

**Cass. civ. Sez. II, Sent., 05-06-2014, n. 12675****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. GOLDONI Umberto - Presidente -

Dott. MATERA Lina - Consigliere -

Dott. PETITTI Stefano - Consigliere -

Dott. D'ASCOLA Pasquale - rel. Consigliere -

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 31415/2007 proposto da:

COND VIA (OMISSIS), IN PERSONA DELL'AMM.RE P.T. -

(OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, V.LE MARESCHIALLO PILSUDSKI 118, presso lo studio dell'avvocato ZANACCHI LUCA, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CS COOP ABITAZIONE ASS ITAL CASA AIC SCARL, IN PERSONA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMM.NE E LEGALE RAPP.TE P.T. P.I. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, VIA MONDRAGONE 10, presso lo studio dell'avvocato MASTRANGELI FRANCO, che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 4633/2006 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 26/10/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 11/02/2014 dal Consigliere Dott. PASQUALE D'ASCOLA;

uditio l'Avvocato Zanacchi Luca difensore del ricorrente che si riporta agli atti depositati;

uditio l'Avv. Mastrangeli Mirella con delega depositata in udienza dell'Avv. Mastrangeli Franco difensore della controricorrente che si riporta agli atti depositati;

uditio il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CAPASSO Lucio, che ha concluso per l'accoglimento del primo motivo del ricorso e l'assorbimento del secondo motivo.

**Svolgimento del processo**

E' dibattuta la sussistenza di responsabilità ex art. 1669 c.c., in capo alla cooperativa AIC a r.l., convenuta quale costruttore- venditore dell'edificio, in relazione a difetti riscontrati dagli assegnatari degli appartamenti del Condominio di via dei (OMISSIS).

La domanda proposta dal condominio nel 1994, contumace parte convenuta, è stata accolta nel 2003 dal tribunale di Roma. In sede di appello la Cooperativa ha sostenuto che la responsabilità dei vizi doveva essere addebitata all'appaltatore società CMB e che essa non aveva assunto questa veste, essendosi limitata a nominare il direttore dei lavori e ad eseguire il collaudo.

L'impugnazione è stata accolta dalla Corte capitolina, con sentenza 26 ottobre 2006, sul rilievo che la responsabilità del committente ex art. 1669 c.c., presuppone poteri direttivi che devono incidere sulla autonomia tecnica e decisionale dell'appaltatore, al punto da rendere quest'ultimo un nudus minister e l'opera riferibile a colui che l'ha successivamente venduta.

Il Condominio ha proposto ricorso per cassazione, notificato il 6 dicembre 2007.

La Cooperativa ha resistito con controricorso illustrato da memoria.

All'udienza dell'8 ottobre 2013 è stato concesso rinvio per l'acquisizione di delibera condominiale di autorizzazione all'amministratore a stare in giudizio. Parte ricorrente ha provveduto all'incombente.

### **Motivi della decisione**

2) Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 1669 c.c., chiedendo che sia affermata la responsabilità della parte venditrice per difetti dell'opera, anche quando venditore-costruttore sia una società cooperativa che abbia appaltato i lavori ad un'impresa, nei confronti degli assegnatari.

2.1) Preliminare alla decisione sull'ambito soggettivo di responsabilità ex art. 1669 c.c., è stabilire se le disposizioni relative alla responsabilità del venditore-costruttore si applichino allorquando tale veste sia ricoperta da una società cooperativa.

Nel caso di specie tale possibilità è stata negata da parte della società convenuta e non esplicitamente definita dal giudice di appello, sebbene debba credersi che la soluzione adottata implicasse necessariamente la soluzione positiva.

Questo profilo, che rileva per la rilevanza e decisività del motivo, va quindi espressamente affrontato, come sollecita il ricorso.

La Corte reputa sufficiente richiamare quanto altre volte affermato.

Non v'è infatti motivo per discostarsi dal seguente insegnamento:

"Ai fini dell'applicazione del regime di responsabilità previsto dall'art. 1669 cod. civ. riveste la qualità di costruttore-venditore la cooperativa edilizia che ha assegnato ai soci prenotatari unità immobiliari di un complesso condominiale, realizzandosi in tal caso un trasferimento della proprietà a titolo oneroso nonostante l'equivalenza del corrispettivo al prezzo della costruzione e l'assenza di profitto della cooperativa". (Cass. 16202/07).

3) In disparte la questione, testè risolta, della configurabilità di responsabilità ex art. 1669, in capo alla Cooperativa che abbia assegnato gli immobili ai soci, il ricorso sostiene che la responsabilità dell'appaltatore debba essere estesa al soggetto proprietario che sia ritenuto costruttore.

Ciò si verificherebbe allorquando il committente, pur avendo appaltato a terzi l'esecuzione dell'opera, abbia conservato il potere di impartire direttive ovvero il potere di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, di guisa che l'opera, come precisa il quesito di diritto, sia a lui riferibile. La censura principale è fondata.

Di recente questa sezione (cfr Cass. 467/2014; 632/14) ha avuto modo di ripensare la materia in esame e ha osservato quanto si riporta:

"... nel frastagliato quadro giurisprudenziale in materia si rinvengono sentenze che hanno ripetuto che il committente risponde ex art. 1669 c.c. qualora abbia provveduto alla costruzione dell'immobile con propria gestione diretta, ovvero sorvegliando personalmente l'esecuzione

dell'opera, si da rendere l'appaltatore un mero esecutore dei suoi ordini (cfr Cass., 1<sup>a</sup> sezione, 13158/02).

Il Collegio respinge questa nozione e ritiene preferibile l'orientamento contrario.

Esso muove dalla premessa (felicemente sintetizzata da Cass. 2<sup>a</sup> sez., 4622/02, v. anche Cass. 8109/97) che: La denuncia di gravi difetti di costruzione, oltre che dal committente e suoi aventi causa, può essere fatta anche dagli acquirenti dell'immobile, in base al principio che le disposizioni di cui all'art. 1669 cod. civ. mirano a disciplinare le conseguenze dannose di quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la conservazione e configurano, quindi, una responsabilità extracontrattuale, sancita per ragioni e finalità di interesse generale, con la conseguenza che la relativa azione, nonostante la collocazione della norma tra quelle in materia di appalto, è data non solo al committente e suoi aventi causa nei confronti dell'appaltatore, ma anche all'acquirente nei confronti del costruttore venditore.

Perviene poi all'affermazione che il venditore può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell'opera non soltanto quando i lavori siano eseguiti in economia, ma anche nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'opera è affidata a un terzo al quale non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale, in quanto il venditore 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 (Cass. 567/05; 2238/12).

Giunge infine a sancire condivisibilmente che l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 cod. civ., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera".

3.1) Le sentenze del 2014 dianzi citate hanno aggiunto che:

"Questa linea ermeneutica è coerente con la teoria che ha ricondotto l'art. 1669 c.c. nell'alveo della responsabilità extracontrattuale, al fine di consentire ai danneggiati da gravi difetti (rovina) dell'edificio, una tutela non minore, ma anzi, come vuole il legislatore, rafforzata rispetto a quella che sarebbe loro offerta dall'art. 2043 c.c..

Se così non fosse, i danneggiati si troverebbero paradossalmente preclusa la strada risarcitoria generica proprio da una norma che è stata invece dettata per ampliare gli spazi di tutela".

Quest'ultima affermazione è stata ribadita, ancor più recentemente, dalle Sezioni Unite, (SU 2284/14), le quali hanno precisato che la previsione dell'art. 1669 c.c., concreta un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, con carattere di specialità rispetto al disposto dell'art. 2043 c.c., fermo restando che - trattandosi di una norma non di favore, diretta a limitare la responsabilità del costruttore, bensì finalizzata ad assicurare una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale - ove non ricorrono in concreto le condizioni per la sua applicazione (come nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera) può farsi luogo all'applicazione dell'art. 2043 c.c., senza che, tuttavia, (in questo secondo caso) operi il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore contemplato dall'art. 1669 c.c., atteso che spetta a chi agisce in giudizio l'onere di provare tutti gli elementi richiesti dall'art. 2043 c.c., compresa la colpa del costruttore.

3.2) In coerenza e a precisazione di quanto stabilito da Cass. 632/14 va ora ulteriormente chiarito un ulteriore passaggio ordinatore, volto ad ampliare i margini di applicabilità della tutela ex art. 1669 c.c..

E' convinzione della Corte che la responsabilità sancita da detta norma sia applicabile al committente-venditore che abbia avuto una qualche ingerenza, sorveglianza o influenza nella realizzazione dell'opera, come può avvenire, esemplificativamente, quando egli nomini il direttore dei lavori o designi il progettista dalla cui negligenza dipenda, sia pure in concorso con l'appaltatore, il vizio lamentato.

E' ovvio che l'aver impartito direttive specifiche per l'esecuzione di una parte dell'opera, poi risultata viziata, la renda per questa parte riferibile al committente.

Tuttavia va anche considerato che proprio questa attività di interferenza o di controllo, così come quella di progettazione, documentano in generale il coinvolgimento del venditore committente e la sua corresponsabilità, salvo che, in ipotesi limite, sia dimostrata la incolpevole estraneità.

Che la sottrazione alla corresponsabilità sia limitata a rari casi, si desume anche dalla considerazione che non può negarsi che il controllo esercitato dal committente tramite il direttore dei lavori sia tale da ricondurre, di regola, anche a omissioni di quest'ultimo (per mancati controlli, trascuratezze, etc.) il verificarsi di danni, rovina o malfunzionamenti derivati dall'esecuzione dell'opera affidata all'appaltatore.

Il committente in tutte queste ipotesi risponde quindi verso il terzo acquirente della rovina o dei gravi difetti che sono in qualche modo anche a lui riferibili.

3.3) Discende da questi principi l'accoglimento del primo motivo di ricorso e la cassazione con rinvio della sentenza. Il nuovo giudice di merito dovrà riesaminare il gravame interposto accolto in applicazione di principi errati - attenendosi a quanto chiarito sub 3.2.

4) Va accolto anche il secondo motivo di ricorso, che contesta la condanna del Condominio al pagamento delle spese del primo grado di giudizio, ex art. 91 c.p.c., pronunciata sebbene la Cooperativa fosse rimasta contumace nel giudizio svoltosi davanti al tribunale.

Correttamente la parte vincitrice in appello non ha preteso il pagamento dei relativi importi e da atto in controricorso di avervi rinunciato, ma parte ricorrente mantiene interesse alla pronuncia, non constando un espresso atto di rinuncia sottoscritto personalmente dal creditore.

Nè rileva, in modo tale da sopprimere l'interesse a ricorrere, il fatto che nel giudizio di appello il difensore, che ha comunicato di non volersi avvalere della pronuncia di condanna, fosse munito di mandato a transigere o incassare somme, posto che la controversia si è conclusa con sentenza.

La pronuncia sul punto va quindi cassata senza rinvio.

#### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e, quanto al primo motivo, rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Roma, che provvederà anche sulla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 11 febbraio 2014.

Depositato in Cancelleria il 5 giugno 2014