Con il secondo motivo del loro ricorso Zelindo Ceccarelli e Nada Pelosi denunciano la violazione e falsa applicazione dell'[art. 1224, comma 1, c.c.](#), addebitando alla Corte di merito l'errore di avere riconosciuto il diritto dei coniugi Girardi-Melegari al risarcimento del maggior danno conseguente al ritardato pagamento del residuo prezzo di lire 15.000.000, liquidandone l'importo senza alcuna indicazione degli elementi di prova utilizzati.

Con il terzo motivo del loro ricorso Zelindo Ceccarelli e Nada Pelosini denunciano la violazione e falsa applicazione degli artt. 1224, comma 1, e 1282, comma 1, del codice civile, 546 del codice di procedura civile e [artt. 334, 335 del codice penale](#), addebitando alla Corte di merito l'errore di avere posto a loro carico i danni conseguenti al ritardato pagamento del residuo prezzo dovuto senza tenere conto che, trattandosi di somma sequestrata su istanza dello Scanzini, il ritardo non poteva essere a loro imputato nè avrebbe potuto giustificare la pretesa di pagamento degli interessi compensativi, che presuppongono la esigibilità del credito.

Il primo dei motivi ora illustrati è fondato e deve essere accolto. Nonostante il riferimento alla "facile riconoscibilità" dei vizi dai quali dipende la domanda di riduzione del prezzo di compravendita, proposto dai coniugi Ceccarelli-Pelosini, e l'ulteriore riferimento alla circostanza

che i detti coniugi sono stati immessi nel possesso dell'immobile prima della conclusione del contratto di compravendita, emerge con chiarezza dalla motivazione della sentenza impugnata, nella quale questi riferimenti sono solo incidentalmente inseriti nel contesto dell'argomento relativo alla funzione informativa assolta dalla relazione del consulente nominato nel procedimento di accertamento tecnico preventivo promosso dai coniugi Girardi-Melegari nei confronti di Alberto Scalzini per l'accertamento dello stato dell'immobile, che la Corte di merito ha fatto dipendere la decorrenza del termine di decadenza dalla garanzia per i vizi della cosa venduta, prevista dall'[art. 1459 c.c.](#), solo ed esclusivamente alla data del deposito della predetta relazione della quale anche i coniugi Ceccarelli-Pelosini, intervenuti nel procedimento di accertamento tecnico preventivo, potevano prendere visione.

Ma, in tal modo la Corte di merito ha ignorato che l'[art. 1495 c.c.](#) lega la decorrenza del termine di decadenza non alla data in cui i vizi avrebbero potuto essere conosciuti dal compratore ma alla data della loro oggettiva ed effettiva conoscenza, la quale, quando dipende dagli accertamenti del consulente tecnico nominato in altro procedimento o in un procedimento di accertamento tecnico preventivo, non può certo coincidere automaticamente con la data del deposito della relazione, della quale non può presumersi che le parti abbiano avuto notizia prima delle comunicazioni di cancelleria.

Tale errore conduce alla Cassazione del capo della sentenza impugnata relativo alla domanda di riduzione del prezzo della compravendita proposta dai coniugi Ceccarelli-Pelosini in relazione ai denunciati vizi dell'immobile acquistato e degli altri capi con questo connessi, rendendo superfluo l'esame degli altri due motivi del ricorso in esame, che investono un capo della sentenza quello, cioè, relativo agli interessi sul residuo prezzo dovuto dai coniugi Ceccarelli-Pelosini ed ai danni ulteriori conseguenti al ritardato pagamento di questo prezzo - sul quale direttamente inciderebbe l'eventuale accoglimento della domanda di riduzione del prezzo.

Con il primo motivo del suo ricorso, Alberto Scalzini sostiene, per quanto è dato comprendere, che la Corte di merito non avrebbe potuto riformare i capi della sentenza del giudice di primo grado che si riferivano alla domanda da lui proposta di convalida del sequestro e di condanna al pagamento del suo credito di lire 12.590.000 ed alla azione di garanzia proposta nei suoi confronti.

Trattandosi di controversie vertenti solo tra lui ed Ilario Gilardi, i predetti capi della sentenza di primo grado non potevano essere, infatti, secondi il ricorrente, investiti efficacemente dall'appello proposto congiuntamente dai coniugi Gilardi-Melegari anche perché, essendo mancata una delega specifica del Gilardi, doveva negarsi al comune difensore il potere di estendere il gravame oltre i capi della sentenza che erano comuni alle parti che, congiuntamente, gli avevano conferito il mandato.

La censura non può essere condivisa. Il Tribunale di Pisa aveva condannato non solo il Girardi ma anche la Melegari al pagamento delle somme che lo Scalzini ha preteso sia promuovendo autonoma causa di merito e per la convalida del sequestro sia proponendo domanda riconvenzionale nel giudizio promosso dai coniugi Ceccarelli-Pelosini e nel quale egli è stato chiamato in garanzia dal Girardi.

La Melegari, dunque, aveva un preciso interesse ad impugnare, con il marito, questo capo della sentenza

Per altro, questa Corte non riesce a scorgere come la dedotta carenza di interesse della Melegari avrebbe potuto privare l'atto di appello, che è stato proposto anche dal Girardi, sicuramente interessato, e che è, dunque, unico solo formalmente, della sua efficacia devolutiva sui capi della sentenza del giudice di primo grado relativi alla domanda proposta dallo Scalzini contro il Girardi, specificamente ed inequivocamente investiti con le censure in esso contenute.

Con il secondo motivo del suo ricorso Alberto Scalzini sostiene che la Corte di merito non avrebbe potuto porre a suo carico le spese di causa dato che la sua partecipazione al giudizio era unicamente dovuta alla chiamata in garanzia di Ilario Gilardi, rivelatasi del tutto inutile a causa della accertata infondatezza della domanda di riduzione del prezzo proposta dai coniugi Ceccarelli-Pelosini, e, comunque, priva di fondamento dato che lo stesso Gilardi riconosce nei suoi scritti difensivi che egli ha solo diretto i lavori di costruzione dell'edificio.

Anche questo motivo deve essere disatteso.

È vero che la domanda di garanzia proposta dal Gilardi, disattesa dal giudice di merito solo per effetto della pronuncia di rigetto della domanda di riduzione del prezzo proposta dai coniugi Ceccarelli-Pelosini (sulla quale, per effetto dell'accoglimento del primo motivo, il giudice di rinvio deve ancora pronunciare) è, comunque, preclusa perché fondata su un presupposto, la qualità, cioè, di costruttore dello Scalzini, che è stato escluso dalla Corte di merito con la statuizione, non impugnata, che ha respinto la domanda dello Scalzini di pagamento del costo di materiali impiegati nella costruzione e di lavori eseguiti; ma proprio rispetto a quest'ultima domanda contro i coniugi Gilardi-Melegari lo Scalzini è rimasto soccombente.

Egli non è, dunque, parte totalmente vittoriosa e non può, quindi, denunciare la violazione [dell'art. 91 c.p.c.](#) che, nel collegare l'onere delle spese giudiziali alla soccombenza, impedisce solo che le spese siano poste a carico della parte totalmente vittoriosa riservando, così, in tutti gli altri casi, la statuizione sulle spese al criterio discrezionale del giudice di merito, che può quindi compensarle in tutto o in parte o porle a carico della parte anche solo parzialmente soccombente (sent. n. 3088 del 1968; sent. n. 1213 del 1970; sent. n. 1484 del 1971).

La sentenza impugnata deve essere, conseguentemente, cassata solo in relazione al capo investito dal primo motivo del ricorso dei coniugi Ceccarelli-Pelosini, con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Firenze, che, nel riesame, dovrà attenersi al seguente principio di diritto: "il termine di decadenza previsto [dall'art. 1495 c.c.](#) per l'azione di garanzia dei vizi della cosa venduta decorre dalla effettiva scoperta dei vizi, che si ha quando il compratore ne abbia effettivamente acquistato certezza obiettiva e completa (e non dalla data in cui i vizi avrebbero potuto essere astrattamente conosciuti) e che, conseguentemente, quando i vizi sono stati appresi dal compratore con la necessaria certezza solo attraverso la relazione di un consulente nominato dal giudice in un procedimento di accertamento tecnico preventivo, non può farsi coincidere con la data di deposito della relazione".

Al giudice di rinvio conviene rimettere anche la pronuncia sulle spese di questo giudizio relative alla causa tra i coniugi Ceccarelli-Pelosini e Gilardi-Melegari.

Ricorrono, invece, giusti motivi di compensazione delle spese relative al ricorso incidentale dello Scalzini, salve restando, a carico dello stesso, le spese ed onorari delle fasi di merito, già liquidate dalla Corte di appello.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il primo motivo del ricorso dei coniugi Ceccarelli-Pelosini, dichiarando assorbiti gli altri motivi del medesimo ricorso; rigetta il ricorso dello Scalzini compensando, tra lo stesso e le altre parti, le spese relative; cassa, in relazione al motivo accolto, la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese relative alla causa tra i coniugi Ceccarelli-Pelosini ed i coniugi Gilardi-Melegari, ad altra sezione della Corte di appello di Firenze.

Così deciso nella Camera di Consiglio della seconda sezione della Corte il 4 maggio 1994 - 1 dicembre 1994.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA L'8 LUGLIO 1995.