

**Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza 15 marzo – 23 maggio 2018, n. 12829**

Presidente Manna – Relatore Scarpa  
Fatti di causa e ragioni della decisione

A.S., (+Altri) hanno proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza 25 agosto 2016, n. 1365/2016, resa dalla Corte d'Appello di Firenze, che ha riformato la sentenza di primo grado pronunciata dal Tribunale di Arezzo il 1 giugno 2010, accogliendo l'impugnazione di M.P..

M.P. resiste con controricorso.

La controversia ebbe origine da citazione notificata il 24 giugno 2003 dagli attuali ricorrenti, tutti condomini del complesso residenziale (omissis), al costruttore-venditore degli immobili M.P., al fine di ottenere da questo il risarcimento dei danni per vizi e difetti dell'opera edilizia. L'adito Tribunale di Arezzo ritenne che gli attori avessero agito non soltanto per i vizi afferenti alle parti comuni del complesso, ma anche per quelli relativi alle proprietà individuali. Tale conclusione, sull'appello di M.P., è stata smentita dalla Corte di Firenze, la quale ha riportato uno stralcio dell'atto di citazione, dal quale emergeva che gli attori lamentassero "problemi a carico delle parti comuni degli edifici che hanno provocato danni alle singole proprietà", aggiungendo, tuttavia che "senza con ciò rinunciare a richiedere il risarcimento dei danni da ciascuno subiti, intendono per il momento agire a tutela delle parti condominiali e quindi ottenere il rimborso dei costi necessari all'eliminazione dei vizi e al risarcimento dei danni comuni subiti". Così, la Corte d'Appello ha negato che gli attori avessero agito "anche" per il ristoro dei danni relativi alle proprietà individuali. Ribadita la sussistenza di gravi difetti delle opere (circa il convogliamento delle acque reflue, le infiltrazioni nei garages e la coibentazione dei paramenti innestati sulle facciate) e ritenuta la legittimazione degli attori, quali condomini, ad agire ex art. 1669 c.c. nei confronti dell'appaltatore, la Corte di Firenze reputò tuttavia intervenuta la decadenza annuale, atteso che, a dire degli stessi attori, i vizi erano stati denunciati al costruttore con una raccomandata del 18 maggio 2002, mai pervenuta però al M., mentre l'azione era stata poi promossa il 26 giugno 2003. La sentenza impugnata ha affermato che sempre gli attori avevano allegato in citazione di aver acquistato gli immobili negli anni 2001/2002, di aver più volte riscontrato i problemi a carico delle parti comuni, e di aver così inoltrato due lettere, nel maggio e nel luglio 2002, al M. (che non le ricevette) ed al direttore dei lavori (che invece le ricevette), nelle quali si dava già conto dei difetti riscontrati nell'impianto di smaltimento delle acque e nell'intonaco esterno dell'edificio. Da ciò, avendo nel maggio 2002 gli attori "consapevolezza dei vizi", si desumeva la tardività della denuncia al M., compiuta soltanto con la citazione del giugno 2003. Il primo motivo di ricorso allega la violazione dell'art. 112 c.p.c. e l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, ex art. 360 n. 3 e n. 5, c.p.c., sostenendo che i giudici di appello non abbiano "letto integralmente l'atto di citazione", nel quale gli attori "avevano chiesto il rimborso di tutti i costi relativi all'eliminazione dei vizi, fossero essi attinenti alle parti comuni come pure alle proprietà individuali, limitandosi poi a chiedere, quanto al risarcimento dei danni, solo quello subito dal condominio in relazione ai vizi di cui sopra". Il secondo motivo di ricorso censura la violazione dell'art. 1669 c.c. e l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, ex art. 360 n. 3 e n. 5, c.p.c., non potendosi ritenere, a differenza di quanto deciso dalla Corte d'Appello, che già a far tempo dalla comunicazione del 9 maggio 2002 (che viene riprodotta in fotocopia nel ricorso, insieme alla comunicazione del 15 luglio 2002) essi avessero "scoperto" i vizi, agli effetti del termine decadenziale di cui all'art. 1669 c.c..

Il terzo motivo di ricorso allega una generica "violazione di legge" e l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, ex art. 360 n. 3 e n. 5, c.p.c., non avendo la Corte d'Appello esaminato gli altri motivi di impugnazione principale né l'appello incidentale dei ricorrenti. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto nel secondo motivo per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza

della camera di consiglio.  
Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c..  
Il primo motivo di ricorso è infondato.  
Non sussiste violazione del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato (art. 112 c.p.c.), e tanto meno omesso esame di un fatto storico, come previsto dal vigente art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., avendo la Corte d'Appello, nell'indagine diretta all'individuazione del contenuto e della portata delle domande sottoposte alla sua cognizione, valutato sia il tenore letterale della citazione introduttiva, sia il contenuto sostanziale della pretesa fatta valere, come desumibile dalla natura delle vicende dedotte e rappresentate dalle parti istanti. Avendo gli attori esplicitato, quale causa petendi della proposta domanda, l'intenzione di "agire a tutela delle parti condominiali e quindi ottenere il rimborso dei costi necessari all'eliminazione dei vizi e al risarcimento dei danni comuni subiti", non può non condividersi l'interpretazione della Corte d'Appello che, pur riguardando i vizi denunciati sia le cose comuni, sia le unità immobiliari di proprietà esclusiva, ha inteso proposta dagli attuali ricorrenti nei confronti del costruttore la sola azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c., a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, e non anche le azioni risarcitorie per i danni subiti nelle porzioni di loro proprietà individuale (arg. da Cass. Sez. 2, 10/04/2000, n. 4485). È invece manifestamente fondato il secondo motivo di ricorso. La Corte di Firenze ha ritenuto intervenuta la decadenza annuale ex art. 1669 c.c., in quanto la raccomandata del 18 maggio 2002, inviata dai ricorrenti al costruttore M. (ma non ricevuta da questo), denunciando la presenza di "problemi... nell'impianto di smaltimento delle acque nonché nella tinteggiatura esterna degli edifici", già deponeva per una "immediata percezione" della "reale entità" e delle "possibili origini" dei vizi. La Corte d'Appello di Firenze ha così deciso la questione di diritto ad essa sottoposta non uniformandosi all'interpretazione costantemente offerta da questa Corte, secondo cui, in tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 c.c., poiché la disciplina concernente la decadenza (e la prescrizione) per l'esercizio dell'azione ha lo scopo di non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo, è necessario che la denuncia riveli una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso; sicché il termine di un anno per effettuare la stessa decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di consapevolezza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti. Tale conoscenza deve ritenersi, di regola, acquisita, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di apposite relazioni peritali effettuate. In tal senso, la comunicazione della presenza di problemi all'impianto di smaltimento delle acque ed al rivestimento della facciata di un fabbricato urbano non denota un'immediata percezione né una piena comprensione della reale entità e delle possibili cause dei difetti costruttivi oggetto di lite, peraltro poi accertati mediante CTU (pagina 6 di sentenza) come inerenti al convogliamento delle acque saponose e delle acque reflue (per l'errata disposizione delle quote dei tubi), alle infiltrazioni nei garages (per l'inadeguata impermeabilizzazione dei paramenti verticali) e alle anomalie delle facciate (per l'inadeguata coibentazione dei relativi paramenti) (cfr. Cass. Sez. 2, 16/02/2015, n. 3040; Cass. Sez. 3, 08/05/2014, n. 9966; Cass., Sez. 1, 01/02/2008, n. 2460; Cass. Sez. 2, 23/01/2008, n. 1463). L'accoglimento del secondo motivo di ricorso comporta l'assorbimento del terzo motivo. La sentenza impugnata va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Firenze, che riesaminerà la causa uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, rigetta il primo motivo, dichiara assorbito il terzo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Firenze, anche per le spese del giudizio di cassazione.