

Cass., civ. sez. II, del 24 aprile 2018, n. 10048

2. - Con il secondo mezzo del ricorso principale (articolato in effetti su due censure atte a costituire separati motivi, il primo per violazione di legge in rapporto all'art. 1669 cod. civ., il secondo per vizio della motivazione) il ricorrente principale si duole che la corte territoriale abbia ritenuto avvenuta la scoperta dei vizi - ai fini della decorrenza dei termini per la denuncia e l'azione ex art. 1669 cod. civ. - al momento del deposito della relazione peritale nel corso del procedimento di accertamento tecnico preventivo, in luogo che in uno dei momenti anteriori quali la redazione della relazione del consulente tecnico di parte, ciò che avrebbe imposto di ritenere tardive denuncia e azione.

2.1. - La censura, in entrambe le articolazioni, è infondata. Invero, con motivazione congrua rispetto al parametro di cui al n. 5 dell'art. 360 primo comma cit. (p. 6 della sentenza), la corte d'appello ha dato atto delle ragioni per le quali si dovesse ritenere che il condominio avesse avuto una conoscenza imperfetta dei vizi e dell'impatto di essi sulla complessiva struttura sino al completamento dell'accertamento tecnico preventivo all'uopo richiesto, non essendo a tanto idonea la parziale consapevolezza prima acquisita, a livello ancora di sospetto.

2.2. - Tanto, dall'altro punto di vista della conformità al diritto ex n. 3 dell'art. 360 primo comma cit., è in linea con l'orientamento di questa corte (v. ad es. Cass. n. 9966 del 2014) secondo cui il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 cod. civ. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause, e tale termine può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale. L'importanza a tal fine di accertamenti tecnici è stata sottolineata anche (da Cass. n. 1463 del 2008) per il fatto che, ai fini del decorso del termine, è necessaria la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo.

3. - Per le medesime ragioni è parimenti infondato il primo mezzo del ricorso incidentale spiegato da DG, che ha dedotto le medesime plurime censure.

3.1. - DG ha, nell'ambito di detto mezzo, introdotto un'ulteriore doglianza, avente natura di autonomo motivo, con cui lamenta violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. (in relazione al parametro di cui all'art. 360 primo comma n. 3 cod. proc. civ.). Tale ultima censura è inammissibile. Al di là riferimento al n. 3 anziché al n. 4 dell'art. 360 cod. proc. civ. (cfr. ad es. Cass. n. 22759 del 2014), la doglianza non si sviluppa su uno specifico contenuto argomentativo, per cui l'inammissibilità discende dalla sua genericità.

4. - Con il terzo mezzo del ricorso principale, sempre articolato su più censure (per violazione della norma di diritto sostanziale dell'art. 1669 cod. civ. e per vizio della motivazione), FG si duole dell'aver la corte territoriale ritenuto la responsabilità anche della s.r.l. venditrice committente, per avere essa mantenuto autonomia decisionale e sorvegliato i lavori, come desumibile dalla sua posizione di responsabile della complessiva operazione urbanistica, dalla nomina di un direttore dei lavori non esterno ma appartenente al nucleo familiare di FG quale socio di maggioranza-amministratore, nonché dal coinvolgimento di questi per individuare e tentare di risolvere le

problematiche denunciate senza interessare l'appaltatrice, ricevendosi le contestazioni senza eccezioni come soggetto capace di emendare l'opera. Deduce FG non sussistere alcuna prova dell'essere stata dalla F s.r.l. l'appaltatrice ridotta a nudus minister e non essere comunque probanti i detti elementi sintomatici.

4.1. - La Censura va complessivamente disattesa. Da un primo punto di vista, ai fini di entrambe le censure per violazione di legge e per vizio di motivazione, non risultano chiaramente indicate le statuizioni oggetto di critica, né - quanto alla violazione di legge - appare sottolineata una differenziazione tra la regola iuris che si assume applicata in sentenza e quella, invece, auspicata, e neppure - quanto al vizio di motivazione - sono specificamente indicati i fatti controversi in relazione ai quali la motivazione si assume carente. Da tale punto di vista, il motivo presenta profili di inammissibilità.

4.2. - Quanto alla critica di violazione di legge, poi, può rilevarsi che la parte ricorrente pare attribuire alla sentenza impugnata l'affermazione dell'applicabilità dell'art. 1669 cod. civ. per disciplinare la responsabilità della venditrice, sulla base del riconoscimento all'appaltatrice di un ruolo di nudus minister che, nella sentenza impugnata, non trova riscontro. In questa, piuttosto, si afferma che la s.r.l. venditrice-committente, per avere essa mantenuto autonomia decisionale e sorvegliato i lavori, dovesse ritenersi costruttrice a fianco dell'appaltatrice ai fini dell'art. 1669 cod. civ., e in base a tale ingerenza responsabile. Da tale punto di vista, dunque, il motivo appare non pertinente rispetto alla ratio decidendi.

4.3. - Ove la parte ricorrente principale abbia, invece, inteso contestare l'applicazione di tale regola iuris, quale innanzi ricostruita, essa peraltro non è difforme dall'orientamento applicativo di questa corte, che in più pronunce - anche richiamate dalla corte di merito - ha affermato che la responsabilità ex art. 1669 cod. civ. trova applicazione, anche in via concorrente, quando il venditore-costruttore abbia realizzato l'edificio servendosi dell'opera di terzi, se la costruzione sia a esso riferibile, in tutto o in parte, per aver partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento di attività altrui o di impartire direttive e sorveglianza, sempre che i difetti siano riportabili alla sua sfera di esercizio e controllo (così ad es. Cass. n. 16202 del 2007), accogliendo in tal senso una nozione di riferibilità più ampia rispetto a quella tra committente dominante e nudus minister; in tal senso l'art. 1669 cod. civ., mirando a finalità di ordine pubblico, è applicabile non solo nei casi in cui il venditore abbia con propria gestione di uomini e mezzi provveduto alla costruzione, ma anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti professionalmente qualificati, come l'appaltatore, il progettista, il direttore dei lavori, abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, sicché anche in tali casi la costruzione dell'opera è a lui riferibile (così Cass. n. 567 del 2005). La nozione di riferibilità dell'opera è stata, dunque, rettammente impiegata nella sentenza impugnata.

4.4. - Quanto, ancora, alla censura per vizio di motivazione, i fatti contro- versi oggetto del mezzo - benché come detto non chiaramente indicati - sembrano coincidere con i riscontri probatori dianzi sintetizzati dai quali sarebbe desumibile la riferibilità dell'opera (anche) alla venditrice, che il ricorrente nega, risolvendosi la censura nell'attribuire a detti fatti altri significati. Da tanto deriverebbe l'inammissibilità parziale del mezzo, in quanto esso, lungi dal denunciare una totale obliterazione di fatti decisivi che potrebbero condurre ad una diversa decisione ovvero una manifesta illogicità nell'attribuire agli elementi di giudizio un significato fuori dal senso comune od ancora un difetto di coerenza tra le ragioni esposte per assoluta incompatibilità razionale degli argomenti e insanabile contrasto tra essi, si limita a far valere la non rispondenza della ricostruzione dei fatti

operata dal giudice di merito al diverso convincimento soggettivo patrocinato dal ricorrente stesso, proponendo un preteso migliore e più appagante coordinamento dei molteplici dati acquisiti. Tali aspetti del giudizio, interni all'ambito della discrezionalità di valutazione degli elementi di prova e dell'apprezzamento dei fatti, attengono al libero convincimento del giudice e non ai possibili vizi dell'iter formativo di tale convincimento rilevanti ai sensi dell'art. 360 cod. proc. civ., comma primo, n. 5. Sicché il motivo in esame si traduce nell'invocata revisione delle valutazioni e dei convincimenti espressi dal giudice di merito, tesa a conseguire una nuova pronuncia sul fatto, non concessa perché estranea alla natura ed alla finalità del giudizio di legittimità. Conclusivamente, il motivo - presentante profili di infondatezza e di inammissibilità - va rigettato nel suo complesso.

5. - Soprassedendosi per il momento dall'esame del quarto (e ultimo) motivo del ricorso principale, è opportuno passare all'esame del secondo mezzo del ricorso incidentale di DG, sempre articolato su più censure (per violazione della norma di diritto sostanziale dell'art. 1669 cod. civ. e per vizio della motivazione) mediante il quale egli lamenta, in sostanza, che la corte d'appello abbia - rivisitando le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio - fatto erroneo governo della nozione di gravi difetti accolta dalla norma in questione, includendo tra essi anche i danni all'impianto di adduzione del gas non considerati dal consulente e quelli da dilavamenti e percolazioni sulle testate, assimilabili alle cavillature invece non considerate dalla corte come rilevanti (tema su cui si ritornerà in relazione al ricorso incidentale del condominio).

5.1. - Il motivo è infondato. Non si rinviene anzitutto nella sentenza impugnata - quanto all'asserita violazione di legge - alcuna statuizione, implicita o esplicita, che confonda il concetto di vizi costruttivi che incidano sulla conservazione e funzionalità dell'edificio ex art. 1669 cod. civ. con la diversa nozione di vizi dell'opera ex art. 1667 cod. civ.

5.2. - Anche dal punto di vista della motivazione, ribadendo quanto in precedenza affermato sul punto, le critiche ai sensi del n. 5 dell'art. 360 primo comma cod. proc. civ. non colgono i profili rilevanti, risolvendosi nella proposta di una diversa soluzione fattuale nel governo degli elementi di causa, non sottoponibile alla corte di legittimità.

5.3. - Solo per completezza, può richiamarsi, quanto all'inclusione tra i danni risarcibili di quelli all'impianto di adduzione del gas, che non rileva a fini risarcitori l'assetto proprietario di un bene, quanto la circostanza che l'utilità data da quel bene sia persa per l'utilizzatore, per cui rettamente la corte di merito ha considerato priva di rilievo l'opinione del c.t.u., su cui si impernia un'argomentazione di DG, secondo cui il risarcimento idoneo a ricostruire tubazioni da realizzarsi dal costruttore sarebbe incompatibile con l'eventuale ricadere in proprietà delle stesse (per accessione o altrimenti) in capo all'ente erogatore (e senza che il c.t.u. si sia posto il problema del se dette opere, pur accedute in proprietà altrui, fossero state realizzate dall'appaltatrice). Quanto alle dilavazioni e ai percolamenti, poi, con congrua motivazione la corte d'appello ha posto in luce che essi, lungi dall'essere un dato secondario, rivelavano il grave difetto della mancanza di protezioni di copertura sulle murature, con imbibizione delle strutture sottostanti (p. 15 della sentenza).

6. - Con il terzo mezzo del proprio ricorso incidentale (ancora una volta articolato su più censure, per violazione delle norme di diritto sostanziale degli artt. 1669, 2043 e 2697 cod. civ. e per vizio della motivazione) DG contesta poi l'affermazione di sua responsabilità quale direttore dei lavori contenuta nella sentenza impugnata, e tanto con copia di massime giurisprudenziali in ordine al riparto dell'onere della prova in tema di danno extracontrattuale quale quello ex art. 1669 cod. civ., all'ambito di controllo sui lavori edili lasciato al professionista officiato quale direttore di essi, nonché

all'esigenza che - anche per completezza della motivazione - sussistano elementi che facciano emergere scelte tecniche erranee o mancato controllo sull'esecuzione. Contesta, in particolare, la natura a suo dire meramente presuntiva delle affermazioni contenute in sentenza.

6.1. - La sentenza impugnata sfugge alle mosse censure. Essa (p. 9) si diffonde adeguatamente sulla figura e sul ruolo dell'arch. DG, figlio del legale rappresentante e socio di maggioranza della F s.r.l., "con studio nello stesso stabile ove questa aveva sede"; afferma come altamente verosimile quindi che questi svolgesse non solo l'alta sorveglianza sui lavori, ma anche "ulteriori e più pregnanti controlli e più specifiche e ingerenti direttive per realizzare l'interesse della società e del genitore", ponendo anche in luce il nesso tra il suo legame e la tutela interessi della F s.r.l., che egli "rappresentava a tutti gli effetti" nelle "assemblee di condominio ove si trattava dei vizi e difetti, proponendo soluzioni tecniche, interventi riparatori o anche proposte conciliative" (pp. 9-10). La corte locale, poi, integrando sul punto la decisione del tribunale, si è rettamente posta il problema - al di là del richiamo del principio di corresponsabilità del direttore dei lavori - di individuare "la prova, quantomeno presuntiva, del contributo causale in concreto ascrivibile" (p. 13); nel ciò fare, ha richiamato ampiamente le considerazioni già svolte circa il ruolo dell'architetto eccedente "l'espletamento dei compiti istituzionali del direttore dei lavori" (che venivano citati), con lo svolgimento di "ulteriori e più incisive ingerenze sotto il profilo della sorveglianza e delle direttive alla ditta appaltatrice" (p. 14). La sentenza è poi passata a considerare "la tipologia, la consistenza e la natura dei vizi e difetti" oggetto di lite, e ha - categoria per categoria di opere (pp. 14 e 15) - diffusamente giustificato l'affermazione di responsabilità di un professionista non avvedutosi che nessuna impermeabilizzazione era stata adottata, che mancavano le protezioni di copertura, che sussistevano disfunzioni dell'impianto fognario e di adduzione del gas con utilizzo di tubazioni non appropriate e scorretta collocazione di pozzetti e connessioni. Ha concluso dunque reputando che la responsabilità non fosse "afferzata in modo automatico, come sostiene nei suoi atti difensivi" l'arch. G (p. 15).

6.2. - Quanto testé evidenziato dà conto non solo della congruità della motivazione, ma anche dell'aderenza dei principi giuridici applicati a quelli correttamente invocabili ed evocati erroneamente come violati, dovendosi in particolare specificare - quanto alla critica per cui la responsabilità sarebbe affermata sulla base di mere presunzioni - che trattasi di presunzioni invece evidentemente gravi, precise e concordanti, e quindi con i requisiti di legge per formare prova piena (art. 2729 cod. civ.), che la corte d'appello stessa precisa essere desunte dalla "collocazione, tipologia e caratteristiche" dei vizi "in relazione ai compiti concretamente svolti dal professionista in ragione vuoi dell'incarico formalmente ricevuto, vuoi dei rapporti personali che lo legavano al committente" (p. 15).

7. - Soprassedendosi, ora, dall'esame del quarto mezzo del ricorso incidentale di DG, può passarsi all'esame della censura sollevata con l'unico motivo di ricorso incidentale del condominio, che - articolato sui medesimi parametri normativi del secondo mezzo del ricorso incidentale di DG, ma in una prospettiva inversa - lamenta che la corte d'appello abbia falsamente applicato la disciplina dei gravi vizi ex art. 1669 cod. civ., non facendovi rientrare le diffuse cavillature accertate.

Secondo il condominio (che richiama l'opinione del proprio consulente di parte) dette fessurazioni sulle facciate sarebbero suscettibili anche in relazione ai fenomeni di dilavamento di causare rigonfiamenti di intonaci e infiltrazioni, e sarebbero da qualificarsi come gravi vizi.

7.1. - Il motivo è fondato e va accolto. Fermo restando che compete al giudice del merito, con accertamento in fatto insuscettibile di riesame in sede di legittimità, qualificare in concreto una determinata anomalia costruttiva di edificio, va richiamato che al fine di distinguere dal punto di vista giuridico il concetto di vizi che incidano sulla conservazione e funzionalità dell'edificio ex art. 1669 cod. civ. dalla diversa nozione di vizi dell'opera ex art. 1667 cod. civ. questa corte è di recente intervenuta a sezioni unite (Cass. sez. U n. 7756 del 2017) chiarendo che sono gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardino elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, etc.), purché tali da comprometterne la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

7.2. Ciò posto, va considerato che, al fine di pervenire all'esclusione delle cavillature in concreto accertate dal novero delle poste risarcibili, la corte milanese - dopo aver ricordato che il c.t.u. aveva distinto due tipologie di cavillature "entrambe non ... dovute a debolezza della struttura" e non tali da provocare "infiltrazioni all'interno delle abitazioni" - ha affermato, con valutazione che, come si dirà, concreta error in iudicando pur se costituente citazione di precedenti (ora superati) di questa corte, che "l'articolo 1669 cod. civ. non trova applicazione per quei vizi che non incidano negativamente sugli elementi strutturali essenziali ... e, quindi, sulla ... solidità, efficienza e durata, ma solamente sul[V] ... aspetto decorativo ed estetico" del manufatto (p. 4 della sentenza impugnata).

7.3. Tale affermazione contrasta con la linea interpretativa fatta propria dalle sezioni unite (alla cui pronuncia del 2017 cit. si rinvia per i richiami, tra i quali, ad es., quello a Cass. n. 22553 del 2015 concernente fessurazioni incidenti però in maniera infiltrativa). Secondo l'indirizzo ora accolto anche vizi che riguardino elementi secondari ed accessori, come i rivestimenti, devono ritenersi tali da compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo. Come noto, in edilizia il rivestimento (verticale o murale e orizzontale, quest'ultimo se sottostante definito pavimento - v. per l'utilizzo delle nozioni ad es. art. 1125 cod. civ.) è applicato agli elementi strutturali di un edificio con finalità di accrescimento della resistenza alle aggressioni degli agenti chimico-fisici, anche da obsolescenza, e atmosferici, svolgendo anche funzioni estetiche; in tale quadro le fessurazioni o microfessurazioni (tra le quali le cavillature) di intonaci (o anche di altri tipi di rivestimento), se non del tutto trascurabili, a prescindere dalla possibilità di dar luogo o no a infiltrazioni, realizzano comunque nel tempo una maggiore esposizione alla penetrazione di agenti aggressivi sugli elementi strutturali, per cui esse - pur se ascrivibili a ritrazione dei materiali - sono prevenute mediante idonee preparazioni dei rivestimenti in senso compensativo e idonea posa. A prescindere da ciò, peraltro, quand'anche le fessurazioni o crepe siano inidonee a mettere a rischio altri elementi strutturali e quindi impattino solo dal punto di vista estetico, e siano eliminabili con manutenzione anche meramente ordinaria (Cass. n. 1164 del 1995 e n. 1393 del 1998), esse - in quanto incidenti sull'elemento pur accessorio del rivestimento (di norma, l'intonaco) - debbono essere qualificate in via astratta, ove non siano del tutto trascurabili, idonee a compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene e, quindi, a rappresentare grave vizio ex art. 1669 cod. civ. (così Cass. sez. U n. 7756 del 2017). In tal senso, deve ritenersi superato, all'esito dell'arresto nomofilattico richiamato, il precedente indirizzo - cui si è invece ispirata la sentenza impugnata - per cui lesioni - anche sottoforma di microfessurazioni - ai rivestimenti (pur se d'intonaco) possano considerarsi irrilevanti in quanto incidenti solo dal punto di vista estetico (v. ad es. Cass. n. 13268 del 2004 e n. 26965 del 2011, ma in senso contrario v. già n.

12792 del 1992). Ciò, del resto, è coerente anche con il sempre maggior rilievo che il decoro degli edifici svolge ai fini del loro godimento e commerciabilità secondo l'evoluzione sociale.

7.4. - Ne discende che il motivo di ricorso incidentale del condominio va accolto, con cassazione della sentenza impugnata in relazione a esso e rinvio alla corte d'appello di Milano, in diversa sezione, affinché – applicati i principi di diritto di cui ai paragrafi 7.1 e 7.3 - proceda a rinnovato esame.