

Cass., civ. sez. II, del 14 gennaio 2016, n. 456

3. I motivi, da trattare congiuntamente per la stretta connessione, sono infondati.

Nell'esaminare i motivi di appello, la sentenza ha verificato che, in relazione alla domanda con cui, ai sensi dell'art.1669 cod. civ., l'attore aveva denunciato fenomeni di distacco dell'intonaco e di mancata esecuzione di guaina catramata del tetto, la sentenza non definitiva del tribunale - non oggetto di impugnazione- aveva escluso la decadenza dall'azione proposta ex art. 1669 cod. civ. e che comunque il termine decorre dall'accertamento del consulente.

I Giudici di appello hanno fatto corretta applicazione della norma citata tenuto conto che, in tema di responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, il difetto di costruzione che, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., legittima il committente alla relativa azione, può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" od il "pericolo di rovina"), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata (quale, ad esempio, l'intonaco) incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo.

La sentenza ha verificato lo scrostamento e il rigonfiamento dell'intonaco conseguente a una esecuzione non a regola di arte, attesa la rasatura di poco spessore che in talune zone non copre pietre e mattoni dei muri perimetrali oltre alla presenza di muffe in zone connotate da scarsa qualità del legante : il fenomeno era destinato a incrementarsi determinando una menomazione della fruibilità dell'immobile, seppure il degrado era limitato e non sussistevano problemi di statica.

Il motivo, pur denunciando l'omesso esame del motivo in effetti si risolve nella censura dell'accertamento compiuto relativamente alla natura dei vizi riscontrati dal consulente ovvero che la sentenza impugnata, nel confermare la decisione del tribunale, aveva posto a fondamento della pronuncia vizi diversi da quelli oggetto della domanda e della denuncia.

Orbene, posto che si censura l'indagine del consulente recepita dai Giudici, il motivo difetta di autosufficienza, laddove il ricorrente non trascrive i passi salienti della consulenza, estrapolandone delle frasi che non consentono alla Corte di verificare la decisività delle censure.

Ciò posto, la motivazione della sentenza impugnata è immune da vizi logici o giuridici avendo accertato la esistenza, la natura dei difetti relativi all'intonaco e le conseguenze da essi derivanti, laddove evidentemente l'indagine sulle cause del distacco dall'intonaco e sulle conseguenze - necessaria per verificarne la rilevanza ai sensi dell'art. 1669 cit. - implicava anche la verifica delle caratteristiche e della consistenza delle murature sottostanti.

Il rifacimento del tetto è stata la scelta tecnica necessaria determinata dalle obiettive condizioni in cui esso si trovava per la inadeguatezza del materiale usato e della esecuzione non a regola d' arte.

3. Il terzo motivo denuncia che, in relazione alla copertura del tetto,

il Condominio aveva esperito una azione contrattuale, facendo riferimento al contratto di appalto e all'inadempimento delle obbligazioni da esso derivanti. La Corte di appello facendo semplicisticamente riferimento al fatto che il difetto lamentato poteva rivestire il grave difetto rilevante ex art. 1669 cod. civ., aveva in effetti posto a base della decisione un'azione fondata su elementi costitutivi del tutto diversi da quelli dedotti con la citazione.

4. Il quarto motivo denuncia, sotto il profilo del vizio di cui all'art. 112 cod. proc. civ., che la sentenza aveva posto a base della decisione un'azione diversa di quella proposta, evidenziando come la soluzione del consulente prevedeva l'integrale rifacimento del tetto mentre l'attore aveva lamentato un inadempimento di natura contrattuale con riferimento alle previsioni circa la posa in opera della guaina catramata.

5- I motivi - che, per la stretta connessione, possono essere esaminati congiuntamente - sono infondati.

La sentenza, qualificando come gravi vizi riconducibili alla previsione di cui all'art.1669 cod. civ. quelli dedotti con la citazione, ha posto a base della decisione non fatti nuovi o diversi ma quelli oggetto delle allegazioni di parte attrice laddove era stata denunciata la inidoneità del tetto realizzato a proteggere dagli agenti atmosferici per i materiali usati.

I Giudici, hanno fra l'altro fatto riferimento alla circostanza che nell'atto introduttivo del giudizio non vi era alcun cenno all'azione contrattuale, posto non era formulato alcun riferimento all' appalto intercorso fra la società convenuta e i singoli condomini, acquirenti delle unità immobiliari rivendute dalla società esecutrice dei lavori di risanamento e ristrutturazione : sotto il profilo in esame (qualificazione dell'azione che è stata compiuta alla stregua della natura dei difetti lamentati), evidentemente è irrilevante il mero richiamo alle previsioni contrattuali sulle modalità costruttive che è stato formulato al fine di evidenziare la esecuzione non a regola di arte dell'opera.

6.1. Il quinto motivo denuncia che, senza esaminare quanto era stato dedotto con l'appello ; la sentenza di appello, pur dando atto di quanto emerso dal supplemento di consulenza a proposito del limitato degrado dell'intonaco e dell'assenza di problemi statici derivanti dagli intonaci, era poi pervenuta a conclusioni contrastanti, ponendo a base della decisione profili del tutto estranei alla problematica degli intonaci, che - come già stabilito nei quesiti formulati dal giudice di primo grado - non avrebbero potuto riguardare le murature e le zoccolature, e alle previsioni di cui all'art. 1669 cod. civ.

6.2. Il motivo è infondato.

In primo luogo, va ribadito quanto si è detto sopra : i difetti presi in considerazione dall'art. 1669 cod. civ. sono quelli che incidono sulla ridotta fruibilità dell'immobile e per tale ragione i Giudici, con motivazione immune dai vizi denunciati, hanno ritenuto la irrilevanza di quanto era emerso dal supplemento di consulenza.

D'altra parte, la sentenza ha quantificato i lavori necessari per un rivestimento a regola di arte del fabbricato. Si è già detto, che l'indagine devoluta con la domanda circa l'intonaco di copertura del fabbricato comportava anche la verifica delle caratteristiche e la consistenza delle murature sottostanti