APPALTO PRIVATO - VENDITA
Cass. civ. Sez. II, Sent., 04-11-2015, n. 22553

**APPALTO** **PRIVATO**

**VENDITA**

## Fatto Diritto P.Q.M.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BUCCIANTE Ettore - Presidente -

Dott. MIGLIUCCI Emilio - Consigliere -

Dott. MANNA Felice - Consigliere -

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere -

Dott. FALASCHI Milena - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 16958/09) proposto da:

DI.MI. - Costruzioni Edili s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dagli Avv.ti RAVERA RICCARDO e Tommaso Limardo del foro di Genova e dall'Avv.to Piero Nodaro del foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via XX Settembre n. 3;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI (OMISSIS), in persona dell'Amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv.to LIMA FRANCESCO del foro di Genova e dall'Avv.to Armando Veneto del foro di Roma, in virtù di procura speciale apposta in calce al controricorso, ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Ennio Quirino Visconti n. 61;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 1381 depositata il 29 novembre 2008;

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 21 luglio 2015 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

udito l'Avv.to Raffaella Scutieri (con delega dell'Avv.to Armando Veneto), per parte resistente;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CELESTE Alberto, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato l'8 maggio 1997 il Condominio di (OMISSIS) evocava, dinanzi al Tribunale di Genova, la DI.MI. s.r.l. esponendo che nel corso del 1991 la società convenuta aveva effettuato lavori di straordinaria manutenzione presso lo stabile condominiale, riguardanti il rafforzamento dei solai mediante il getto di caldana di calcestrutto con rete elettrosaldata ed il rafforzamento delle rampe delle scale con la completa ricostruzione delle stesse in cemento armato; precisava che in data 28.6.1996 l'Amministratore denunciava alla appaltatrice il verificarsi nelle pareti esterne dello stabile di numerose macchie di umidità, in particolare, la presenza nelle pareti esterne lato nord/nord-ovest della facciata di molteplici fessurazioni a forma di grigliato, sia nella tinta sia nell'intonaco, che rendevano le facciate non più impermeabili, con il conseguente verificarsi di infiltrazioni di acqua piovana nei singoli appartamenti dei condomini, nonchè vistose crepe nell'intonaco delle pareti e del soffitto dei locali scale ai vari piani, la inutilizzabilità delle finestre di areazione poste ad ogni piano e la collocazione errata dei telai delle persiane in alluminio; aggiungeva che fatta istanza all'appaltatrice dell'esecuzione di opere per l'eliminazione dei vizi, la stessa escludeva qualunque sua responsabilità, per cui chiedeva dichiararsi la responsabilità della convenuta per i danni occorsi, con sua condanna al risarcimento dei danni da quantificarsi in corso di causa. Instaurato il contraddittorio, nella resistenza della DI.MI. s.r.l., la quale negava essere stato concluso fra le parti il dedotto contratto di

appalto, per avere ella eseguito i lavori di manutenzione straordinaria del Condominio in qualità di proprietaria esclusiva dello stabile, di cui poi aveva ceduto i singoli appartamenti, nonchè decadenza dalla garanzia invocata per essere pervenuta la lettera di denuncia il 17.5.1996 a fronte dell'ultimazione dei lavori nel 1991, il giudice adito, precisati ex *art. 180 c.p.c.*, da parte attrice gli elementi di diritto costituenti le ragioni della domanda (responsabilità della DI.MI. ex *art. 1669 c.c.*), accoglieva la domanda attorea e per l'effetto condannava la convenuta al pagamento della somma di Euro 28.090,71, oltre accessori, a titolo di danno.

In virtù di rituale appello interposto dalla DI.MI., con il quale insisteva nella inapplicabilità nella specie *dell'art. 1669 c.c.*, per non essere le opere eseguite nello stabile di natura tale da involgere una responsabilità nel senso voluto dall'appellato, e nell'eccezione di decadenza, la Corte di appello di Genova, nella resistenza del Condominio, il quale proponeva anche appello incidentale sulla quantificazione del costo di ripristino, respingeva entrambi gli appelli.

A sostegno della decisione adottata la corte distrettuale evidenziava che il Condominio solo a seguito della consulenza tecnica di ufficio - effettuata nel corso del giudizio di primo grado dal geom.

P. - era pervenuto ad una conoscenza seria ed oggettiva dei vizi, nonchè delle conseguenze sulla struttura e sul godimento dell'immobile, in considerazione della natura dei difetti riscontrati (posizionamento completamente errato delle persiane in alluminio di tutte le finestre del fabbricato, presenza di molteplici fessurazioni nella tinta e nell'intonaco nelle pareti esterne lato nord e nord-ovest dello stabile, crepe nell'intonaco delle pareti e del soffitto dei locali scale nei vari piani, erronea fissazione ed allocazione delle finestre di areazione dei locali scale), per cui correttamente il giudice di prime cure aveva fatto riferimento alla data del suo deposito per la decorrenza dei termini per la denuncia ex *art. 1669 c.c.*, e non già dalla lettera inviata dall'Amministratore il 17.5.1996.

Aggiungeva che nella specie trovava applicazione la responsabilità invocata, trattandosi di azione di natura extracontrattuale, che prescindeva dallo specifico rapporto negoziale derivante dall'appalto. D'altro canto alla appellante doveva essere riferita la responsabilità ex *art. 1669 c.c.*, per la natura degli interventi eseguiti sul fabbricato che non potevano essere qualificati come di sola manutenzione straordinaria, avendo comportato l'accorpamento dei due edifici, aventi due diverse coperture, rifatte completamente le scale, realizzate in cemento armato, modificati i prospetti liberi con l'eliminazione degli archi sulle finestre e completamente ricostruiti due solai.

Concludeva che l'accertamento tecnico effettuato in primo grado aveva, altresì, consentito di accertare l'esistenza dei vizi lamentati alle parti in comune, dovuti proprio alle modalità costruttive utilizzate dalla DI.MI., per avere scelto tecniche e materiali inidonei. Gli accertamenti del c.t.u. apparivano corretti anche quanto alla quantificazione del costo di ripristino.

Per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Genova ha proposto ricorso la DI.MI. s.r.l., articolato sulla base di quattro motivi, al quale ha replicato il Condominio con controricorso.

Fissata pubblica udienza al 5.12.2014, la causa veniva rinviata a nuovo ruolo per l'acquisizione di delibera assembleare di autorizzazione dell'Amministratore a stare in giudizio, che veniva prodotta in data 18 febbraio 2015.

In prossimità della prima udienza di discussione entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative; la DI.MI. ha depositato altra memoria ex *art, 378 c.p.c.*, anche in prossimità della ulteriore udienza di discussione.

## Motivi della decisione

Con il primo motivo la società ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione *dell'art. 1669 c.c.*, per avere il giudice di merito ritenuto che alla società fosse da attribuire la qualità di costruttore per lavori di manutenzione straordinaria, eseguiti nel periodo compreso fra il giugno 1988 ed il gennaio 1991, senza tenere conto che al momento dell'esecuzione dei lavori stessi ella era proprietaria esclusiva dello stabile de quo e che la natura delle opere realizzate corrispondeva a quelle contemplate nella *L. n. 457 del 1978, art. 31, lett. b)*, come da provvedimento autorizzatorio n. 760 dell'11.9.1991 del Comune di Genova, giacchè anche le opere eseguite in variante erano state ritenute dallo stesso ente locale per tipologia e caratteristiche (qualitative e quantitative) perfettamente rientranti nella manutenzione straordinaria. In altri termini, la DI.MI. non avrebbe restaurato l'edificio, non avendolo consolidato, ripristinato e rinnovato negli elementi costitutivi di esso, ma semplicemente aveva rinnovato e sostituito parti, anche strutturali, di un edificio già interamente edificato da terzi, avente ben precise caratteristiche costruttive, non modificate dagli interventi della ricorrente, per cui non poteva essere a lei attribuita la qualifica di costruttore. A conclusione del mezzo viene formulato il seguente quesito di diritto: "Viola o applica falsamente *l'art. 1669 c.c.*, il giudice di merito che applica tale norma alle opere aventi ad oggetto le modificazioni o le riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata e dichiara soggetto alla relativa responsabilità decennale per difetto di costruzione colui che materialmente le esegua, con conseguente condanna al risarcimento dei danni, come ha fatto la Corte di appello di Genova nell'impugnata sentenza, ritenendo responsabile ex *art. 1669 c.c.*, la DI.MI. per i pretesi difetti delle opere di manutenzione straordinaria *L. n. 457 del 1978*, ex art. 31, lett. b), eseguite nel periodo giugno 1988 - gennaio 1991 sul preesistente edificio di (OMISSIS), denunciati dal Condominio nel settembre 1996 e poi dal Condominio stesso fatti valere in causa nel 1997 ai fini della condanna della società ricorrente al risarcimento dei danni in forza dell'applicazione, appunto, *dell'art. 1669 c.c.?".*

Il secondo motivo, con il quale la ricorrente insiste nella doglianza di violazione e falsa applicazione degli *artt. 1669 c.c.* e 31 l.

457/78, con riferimento alla accezione legislativa di manutenzione straordinaria, per non avere con i lavori de quibus alterato i volumi e la destinazione d'uso dell'edificio, pone il seguente quesito di diritto: "Viola o applica falsamente la *L. n. 457 del 1978, art. 31, lett. b)*, il giudice di merito che esclusa la riconducibilità di opere edilizie nella categoria giuridica della manutenzione straordinaria, adducendo a tal fine soltanto la notevole portata dell'intervento edilizio e giudicando irrilevante la mancata alterazione dei volumi e della specifica destinazione del preesistente edificio oggetto di tali opere, come ha fatto la Corte di appello genovese nell'impugnata sentenza escludendo che i lavori eseguiti dalla DI.MI. fossero in realtà di manutenzione straordinaria, per avere costituito un intervento edificio di notevole portata, tale da investire direttamente i due fabbricati, anche se non ha alterato i volumi e la specifica destinazione? Viola o applica falsamente la *L. n. 457 del 1978, art. 31, lett. b)*, c) e d), il giudice di merito che, al fine di applicare alla fattispecie esaminata *l'art. 1669 c.c.*, dopo avere escluso la manutenzione straordinaria, qualifichi le opere edilizie eseguite in un preesistente edificio come di ristrutturazione edilizia, assumendo come concreto parametro di giudizio per tale qualificazione non la tipologia di lavori elencati e specificati alla *L. n. 457 del 1978, art. 31, lett. d)*, bensì una nozione non tecnica, che prescinde dalla descrizione testualmente compiuta dalla norma? Viola o applica falsamente la *L. n. 457 del 1978, art. 31, lett. b)*, c) e d), il giudice di merito che, al fine di applicare alla fattispecie esaminata *l'art. 1669 c.c.*, dopo avere escluso la manutenzione straordinaria, qualifichi come di ristrutturazione edilizia le opere eseguite in un preesistente edificio quantunque le stesse in concreto non abbiano affatto comportato la definizione e la ricostruzione del fabbricato con la sola conservazione di parte dei muri perimetrali e con la completa eliminazione delle strutture interne? Viola o applica falsamente la *L. n. 457 del 1978, art. 31, lett. b)*, c) e d), il giudice di merito che, al fine di applicare alla fattispecie esaminata *l'art. 1669 c.c.*, dopo avere compiuto i passi in precedenza elencati, utilizzi la nozione di ristrutturazione come sinonimo di ricostruzione dell'edificio, come ha fatto la Corte di appello genovese inquadrando nella categoria della ristrutturazione edilizia *L. n. 457 del 1978*, ex art. 31, lett. d), alcuni dei lavori eseguiti in via (OMISSIS) dalla DI.MI. - consistiti nell'accorpamento di due diversi edifici attraverso lavori di raccordo fra due coperture, delle quali l'una a falsa e l'altra a terrazzo; nel rifacimento delle scale; nell'eliminazione degli archi sulle finestre; nella ricostruzione di due solai - quantunque tali lavori non abbiano affatto arrecato radicali modifiche sostitutive dell'edificio, nè portato quest'ultimo ad essere un immobile del tutto diverso sa quello preesistente, non avendo la DI.MI. operato la demolizione e la ricostruzione del fabbricato con la sola conservazione di parte dei muri perimetrali e con la completa eliminazione delle strutture interne?".

Le prime due doglianze - che possono essere trattate congiuntamente, data l'intima connessione, essendo entrambe rivolte a censurare le statuizioni dell'impugnata sentenza relative alla (in)sussistenza della responsabilità

invocata, rilevanti sotto il profilo del sistema rimediale applicabile - non sono meritevoli di accoglimento.

La sentenza impugnata ha ritenuto sussistere la responsabilità della DI.MI. ai sensi *dell'art. 1669 c.c.*, poichè è rimasto accertato che la stessa aveva acquistato l'intero fabbricato in questione da terzi, bene sul quale aveva poi curato di effettuare consistenti opere di ristrutturazione, e dopo averlo ripartito in porzioni, con la realizzazione di singole unità immobiliari, aveva provveduto alla vendita di ciascuno degli appartamenti con separati contratti.

Sostiene la ricorrente che la responsabilità per rovina e difetti di cose immobili (regolata *dall'art. 1669 c.c.*) dovrebbe essere ascritta alle sole ipotesi in cui siano riscontrabili vizi riguardanti la costruzione dell'edificio stesso o di una parte di esso, ma non anche in caso di modificazioni o riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, anche se destinate per loro natura a (unga durata. In altri termini, ad avviso della DI.MI. anche le cause della rovina, dell'evidente pericolo di rovina o dei gravi difetti dovrebbero essere riconducibili direttamente a difetti del suolo o a vizi della costruzione pertinenti all'edificio (o alla diversa cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata). La ricorrente fonda tale interpretazione sull'esegesi letterale della norma, la quale, quando usa la locuzione "opera", alluderebbe agli edifici o alle altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, che il legislatore richiama nell'incipit della disposizione ("Quando si tratti di..."). Sicchè la fattispecie delineata dalla norma sarebbe integrata solo quando, entro dieci anni dalla realizzazione dell'edificio o della cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata, si prospettino rovina, evidente pericolo di rovina o gravi difetti, dipendenti da vizi del suolo o difetti della costruzione, afferenti all'edificio medesimo o alla cosa immobile interessata. La lettura prospettata dalla ricorrente avrebbe due precisi riflessi applicativi, uno di natura oggettiva e l'altro di natura subiettiva. Sotto il primo profilo, la norma avrebbe un ambito applicativo limitato ai difetti costruttivi inerenti alla sola fase genetica di realizzazione dell'edificio ovvero di una parte di esso, non già ai difetti eventualmente riconducibili ad interventi susseguenti all'edificazione dell'immobile, che apportino modificazioni o riparazioni ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, anche se destinate per loro natura a lunga durata. Sotto il profilo soggettivo, la legittimazione passiva sostanziale, a fronte della proposizione dell'azione di responsabilità ex *art. 1669 c.c.*, spetterebbe in via esclusiva all'appaltatore o al costruttore-venditore dell'edificio o della cosa immobile ovvero di una frazione di esso, al tempo della realizzazione originaria, non già ai soggetti che abbiano effettuato, successivamente alla realizzazione, interventi modificativi o riparativi (di manutenzione o di ristrutturazione o di ricostruzione). Ad avviso della ricorrente siffatta impostazione ermeneutica sarebbe avallata da due pronunce della Cassazione, secondo cui la responsabilità dell'appaltatore ex *art. 1669 c.c.* trova applicazione esclusivamente quando siano riscontrabili vizi riguardanti la costruzione dell'edificio stesso o di una parte di esso, ma non anche in caso di modificazioni o riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, anche se destinate per loro natura a lunga durata (cfr. Cass. 20 novembre 2007 n. 24143; Cass. 22

maggio 2015, n. 10658). In applicazione del suddetto principio, nella prima sentenza evocata, la S.C. ha riformato la sentenza di merito che aveva ritenuto configurabile tale ipotesi di responsabilità in riferimento all'opera di mero rifacimento della impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo condominiale di un edificio preesistente.

Secondo l'orientamento dalla giurisprudenza di legittimità, assolutamente costante, la lettera della norma giustifica una diversa impostazione ermeneutica, e ciò perchè non a caso il legislatore discrimina tra "edificio o altra cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata", da un lato, e "opera", dall'altro. L'opera cui allude la norma non si identifica necessariamente con l'edificio o con la cosa immobile destinata a lunga durata, ma ben può estendersi a qualsiasi intervento, modificativo o riparativo, eseguito successivamente all'originaria costruzione dell'edificio, con la conseguenza che anche il termine "compimento", ai fini della delimitazione temporale decennale della responsabilità, ha ad oggetto non già l'edificio in sè considerato, bensì l'opera, eventualmente realizzata successivamente alla costruzione dell'edificio. Quanto ai difetti della costruzione, inoltre, l'etimologia del termine "costruzione" non necessariamente deve essere ricondotta alla realizzazione iniziale del fabbricato, ma ben può riferirsi alle opere successive realizzate sull'edificio pregresso, che abbiano i requisiti dell'intervento costruttivo.

La responsabilità ex *art. 1669 c.c.*, pertanto, ben può essere invocata con riguardo al compimento di opere (rectius di interventi di modificazione o riparazione) afferenti ad un preesistente edificio o ad altra preesistente cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata, le quali, in ragione di vizi del suolo (su cui la nuova opera si radica) o di difetti della costruzione (dell'opera), rovinino, in tutto o in parte, o presentino evidente pericolo di rovina ovvero gravi difetti (anche essi riferiti all'opera innovativa, non già all'edificio pregresso). Con la conseguenza che anche gli autori di tali interventi di modificazione o riparazione (rectius gli esecutori delle opere integrative) possono rispondere ai sensi *dell'art. 1669 c.c.* allorchè le opere realizzate abbiano una incidenza sensibile o sugli elementi essenziali delle strutture dell'edificio ovvero su elementi secondari od accessori, tali da compromettere la funzionalità globale dell'immobile stesso (cfr.

Cass. 4 gennaio 1993 n. 13; più di recente, segue la stessa linea interpretativa, Cass. 29 settembre 2009 n. 20853).

Nella specie la corte distrettuale, in adesione al costante insegnamento di questa Corte, secondo il quale l'estremo del grave difetto di costruzione, a differenza di quelli che determinano rovina totale o parziale dell'edificio, può anche consistere in una menomazione che, pur riguardando una parte soltanto dell'opera, incida sulla funzionalità della stessa, impedendole di fornire l'utilità cui è destinata per lungo lasso di tempo, ha ritenuto, con giudizio di fatto non suscettibile di sindacato in questa sede e saldamente ancorato alle risultanze dell'espletata indagine, che proprio tale ipotesi ricorreva nella fattispecie concreta. Infatti, la presenza nelle pareti esterne lato nord e nord-ovest dello

stabile di molteplici fessurazioni a forma di grigliato e dello spessore di circa mm. 2/3 nella tinta e nell'intonaco, tali da rendere non più impermeabili dette facciate, le vistose crepe nell'intonaco delle pareti e del soffitto dei locali scale ai vari piani, l'erroneo posizionamento delle finestre di areazione dei locali scale, si da essere inutilizzabili, al pari dei telai che sostenevano le persiane in alluminio delle finestre di tutto il fabbricato, considerati nella loro globale incidenza, anche in prospettiva futura, sulla funzionalità e sull'utilità dell'opera, non possono che essere ritenuti gravi difetti.

Nè sussiste, peraltro, l'asserita divergenza della sentenza impugnata con l'approdo ermeneutico di cui alle due pronunce di questa Corte sopra citate (Cass. n. 24143 del 2007 e Cass. n. 10658 del 2015), che lasciano intendere, pur nell'ambiguità dei riferimenti, più ad una diversa valutazione complessiva delle emergenze fattuali, piuttosto che configurare un vero e proprio contrasto sincrono di giurisprudenza.

Del pari nessun valore può essere attribuito con riguardo alla responsabilità di cui *all'art. 1669 c.c.*, alle classificazioni urbanistiche predisposte dal legislatore al diverso fine del recupero di manufatti preesistenti: la differenza dei parametri di riferimento giustifica l'integrale responsabilità dell'appaltatore sia in presenza di interventi di manutenzione straordinaria sia in ipotesi di manutenzione ordinaria ai sensi della *L. n. 457 del 1978, art. 31*.

Infatti, ai fini della responsabilità dell'appaltatore, costituiscono gravi difetti dell'edificio non solo quelli che incidono in misura sensibile sugli elementi essenziali delle strutture dell'opera, ma anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, ecc), purchè tali da compromettere la funzionalità globale dell'opera stessa e che, anche senza richiedere opere di manutenzione straordinaria, possano essere eliminati finanche solo con gli interventi di manutenzione ordinaria indicati dalla lettera a della *L. 5 agosto 1978, n. 457, art. 31*, e cioè con "opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici" o con "opere necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (cfr. Cass. 1 febbraio 1995 n. 1164).

In applicazione del suddetto principio, la corte di merito, congruamente motivando sul punto, ha chiarito la notevole portata degli interventi realizzati, consistiti nell'accorpamento di due diversi edifici attraverso lavori di raccordo fra le due coperture, di cui una a falda e l'altra a terrazzo, nel rifacimento integrale delle scale, nell'eliminazione degli archi sulle finestre, nella ricostruzione di due solai, nel rifacimento degli intonaci esterni.

Ed ha concluso affermando che le fessurazioni presenti sull'intonaco esterno rifatto dalla DI.MI. hanno determinato le infiltrazioni lamentate dal Condominio sulle parti comuni, le quali incidono in modo rilevante sulla struttura e sulla funzionalità dell'opus per cui si tratta di gravi difetti di costruzione, ciò anche in coerenza con la tipologia degli interventi descritti.

Anche con il terzo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa

applicazione *dell'art. 1669 c.c.*, e della *L. n. 457 del 1978, art. 31*, lamentando la riferibilità alla stessa di difetti di costruzione relativi a parti dell'edificio del tutto inalterate rispetto alle preesistenti caratteristiche costruttive. In particolare la corte di merito ha ritenuta la società responsabile per difetti relativi alle caratteristiche di conduzione del vapore delle murature perimetrali e del relativo intonaco che nulla ha a che fare con i lavori eseguiti sugli edifici. Così pure la responsabilità per i muri perimetrali ed i muri del vano atrio che è certo che non siano stati ristrutturati, essendosi la DI.MI. limitata al rifacimento dell'intonaco, per cui non può essere ritenuta responsabile della mancanza di camera d'aria. Nè ha costruito i muri dell'atrio, per cui nessuna responsabilità ha per i danni da formazione di condensa nel vano in questione, avendo solo rifatto l'intonaco interno. A corollario del mezzo è posto il seguente quesito di diritto: "Viola o applica falsamente *l'art. 1669 c.c.*, e la *L. n. 457 del 1978, art. 31, lett. B)*, c) e d), il giudice di merito che ritenga responsabile ex *art. 1669 c.c.*, per gravi difetti della costruzione il venditore di un preesistente edificio assumendo che gli interventi edilizi in esso compiuti abbiano dato luogo ad una ristrutturazione rientrante in un progetto di ricostruzione del bene quando tali difetti riguardino opere e parti dell'edificio diverse da quelle esplicitamente addotte dal giudicante come oggetto della pretesa ristrutturazione? Viola o applica falsamente *l'art. 1669 c.c.*, e la *L. n. 457 del 1978, art. 31, lett. b)*, c) e d), il giudice di merito che ritenga responsabile ex *art. 1669 c.c.*, per gravi difetti di costruzione il venditore di un preesistente edificio assumendo che gli interventi edilizi in esso compiuti abbiano dato luogo ad una ristrutturazione rientrante in un progetto di ricostruzione del bene quando tali difetti riguardino opere di manutenzione straordinaria citato art. 31, ex lett. b), eseguite su parti dell'edificio le cui originarie caratteristiche costruttive sono state lasciate del tutto inalterate, come ha fatto la Corte di appello genovese ritenendo la DI.MI. responsabile ex *art. 1669 c.c.*, per i difetti lamentati dal Condominio attore con riguardo alla cattiva conduzione termina dei muri perimetrali e dei muri del vano atrio, che la DI. MI. non ha ricostruito, essendosi limitata al rifacimento dell'intonaco, che è opera di pura manutenzione straordinaria ai sensi della predetta norma?".

Il motivo è inammissibile, prima che infondato, giacchè comporta una valutazione in fatto sulla concreta sussistenza di conseguenze dannose nel patrimonio degli acquirenti riconducibili alle opere eseguite ed ai difetti lamentati sulle parti comuni.

La corte di merito ha, con apprezzamento congruamente motivato ed esente da mende logiche e giuridiche, per cui si sottrae alle censure della ricorrente, argomentato il proprio convincimento, facendo riferimento alle fessurazioni presenti sui muri perimetrali e alla mancanza di areazione dell'atrio. E' evidente che, a fronte di dette argomentazioni, rese anche alla luce delle conclusioni tecniche espresse dall'ausiliare del giudice nel l'espletata consulenza d'ufficio, circa la ricorrenza di un preciso e ben delimitato nesso eziologico tra le fessurazioni sugli intonaci esterni rifatti dalla DI.MI. e sul vano atrio, da un lato, e le infiltrazioni riscontrate all'interno del fabbricato, dall'altro, il sindacato teso a censurare tale rilievo causale importa una valutazione di merito, preclusa in sede di legittimità.

In ordine poi alla responsabilità del venditore (non originario costruttore del fabbricato) che ha attuato gli interventi di ricostruzione da cui discende il danno, è noto che la responsabilità ex *art. 1669 c.c.*, può essere invocata anche a carico dell'alienante (cfr. Cass. 17 aprile 2013 n. 9370).

Con il quarto motivo è lamentata come error in procedendo la violazione *dell'art. 112 c.p.c.*, per avere la corte di merito del tutto omesso di pronunciarsi sul sesto motivo del gravame principale:

il giudice di primo grado pur avendo abbattuto del 40% l'ammontare del risarcimento calcolato dal c.t.u., adducendo l'esistenza di concause incolpevoli dei danni lamentati dal Condominio (quali la vicinanza della ferrovia, il taglio dell'edificio ed il rifacimento della facciata a seguito della realizzazione sul fiume (OMISSIS) del ponte della ferrovia nella metà del 1800, con la conseguente mancata posa del cornicione sulla facciata nord rifatta), aveva condannato la DI.MI. al pagamento delle spese tecniche di progetto, direzione lavori, autorizzazioni, calcolate nella percentuale normativa del 15% dell'intero costo di rifacimento dell'intonaco, laddove una pronuncia coerente avrebbe dovuto prendere come parametro di calcolo solo il 60% di tale costo.

Con il sesto motivo di gravame la ricorrente - appellante ha censurato proprio detto ragionamento, in ordine al quale nulla ha detto la corte distrettuale, limitando il suo accertamento ai primi cinque motivi. La censura conclude con la formulazione del seguente quesito di diritto: "Viola o applica falsamente *l'art. 112 c.p.c.*, il giudice di merito che ometta sostanzialmente di pronunciare sulla domanda o su uno specifico motivo di appello l'accoglimento del quale avrebbe comportato una riforma parziale della sentenza di primo grado a favore dell'appellante perlomeno in punto quantum debeatur e conseguentemente dia luogo ad un difetto di attività del giudice di secondo grado: difetto di attività nel quale è incorsa la corte genovese nella fattispecie in esame, nella quale ha omesso di pronunciare sul sesto motivo di appello, in forza del quale la DI.MI. aveva denunciato al giudice di appello il fatto che il Tribunale avesse condannato la società al pagamento delle spese tecniche di progetto, direzione lavori, autorizzazioni nella percentuale del 15% dell'intero costo di rifacimento dell'intonaco, laddove una pronuncia coerente avrebbe dovuto prendere come parametro di calcolo solo il 60% di tale costo, essendo il restante 40% stato abbattuto dal Tribunale in ragione di incolpevoli concause dei danni lamentati dal Condominio attore?".

L'ultimo motivo di ricorso è fondato.

E' incontestato che la corte di merito non abbia assunto alcuna statuizione sulla precisa censura articolata dalla DI.MI. con l'appello principale in ordine all'erronea, in parte qua, quantificazione operata del danno. Segnatamente, dall'esame del sesto motivo dell'atto di gravame - consentito in questa sede per la natura di error in procedendo del vizio denunciato - emerge che la DI.MI. aveva rilevato l'incoerenza sistematica della decisione in ordine alla determinazione delle spese tecniche accessorie ai lavori di riparazione (di progetto, direzione dei lavori, autorizzazioni), quantificate nella misura del

15% dei costi totali di rifacimento dell'intonaco, pur se riconosciuta la responsabilità imputabile alla stessa venditrice - costruttrice per i danni procurati nei limiti del 60% (addebitato il restante 40% ad altre concause). Sul punto, la corte distrettuale nulla ha dedotto, sicchè ricadendo la censura di omessa pronuncia su un punto astrattamente idoneo ad incidere sulla liquidazione del pregiudizio riconosciuto da porre a carico della ricorrente, la doglianza va accolta.

Conclusivamente, vanno rigettati i primi tre motivi di ricorso, accolto il quarto e la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione alla censura accolta, con rinvio ad altra Sezione della Corte di Appello di Genova affinchè il giudice si pronunci sulla specifica doglianza formulata con riferimento al quantum, e segnatamente verifichi in che termini (forfettari e/o percentuali ovvero esclusivamente sulla quota già decurtata al 60%) il giudice di prime cure abbia quantificato le spese accessorie spettanti alla DI.MI. rispetto all'intero importo dei lavori di rifacimento degli intonaci, tenendo conto della percentuale di responsabilità attribuita alla medesima società.

Al giudice del rinvio va rimessa anche la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

## P.Q.M.

La Corte, rigettati i primi tre motivi di ricorso, accoglie il quarto;

cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di Cassazione, ad altra Sezione della Corte di appello di Genova.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 21 luglio 2015.

Depositato in Cancelleria il 4 novembre 2015