

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI FIRENZE
PRIMA SEZIONE CIVILE

composta dai Signori

Antonio Chini - Presidente -

Paolo Occhipinti - Consigliere -

Alessandro Turco - Consigliere rel. est. -

pronuncia la presente

sentenza

nella causa iscritta al n. 2999 del ruolo generale A dell'anno 2005, promossa, in grado d'appello,

da

Im. S.r.l., elettivamente domiciliata in Empoli, presso la persona e lo studio dell'Avvocato Se.Br., di Firenze, che la rappresenta e difende per procura estesa in calce all'atto di citazione in appello,

appellante,

contro

Gi.La. e Ma.Pr., elettivamente domiciliata presso la persona e lo studio dell'Avvocata Cr.So., di Firenze, che, insieme dell'Avvocata Ma.Gr., di Firenze, li rappresenta e difende per procura estesa a margine della comparsa di costituzione e risposta in grado d'appello,

convenuti in appello

in punto a:

compravendita immobiliare.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

La Corte, rilevato che:

- con atto di citazione notificato il 13/11/1996 Gi.La. e Ma.Pr. convennero in giudizio, avanti al Pretore di Firenze, la Im. S.r.l. assumendo che la stessa aveva loro venduto, con atto del 6/12/1995, una porzione di un fabbricato sito in Rufina, assumendo la responsabilità del

costruttore; premesso che erano emersi vari vizi Gi.La. e Ma.Pr. chiesero la condanna della convenuta a eliminarli ovvero a risarcire loro il danno, indicato in Lire 50.000.000 o altra somma di giustizia;

- costituitasi in giudizio la convenuta contrastò la domanda in fatto e in diritto e, in via riconvenzionale, chiese, a sua volta, la condanna della c.p. al pagamento della somma di 36.606.898 Lire, quale residuo importo dovuto per lavori extra, come da fattura n. (omissis) del 15/10/1996;

- disposta ed eseguita ctu (ctu: il Geom. Um.Lo., di Firenze), il Tribunale di Firenze, con sentenza 1/2/2005, n. 278, riconobbe dovuto alla convenuta il saldo relativo alla fattura n. (omissis) del 15/10/1996, nell'importo, come da ultimo precisato dalla stessa convenuta, di 16.323 Euro; riconobbe, però, anche, "la responsabilità per vizi e difformità della Im. S.r.l. e "liquidati i danni subiti dagli attori in complessivi Euro 11.100, oltre interessi e rivalutazione; dichiarata la compensazione tra tale somma e quella pari ad Euro 16.323, dovuta dagli attori alla società convenuta", condannò Gi.La. e Ma.Pr. a pagare alla Im. S.r.l. la somma di 4.623 Euro, "oltre interessi e rivalutazione dal dì della domanda"; compensate, infine, per la metà, le spese tra le parti condannò la Im. S.r.l. a rifondere all'attore la restante metà;

- a sostegno della decisione il Tribunale osservò, in particolare, quanto segue:

"1) La domanda avanzata da parte attrice è parzialmente fondata e, come tale, deve essere accolta.

2) Dai fatti così come accertati, anche in sede di ctu, risulta inequivocabilmente che vi sia stata la presenza di molteplici vizi e difformità nell'opera consegnata agli attori.

3) Tra i vizi e le difformità accertate dalla consulenza tecnica quelli inerenti le rifiniture del pilastro tondo esterno sono, senza dubbio, di carattere puramente estetico, di talché non possono che essere rilevabili al momento stesso della consegna del bene e, di conseguenza, per tali vizi, l'attore deve ritenersi decaduto dalla denuncia degli stessi prevista [dall'articolo 1667 c.c.](#) in sessanta giorni dalla presa di coscienza di essi, stante la considerazione che la denuncia è stata fatta dopo circa un anno dalla ricezione del bene da parte degli attori.

4) Lo stesso deve dirsi quanto alle imperfezioni presenti negli intonaci

5) Al contrario le difformità e i vizi attinenti alla rampa di accesso del garage ed alla difformità alle norme di legge degli sfiati e degli scarichi e della caldaia, gli stessi devono essere intesi, in conformità con la giurisprudenza dominante della Suprema Corte (vedi Cassazione 11/2/1998, n. 1393 ...) come ipotesi rientranti [nell'articolo 1669 c.c.](#), in quanto, pur non conducendo al pericolo di rovina, anche parziale, dell'immobile, rendono talune parti dello stesso completamente inidonee all'uso per il quale sono destinate. Da ciò deriva l'applicazione della disciplina [dell'articolo 1669 c.c.](#) medesimo.

6) I restanti vizi e difformità, lamentati e poi accertati dal consulente tecnico, sono tutti difficilmente percepibili prima facie e perciò necessitano, quanto alla certezza sulla loro esistenza o quanto alla loro scoperta dell'intervento, di un esperto. Per tali vizi, di conseguenza, deve ritenersi rispettato il termine di decadenza previsto [dall'articolo 1667 c.c.](#)

7) Alla luce di quanto sopra, per quantificare il dovuto dalla società convenuta agli attori, si dovrà sottrarre all'importo evidenziato in sede di consulenza tecnica la somma ivi prevista per l'eliminazione dei vizi esclusi dalla garanzia.

8) Quanto alla domanda di risarcimento avanzata dagli attori per il mancato uso di un immobile eseguito a regola d'arte, per la durata di quasi dieci anni, la stessa è ammissibile, atteso, in

particolare, il mancato uso del garage interrato; tali danni si quantificano nella somma di Euro 2.000.

9) Altresì fondata è la domanda riconvenzionale spiegata dalla società convenuta quanto al mancato saldo prezzo della compravendita ma, data la parziale fondatezza delle doglianze di parte attrice, gli interessi decorreranno dal di della domanda. All'importo del saldo prezzo dovranno essere sottratte le somme dovute dalla stessa convenuta agli attori a titolo di risarcimento dei danni.

10) Sussistono sufficienti ragioni, prima fra tutte la solo parziale soccombenza della convenuta, per compensare tra le parti le spese del presente giudizio in ragione del 50%, ponendo la restante metà a carico di parte convenuta";

- con atto di citazione in appello notificato il 7/12/2005 la Im. S.r.l. impugnò tale pronunzia proponendo i seguenti motivi d'impugnazione:

1) erroneamente, il primo giudice, aveva ritenuto applicabile, in riferimento ai vizi attinenti alla rampa di accesso all'autorimessa e a quelli attinenti agli sfiati e agli scarichi, la disciplina dell'articolo 1669 cc; occorrendo, invece, applicare [l'art. 1667 c.c.](#) era certo che gli attori fossero incorsi nella decadenza comminata dall'art. 1667 cc;

2) erroneamente, inoltre, il primo giudice aveva escluso la decadenza di cui [all'art. 1667 c.c.](#) in riferimento agli altri vizi riscontrati dal ctu, nonostante che si trattasse, per lo più, di vizi palesi e che, comunque, gli attori non avessero dato la prova, loro incombente, di non essere incorsi nella decadenza de qua: "I vizi che il Tribunale reputa "difficilmente percepibili prima facie" e tali per cui necessiterebbero dell'intervento di un esperto per la loro scoperta o per l'accertamento della loro esistenza non sono indicati in sentenza expressis verbis ma debbono essere desunti per esclusione: si tratta quindi di quei vizi riportati dalla ctu e diversi dai due che rientrerebbero nella previsione [dell'art. 1669 c.c.](#) e da quelli per i quali il Tribunale riconosce essersi verificata decadenza in difetto di tempestiva denuncia, cioè quelli di cui ai punti 3 (pilastro tondo esterno), 8 (imperfezioni intonaco).

In dettaglio stiamo, cioè, discutendo:

a) delle cimase in cotto (punto 4 relazione del ctu): Lire 3.840.000;

b) stuccatura dei pavimenti esterni (punto 5 ibidem; Lire 350.000;

c) ripresa di tracce e predisposizione corpi illuminanti (punto 7 ibidem): Lire 1.500.000;

d) distacco tinteggiatura esterna (punto 10 ibidem; Lire 3.100.000;

e) difformità qualità cassonetti avvolgibili (punto 11 ibidem; Lire 3.000.000;

f) inadeguato isolamento acustico (punto 12 ibidem; Lire 4.000.000.

Almeno per quanto riguarda i vizi di cui ai punti 4, 5, 7 e 10 della relazione del ctu (lettere da "a" a "d" del suesteso elenco), ci sembra davvero incomprensibile, anzi del tutto arbitraria e illogica l'affermazione del Tribunale per cui si tratterebbe di vizi non evidenti, anzi così difficili da scoprire o da accertare da richiedere l'intervento di un esperto (??!!).

Qualche dubbio potrebbe forse porsi per i vizi di cui ai punti 11 e 12

C'è comunque un ulteriore, decisivo argomento, opportunamente sottolineato dalla difesa della società convenuta ma del tutto ignorato dall'estensore della sentenza appellata: risulta dagli atti di causa che gli attori acquistarono l'immobile il 6/12/1995 con contestuale immissione in possesso e che contestarono i vizi di cui si discute il 15/10/1996, facendo quindi riferimento a una relazione tecnica del 22/10/1996, cioè successiva alla denuncia.

Infine, non è chi non veda che il Tribunale è comunque incorso in errore perché, anche se si fosse trattato di vizi non palesi, spettava comunque agli attori dimostrare la tempestività della denuncia rispetto alla scoperta ...";

3) erroneamente, il primo giudice, aveva fissato la decorrenza degli interessi alla domanda, invece che alla messa in mora;

- l'appellante concluse, quindi, come in epigrafe;

- costituitisi in giudizio i convenuti in appello contrastarono, in fatto e in diritto, l'impugnazione avversaria, chiedendone il rigetto;

- all'udienza camerale del 9/12/2008 i procuratori delle parti precisarono le rispettive conclusioni come in epigrafe, richiedendo i termini di cui [all'art. 190 c.p.c.](#);

- scaduti i predetti termini la causa è stata decisa dalla Corte nella camera di consiglio del 28/4/2009; ritenuto:

- che la causa debba essere definita alla luce delle seguenti considerazioni:

a) i vizi attinenti alla rampa di accesso all'autorimessa non possono essere inquadrati fra quelli di cui [all'articolo 1669 c.c.](#) sia perché non è credibile, in realtà, che essi abbiano davvero impedito l'uso dell'autorimessa (lo scalino fu superato dall'apposizione di uno scivolo in legno) sia perché la spesa per l'eliminazione del vizio sarebbe stata troppo tenue (Lire 2.300.000, a fronte del prezzo totale pagato per l'immobile, di 300.000.000 di Lire) perché il vizio stesso potesse considerarsi grave; si noti che la tenuità della spesa vale anche a rafforzare la presunzione che il bene sia stato regolarmente usato dagli attori (pur in assenza dei lavori che quella spesa avrebbero comportato), che altrimenti non si spiegherebbe il motivo per cui, una volta eseguita la ctu, essi non l'abbiano mai affrontata; poiché si tratta di un vizio palese e riconoscibile è certo che gli attori siano incorsi, in ordine ad esso, nella decadenza di cui [all'art. 1667, I co., c.c.](#);

b) i vizi attinenti agli sfiati e agli scarichi risultano, invece, per loro natura, riconoscibili solo attraverso un accertamento tecnico; deve, quindi, presumersi veritiera l'affermazione degli attori di essere venuti a conoscenza del vizio de quo solo in seguito all'esito degli accertamenti che essi avevano commesso al loro tecnico di fiducia, Geom. En.Gu., eppertanto la denuncia deve intendersi tempestiva, perché eseguita entro 60 giorni dall'esito stesso (come è pacifico tra le parti;

l'appellante osserva anzi, in realtà, come si è visto, che la data della relazione del Geom. Gu. è di qualche giorno successivo a quella della denuncia: si tratta, però, di particolare insignificante, posto che è ovvio che gli accertamenti abbiano richiesto qualche giorno di tempo e che il Geom. Gu. abbia, poi, indicato, nella relazione scritta, la data finale); in ordine alla determinazione del giorno della scoperta del vizio riferita al momento dell'accertamento tecnico di esso quando si tratti di vizi che implicino, appunto, per la loro riconoscibilità, un accertamento tecnico, v. Cassazione civile sez. II, 8 luglio 1995, n. 7541 (riferita [all'art. 1495 c.c.](#) ma esprime un principio che appare pienamente applicabile anche all'appalto): "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";

c) la Corte condivide la tesi dell'appellante secondo la quale, per le loro, naturali caratteristiche, debbono essere considerati riconoscibili i vizi indicati, nell'atto d'appello, sub a, b, c e d (cimase in cotto, stuccatura dei pavimenti esterni, ripresa di tracce e predisposizione dei corpi illuminanti e distacco della tinteggiatura esterna): per tali vizi deve, quindi, ritenersi verificata la decadenza ex art. 1667 cc;

d) riguardo ai vizi indicati, nell'atto d'appello, sub e (cassonetti avvolgibili) ed f (inadeguato isolamento acustico) deve, invece, reputarsi che il riconoscimento sia avvenuto solo in seguito agli accertamenti del Geom. Gu. e, dunque, la denuncia è tempestiva;

e) correttamente, ex art. 1224 cc, il I giudice ha disposto che gli interessi sul credito dell'appellante abbiano decorrenza dalla domanda e non da una precedente messa in mora (non provata, non indicata e nemmeno, fra l'altro, richiamata nelle conclusioni dell'appellante le quali si riferiscono invece, inopinatamente e senza alcun preannuncio, al "di del dovuto"); pure inammissibile, se non altro ex [art. 345 c.p.c.](#), è la richiesta ex [art. 1283 c.c.](#), anch'essa, inaspettatamente, contenuta nelle conclusioni dell'appellante: sul punto v. Cassazione civile sez. I, 23 gennaio 2008, n. 1377: "Ai fini di cui [all'art. 1283 c.c.](#) per gli interessi liquidati con la sentenza di primo grado la scadenza coincide con la pronuncia: su tali interessi, quindi, possono essere richiesti gli interessi anatocistici, con apposita domanda formulata in sede di appello, ai sensi dell'art. 345, comma 1, seconda parte, c.p.c., sempre che si tratti di debito di interessi semplici dovuti per almeno sei mesi e con decorrenza degli interessi composti dalla domanda medesima. Deriva, da quanto precede, pertanto, che qualora il credito per interessi semplici sia stato rideterminato nel suo ammontare dal giudice di appello, che abbia riformato sul punto la pronuncia del giudice di primo grado, correttamente la Corte territoriale esclude che prima della pronuncia da essa emanata possa parlarsi di credito liquido e come tale produttivo di interessi sugli interessi ex [art. 1283 c.c.](#)");

- che, in definitiva, in parziale accoglimento dell'appello proposto dalla Im. S.r.l. contro la sentenza 1/2/2005, n. 278, del Tribunale di Firenze, in parziale riforma della sentenza impugnata, fermo il resto, il credito finale dell'appellante debba essere rideterminato, in linea capitale, nella somma complessiva di Euro 12.346 (Euro 16.323 - Euro 361,50, pari a Lire 700.000, per sfiati e scarichi - Euro 1.549,50, pari a Lire 3.000.000, per cassonetti - Euro 2.066,00, pari a Lire 4.000.000, per isolamento acustico; la decurtazione complessiva ammonta, dunque, invece che a Euro 11.700,00, come statuito dal I giudice, a Euro 3.977);

- che, avuto riguardo alla reciproca soccombenza, sia equo disporre, per ambo i gradi, l'integrale compensazione delle spese fra le parti;

- che non possa provvedersi in alcun modo, in difetto di impugnazione (incidentale), né sul mancato, definitivo regolamento delle spese di ctu (poste, in istruttoria, provvisoriamente, a carico dei soli attori) né sul riconoscimento, a favore dell'attuale appellante, della "rivalutazione", che compare nel dispositivo della sentenza impugnata.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Firenze, prima sezione civile,

definitivamente pronunciando nella causa indicata in epigrafe;

in parziale accoglimento dell'appello proposto dalla Im. S.r.l. contro la sentenza 1/2/2005, n. 278, del Tribunale di Firenze;

in parziale riforma della sentenza impugnata;

fermo il resto,

ridetermina

il credito finale dell'appellante nella somma complessiva, in linea capitale, di Euro 12.346;

compensa,

in toto, fra le parti, le spese di lite relative ad ambo i gradi di giudizio.

Così deciso in Firenze il 28 aprile 2009.

Depositata in Cancelleria il 12 maggio 2009.