

**Archivio selezionato: Sentenze Cassazione civile**

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 03/08/2010

**n.** 18028

**Classificazioni:** DANNI - Valutazione e liquidazione - - in genere

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ODDO	Massimo	-	Presidente	-
Dott. MALZONE	Ennio	-	Consigliere	-
Dott. MAZZIOTTI DI CELSO	Lucio	-	Consigliere	-
Dott. BUCCIANTE	Ettore	-	Consigliere	-
Dott. MIGLIUCCI	Emilio	-	rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

GUASTAPAGLIA GIANCARLO && PAOLO SNC P.IVA (OMISSIS), in  
persona

dei soci e legali rappresentanti pro tempore G. e  
G.P.G., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA  
DEL SEMINARIO 85, presso lo studio dell'avvocato MAGNI FRANCESCO,  
rappresentati e difesi dall'avvocato ZIPOLINI ROMANO;

- ricorrenti -

contro

P.L. (OMISSIS) + ALTRI OMESSI  
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA ANAPO 20,  
presso lo studio dell'avvocato RIZZO CARLA, che li rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato BIAGIOTTI PAOLO;

- controricorrenti -

e contro

P.R.;

- intimata -

avverso la sentenza n. 133/2004 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE,  
depositata il 28/01/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del  
11/05/2010 dal Consigliere Dott. EMILIO MIGLIUCCI;

udito l'Avvocato TOSTI Renzo, con delega depositata in udienza  
dell'Avvocato RIZZO Carla, difensore dei resistenti che ha chiesto  
rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.  
SGROI Carmelo che ha concluso per il rigetto del ricorso.

**Fatto**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

D.P., + ALTRI OMESSI convenivano in giudizio, davanti al Tribunale di Lucca, l'impresa edile Guastapaglia Giancarlo &&& Paolo s.n.c. chiedendone la condanna al risarcimento dei danni derivanti dai gravi difetti consistenti nel cattivo funzionamento dei sistemi di drenaggio e scarico delle acque alle proprietà singole e comuni dell'immobile costruito in (OMISSIS) dalla convenuta, che aveva poi proceduto alla vendita ad essi attori dei singoli appartamenti.

Costituitasi in giudizio, la società convenuta eccepiva sia la decadenza per tardiva contestazione dei vizi che la prescrizione del diritto di garanzia, concludendo per il rigetto della domanda attrice siccome infondata.

Con sentenza dep. il 6 giugno 2000 il Tribunale rigettava la domanda proposta dagli attori,

osservando che dei difetti lamentati dagli attori assurgevano alla gravita' ex art. 1669 cod. civ. solo quelli di cui ai punti 1, 3, 7 e 8 dell'atto di citazione concernenti il sistema di raccolta delle acque, lo scannafosso e la fognatura; che in ordine ai difetti, pur tempestivamente denunciati, si era verificata la eccepita prescrizione, in quanto il riconoscimento degli stessi da parte dell'impresa convenuta era intervenuto sicuramente entro l'anno 1988, mentre la lettera 3.12.90 - con cui il legale degli attori chiedeva all'impresa un sopralluogo per verificare la consistenza dei vizi - non solo non risultava portata a conoscenza della destinataria prima del compimento del termine di prescrizione, ma neanche poteva per la sua genericita' costituire una formale messa in mora del debitore.

Con sentenza dep. il 28 gennaio 2004 la Corte di appello di Firenze, in riforma della decisione impugnata da D.P., + ALTRI OMESSI accoglieva la domanda, condannando la convenuta al risarcimento dei danni liquidati nella misura di L. 22.488.605 con rivalutazione dall'ottobre 1992, oltre interessi legali dal fatto.

Dopo avere escluso, contrariamente a quanto eccepito dall'appellata, che si fosse formato al riguardo il giudicato, i Giudici di appello rilevavano che nei confronti della societa' costruttrice era stata fatta valere la responsabilita' ex art. 1669 cod. civ. non solo in relazione ai difetti di cui ai nn. 1, 3, 7 e 8 della citazione ma anche con riferimento a quelli n. 2, 4 e 5 tenuto conto non solo che si trattava di difetti rientranti nella previsione della citata norma ma anche che essi avevano ad oggetto un complesso unitario di opere alla cui funzionalita' concorreva ogni singolo componente.

La Corte riteneva che erroneamente il Tribunale aveva accolto l'eccezione di prescrizione della convenuta, tenuto conto del riconoscimento dei vizi da parte dell'impresa avvenuto con la missiva del 12 aprile 1991 e che comunque- dopo una prima denuncia generica risalente al 1988 in cui gli attori non avevano ancora la consapevolezza della gravita' dei vizi - i medesimi avevano lamentato il cattivo funzionamento dell'impianto di scarico e di drenaggio il 3- 12-1990 e poi ancora il 23-2-1991.

Nel liquidare il danno nella misura determinata dalla consulenza tecnica d'ufficio, la sentenza disattendeva l'eccezione della convenuta secondo cui l'importo relativo al rimborso delle spese poteva essere riconosciuto a favore di ciascun condominio pro quota in relazione allo specifico danno patito: i Giudici osservavano che, se da un canto non era possibile distinguere il danno alla proprieta' esclusiva da quello alle cose comuni, il condomino puo' agire in rappresentanza degli altri condomini rimasti estranei al giudizio a tutela delle parti comuni in sostituzione dell'amministratore.

Avverso tale decisione propone ricorso per cassazione la societa' Guastapaglia Giancarlo &&& Paolo s.n.c. sulla base di quattro motivi.

Resistono con controricorso gli intimati, che hanno depositato memoria illustrativa.

## **Diritto**

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo la ricorrente, lamentando violazione dell'art. art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5 in relazione agli artt. 1669 e 1667 cod. civ., deduce che la decisione gravata: a) non aveva fatto alcun riferimento a quella che era stata la principale e reale eccezione di giudicato sollevata da essa ricorrente, la quale aveva dedotto che gli appellanti si erano limitati ad invocare la prescrizione decennale di cui all'art. 1669 cod. civ. senza avere impugnato la decisione gravata laddove aveva affermato di volere applicare i termini di decadenza e di prescrizione, anche per quei vizi riconducibili alla responsabilita' extracontrattuale; b) erroneamente aveva ritenuto che fossero gravi, secondo la previsione di cui all'art. 1669 cod. civ., i difetti di cui ai nn. 2, 4, 5 della citazione, non essendo al riguardo sufficiente richiamare "il concetto unitario di opere- raccolta, regimazione delle acque piovane e nere alla cui funzionalita' concorre ogni singolo componente",

quando si trattava di vizi che rientravano nell'ipotesi di cui all'art. 1667 cod. civ.; era in proposito significativo che la Corte nella sua motivazione aveva ommesso di indicare il punto n. 6, trattandosi di difetto per il quale era maggiormente evidente l'estraneità ai vizi di regimazione e scarico delle acque piovane e nere".

Il motivo è infondato.

Dall'esame dell'appello, consentito dalla natura processuale del vizio denunciato, gli attori - contrariamente a quanto in proposito eccepito con la comparsa conclusionale dagli appellati - avevano dedotto che, in relazione alla natura dei vizi lamentati, era applicabile esclusivamente la prescrizione decennale di cui all'art. 1669 cod. civ., che nella specie sarebbe stata rispettata: in tal modo avevano implicitamente dedotto l'inapplicabilità e la non operatività di ogni ulteriore termine di decadenza e di prescrizione, per cui nessun giudicato poteva in proposito configurarsi. Per quanto concerne poi la natura e la dei vizi ovvero se gli stessi rientrassero o meno in quelli previsti dall'art. 1669 cod. civ., a prescindere dalla sua genericità la doglianza censura in sostanza la valutazione compiuta dai Giudici in base alle risultanze processuali circa la natura e la gravità dei difetti accertati alla stregua dell'indagine di fatto riservata al giudice di merito che, come tale, è incensurabile in sede di legittimità se la motivazione sia - come nella specie - immune da vizi logici e giuridici.

Con il secondo motivo la ricorrente, lamentando violazione dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5 in relazione all'art. 1669 cod. civ. e alla formulata eccezione di decadenza e prescrizione, censura la sentenza impugnata che, nel disattendere le eccezioni di decadenza e di prescrizione sollevate dalla convenuta, non aveva preso in esame le circostanze emerse dalle deposizioni escusse e da quanto confessato dall'attore B.R. a seguito di interrogatorio formale, da cui era risultato che i vizi si erano manifestati ed erano conosciuti dagli attori nella loro rilevanza e consistenza prima della stipula degli atti pubblici di acquisto ed erano stati dai medesimi denunciati al più tardi nel settembre - ottobre sin dal 1988. La lettera del 12 aprile 1991, alla quale aveva fatto riferimento la sentenza, si era limitata a richiamare i precedenti interventi eseguiti dall'impresa relativamente soltanto alla fognatura e poteva tutt'al più essere considerata implicito riconoscimento di quel vizio ma non delle proprie responsabilità né di altri vizi o difetti: quella lettera non poteva fare sorgere un obbligo né fare decorrere un nuovo termine di decadenza o di prescrizione, che doveva iniziare dal momento dell'avvenuta scoperta dei difetti ed era già maturato al momento dell'atto di citazione.

Il motivo è infondato.

La sentenza ha implicitamente ritenuto che la consapevolezza della effettiva consistenza e gravità dei vizi era stata dai condomini raggiunta soltanto all'epoca in cui vennero denunciati con la lettera del 3-12-1990, avendo evidenziato la genericità della denuncia delle iniziali manifestazioni verificatesi nel 1988, in tal modo considerando che a tale momento mancava quella obiettiva conoscenza delle gravità dei difetti dell'impianto e della loro derivazione causale con la non perfetta esecuzione dei lavori, tale da fare decorrere il termine di prescrizione: trattasi di un accertamento di fatto insindacabile in sede di legittimità.

Orbene occorre chiarire che: a) per quel che concerne il termine di decadenza previsto dal primo comma dell'art. 1669 cod. civ. - la denuncia deve essere fatta entro l'anno dalla scoperta dei vizi - va considerato che con argomentazione assorbente di ogni altra i Giudici hanno accertato il riconoscimento da parte dell'impresa dell'esistenza del vizio, tenuto conto che il semplice riconoscimento dei vizi e delle difformità dell'opera da parte dell'appaltatore implica la superfluità della tempestiva denuncia da parte del committente; relativamente al contenuto e al significato attribuito alla missiva del 12 aprile 1991, la doglianza si risolve nella censura dell'interpretazione della dichiarazione ivi contenuta che, avendo ad oggetto un accertamento di fatto, è riservata al giudice di merito ed è incensurabile in sede di legittimità se non per violazione dei criteri ermeneutici di cui all'art. 1362 c.c. e segg.

che nella specie non sono stati neppure dedotti dalla ricorrente che avrebbe dovuto, in virtu' del principio di autosufficienza, trascrivere il testo del surrichiamato documento in modo da consentire alla Corte, che non ha accesso diretto agli atti, di verificare la fondatezza della denuncia;

b) per quanto concerne il termine di prescrizione previsto dal secondo comma dell'art. 1669 cod. civ. - il diritto si prescrive in un anno dalla denuncia - la sentenza ha correttamente escluso l'eccepita prescrizione, avendo verificato che l'atto di citazione era stato notificato il 2 maggio 1991 entro il termine di un anno dalla denuncia del 3 dicembre 1990, seguita da quella del 23 febbraio 1991 e dal riconoscimento del 12 aprile 1991, tenuto conto di quanto era stato dai Giudici accertato a proposito delle doglianze lamentate nel 1988 di cui si e' detto.

Con il terzo motivo la ricorrente, lamentando violazione dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, censura la sentenza impugnata laddove, nel condannarla al pagamento delle somme sostenute dall'intero Condominio, aveva considerato anche le spese che erano state gia' versate e sostenute dai condomini che non avevano agito in giudizio:

le spese potevano essere riconosciute pro quota in base ai millesimi a favore di coloro che avevano agito in giudizio nei limiti di quelle dai medesimi sopportate. La sentenza, che aveva frainteso la questione sottoposta dalla ricorrente all'esame della Corte, non aveva considerato le conseguenze dell'acquiescenza prestata alla decisione di primo grado da parte del D.C., parte del giudizio di primo grado, che non aveva interposto appello.

Il motivo e' fondato.

La sentenza impugnata ha ritenuto che gli attori avevano agito a tutela di un interesse comune che genera un rapporto di rappresentanza reciproca e attribuisce a ciascun condomino una legittimazione sostitutiva: pertanto, potevano chiedere ed ottenere il risarcimento dei danni da rimborso anche nell'interesse di coloro che non avevano partecipato al giudizio, cosi' agendo in alternativa all'amministratore. Tale assunto e' erroneo.

Occorre premettere che il condominio si configura come un ente di gestione sfornito di personalita' giuridica distinta da quella dei singoli condomini, cosi' che l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale e' l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facolta' di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale: in sostanza, la legittimazione ad agire a tutela delle cose comuni trova fondamento nell'esercizio dei poteri inerenti al diritto di comproprietari di cui ciascun condomino e' titolare. Orbene, se certamente l'azione intesa a rimuovere, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., i gravi difetti di costruzione dell'edificio puo' essere esercitata alternativamente dall'amministratore e dai singoli condomini, va peraltro considerato che il principio della c.d. "rappresentanza reciproca" e della "legittimazione sostitutiva" dei condomini - secondo cui il condomino puo' agire a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi - non puo' essere invocato qualora, come nella specie il condomino, nel chiedere il rimborso anche delle spese anticipate dagli altri comproprietari rimasti estranei al giudizio, agisce non a tutela di un bene comune o di un interesse collettivo ma fa valere in sostanza l'interesse personale alla reintegrazione del patrimonio del singolo condomino che ha corrisposto il relativo importo: in tal caso il condomino non e' legittimato ad agire in giudizio ne' a interporre impugnazione per conto e nell'interesse dei condomini che non siano parti del giudizio.

Pertanto relativamente agli esborsi anticipati, gli attori erano legittimati a ripetere quelli dai medesimi dovuti pro quota.

Con il quarto motivo la ricorrente, lamentando violazione dell'art. art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5 in relazione all'art. 1282 cod. civ., censura la decisione gravata laddove aveva fatto decorrere la rivalutazione monetaria dalla prima consulenza del 25 settembre 1992 e non dalla successiva del 26 aprile 1996 redatta a seguito dei chiarimenti forniti dal consulente che aveva riferito che

l'importo già previsto doveva essere aumentato di L. 2.000.000. Inoltre la sentenza impugnata aveva erroneamente stabilito la decorrenza degli interessi legali sulla somma rivalutata dal fatto.

Il motivo è soltanto in parte fondato. La doglianza si articola in due censure.

La prima, che concerne l'erronea rivalutazione della somma liquidata dalla consulenza d'ufficio con decorrenza dal 1992 anziché dal 1996, è inammissibile per difetto di autosufficienza, posto che la ricorrente avrebbe dovuto trascrivere il testo integrale della relazione della consulenza onde dimostrare che quella redatta nel 1996 avesse tenuto conto della rivalutazione monetaria o comunque avesse aggiornato la stima rapportando a quel momento il costo necessario dei lavori e non avesse invece, come al riguardo sostenuto dai resistenti, semplicemente considerato ulteriori opere non prese in esame nel precedente elaborato. Deve essere, invece, accolta la censura relativa alla statuizione con cui è stata stabilita la decorrenza degli interessi legali sulla somma rivalutata dal fatto, tenuto conto che il pregiudizio derivante dal ritardato conseguimento della somma riconosciuta a titolo di risarcimento del danno andava liquidato con la tecnica degli interessi che dovevano essere computati sulla somma originaria rivalutata anno per anno ovvero sulla somma rivalutata in base ad un indice medio.

La sentenza va cassata in relazione ai motivi accolti con rinvio, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di appello di Firenze. Il giudice di rinvio dovrà attenersi ai seguenti principi di diritto a) relativamente al terzo motivo del ricorso, in tema di condominio "il principio della c.d.

rappresentanza reciproca e della legittimazione sostitutiva, secondo cui il condomino può agire a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi, non può essere invocato qualora il condomino, nel chiedere il rimborso anche delle spese anticipate dagli altri comproprietari rimasti estranei al giudizio, agisce non a tutela di un bene comune o di un interesse collettivo ma fa valere l'interesse personale alla reintegrazione del patrimonio del singolo condomino che ha corrisposto il relativo importo: in tal caso il condomino non è legittimato ad agire in giudizio né a interporre impugnazione per conto e nell'interesse dei condomini estranei al giudizio".

b) relativamente al quarto motivo del ricorso, "In tema di debiti di valore, il pregiudizio derivante dal ritardato conseguimento della somma riconosciuta a titolo di risarcimento del danno va liquidato con la tecnica degli interessi che devono essere computati sulla somma originaria rivalutata anno per anno ovvero sulla somma rivalutata in base ad un indice medio".

**PQM**

P.Q.M.

Accoglie i motivi terzo e quarto, per quanto in motivazione, del ricorso rigetta gli altri cassa la sentenza impugnata limitatamente ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di appello di Firenze.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 11 maggio 2010.

Depositato in Cancelleria il 3 agosto 2010

Note

**Utente:** dipar9235 DIPARTIMENTO SCIENZE GIUR.SOCIETA

[www.iusexplorer.it](http://www.iusexplorer.it) - 22.03.2015

---

© Copyright Giuffrè 2015. Tutti i diritti riservati. P.IVA 00829840156