

Corte di Cassazione, Sezione 2 civile Sentenza 12 giugno 2015, n. 12186
Data udienza 3 marzo 2015

Integrale

Appalto - Lavori condominiali - Vizi dell'opera - Art. 1669 c.c.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BURSESE Gaetano Antonio - Presidente

Dott. PARZIALE Ippolisto - Consigliere

Dott. D'ASCOLA Pasquale - rel. Consigliere

Dott. ORICCHIO Antonio - Consigliere

Dott. ABETE Luigi - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 21334/2009 proposto da:

(OMISSIS) SRL (OMISSIS), IN PERSONA DEL LEGALE RAPP. TE P.T., elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS) (OMISSIS) IN PERSONA DELL'AMM.RE P.T., elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

e contro

(OMISSIS) SRL IN LIQUIDAZIONE;

- intimata -

sul ricorso 21652/2009 proposto da:

CONDOMINIO (OMISSIS) (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

(OMISSIS) SRL (OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

e contro

(OMISSIS) ARL;

- intimata -

avverso la sentenza n. 2692/2009 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 02/07/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 03/03/2015 dal Consigliere Dott. PASQUALE D'ASCOLA;

udito l'Avvocato (OMISSIS) difensore della srl (OMISSIS) che si riporta agli atti depositati;

udito l'Avv. (OMISSIS) difensore del Condominio (OMISSIS) che si riporta agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CELESTE Alberto, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale, e l'accoglimento del ricorso incidentale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1) Il 1 ottobre 2009 e' stata chiesta la notifica di due contrapposti ricorsi avverso la sentenza 2692/09 della Corte di appello di Roma, del 2 luglio 2009, che ha respinto la domanda svolta ex articolo [1669 c.c.](#), dal Condominio (OMISSIS) contro (OMISSIS) srl e (OMISSIS).

Risolti in corso di causa gli altri vizi della costruzione, il Condominio si duole del mancato riconoscimento della natura di gravi difetti dell'opera con riguardo alle porte dell'ascensore del fabbricato.

(OMISSIS) srl con il propri ricorso lamenta omessa pronuncia in ordine alla domanda di restituzione delle somme pagate al Condominio in esecuzione della sentenza di primo grado che le era stata sfavorevole.

Si duole inoltre della compensazione delle spese, disposta motivando soltanto in riferimento alla peculiarità della fattispecie.

Entrambi i ricorrenti hanno resistito con controricorso.

La (OMISSIS) è rimasta intimata.

(OMISSIS) srl ha depositato memoria.

I due ricorsi, rubricati con numeri diversi, sono stati riuniti, in quanto rivolti avverso la medesima sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

2) Nel primo motivo di ricorso il Condominio (OMISSIS) lamenta violazione e falsa applicazione dell'articolo [1669 c.c.](#).

Si duole che sia stata negata l'applicabilità di questa norma ai vizi inerenti le porte dell'ascensore condominiale dello stabile, solo perché attinenti a elementi accessori e secondari dello stabile.

Afferma che tra i gravi difetti dell'edificio, idonei a configurare la responsabilità di cui all'articolo [1669 c.c.](#), sono da considerarsi anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti ecc.), se tali da compromettere la funzionalità dell'opera stessa. Lamenta anche che la Corte di appello non avrebbe considerato i disagi sopportati dai condomini per la compromissione di funzionalità dell'impianto, ma solo la "presunta tenuta" del danno economico".

3) Il secondo motivo denuncia vizi della motivazione in ordine alla "attitudine dei vizi riscontrati ad incidere sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile". Sostiene che le porte erano inutilizzabili per i fenomeni di corrosione che ne imponevano la sostituzione; che il Collegio si era soffermato sul costo di riparazione di lire 2.300.000 per porta e sulla configurazione dell'edificio (sette piani e quattro appartamenti a piano), senza capire che i vizi menomavano il normale godimento dello stabile.

Il ricorso è infondato.

È bene subito chiarire che la Corte di appello ha correttamente avuto presente l'interpretazione dell'articolo 1669, che la stessa parte ricorrente sostiene. Ha infatti richiamato il principio secondo cui anche un difetto di costruzione che incida su elementi accessori o secondari può rientrare nella previsione della norma citata, purché determini un apprezzabile diminuzione del valore del bene, una menomazione di esso, o incida sul godimento in modo considerevole o addirittura ne impedisca l'impiego.

Anche il primo motivo di ricorso, come il secondo, si risolve infatti in una censura motivazionale, riassunta nel quesito con il lamentare che sia mancata una "effettiva valutazione della reale compromissione della funzionalità e del godimento dell'immobile".

Questa valutazione vi è invece stata, perché il giudice ha espressamente escluso proprio queste caratteristiche dei difetti - "fenomeni corrosivi di ossidazione" - presentati dalle porte.

La Corte di appello ha osservato che i fenomeni non erano stati risolti dagli interventi eseguiti da altre imprese, ma ha espressamente affermato che la situazione descritta "non incide sulla funzionalità dell'impianto", né compromette "la funzionalità o l'uso degli appartamenti cui esso accede".

Mette conto aggiungere che la motivazione si era valsa della relazione del consulente tecnico, tanto da distinguere tra i vizi risolti nelle more del giudizio, come attestato "dal CTU nominato" e quelli ancora oggi controversi.

Il ricorso afferma che i difetti rendevano di fatto impossibile o comunque estremamente pericoloso l'utilizzo dell'ascensore. Tale asserzione rimane però, come osserva il controricorso, una mera dichiarazione priva di riscontro.

Non viene infatti nemmeno indicata (tantomeno trascritta) alcuna risultanza processuale (testimonianza, conclusione del ctu) che attesti ciò e che sia stata trascurata o mal valutata dal giudice di appello (cr Cass. 4980/14; 25756/14).

In sostanza quindi il ricorso del Condominio consiste in una richiesta di nuova valutazione delle risultanze istruttorie, il che è precluso in sede di legittimità.

4) Fondato è invece il primo motivo di ricorso (OMISSIS), che denuncia violazione dell'articolo [112 c.p.c.](#), sotto il profilo dell'omessa pronuncia in ordine alla domanda di restituzione delle "somme corrisposte in funzione della sentenza impugnata" Effettivamente su tale domanda, contenuta nelle conclusioni riportate in epigrafe della sentenza di appello, la Corte non si è pronunciata.

Dovrà farlo in sede di rinvio.

In quella sede procederà a nuovo regolamento delle spese, sulla base del complessivo esito del giudizio, restando così assorbito il secondo motivo di ricorso (OMISSIS).

La Corte di appello liquiderà anche le spese di questo giudizio.

P.Q.M.

La Corte, dato atto che i ricorsi sono stati riuniti, rigetta il ricorso del Condominio.

Accoglie il primo motivo del ricorso (OMISSIS); assorbito il secondo.

Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Roma, che provvederà anche sulla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.