

Civile Sent. Sez. 2 Num. 8930 Anno 2019

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: FORTUNATO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 29/03/2019

### SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 14705/2015 R.G. proposto da

**Infisud s.r.l.**, in persona del legale rappresentante p.t.,  
rappresentata e difesa dall'avv. Giambattista Schininà, con domicilio  
eletto in Roma, Via Marianna Dionigi n. 43, presso lo studio dell'avv.  
Giuseppe Pugliesi.

— *ricorrente* —

contro

**Condominio Giada di Via L. Monti n. 30 di Siracusa**, in persona  
dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Raffaele

3727/18

Specchi, con domicilio eletto in Roma alla Via Anastasio II, presso lo studio dell'avv. Valeria Campisi.

**- controricorrente -**

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania n. 198/2015, depositata in data 2.2.2015.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 29.11.2018 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

Udite le conclusioni del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Alessandro Pepe, che ha concluso chiedendo l'accoglimento del secondo, del sesto e dell'ottavo motivo di ricorso.

Udito l'avv. Giambattista Schininà.

### **FATTI DI CAUSA**

Il Condominio Giada di Siracusa ha convenuto in giudizio la Edilco s.r.l. (ora Infisud s.r.l.), lamentando che lo stabile condominiale presentava gravi difetti di costruzione e pericolo di crollo relativamente a due edifici, realizzati dalla società convenuta in esecuzione del contratto di appalto del 15.11.1990.

Ha chiesto di condannare la convenuta al risarcimento del danno.

Il Tribunale ha condannato la Infisud al pagamento di € 62.184,21, ma la pronuncia è stata parzialmente riformata in secondo grado,

con rideterminazione dell'ammontare del risarcimento in € 504.658,36, oltre accessori, *in parziale accoglimento dell'appello incidentale del Condominio.*

La Corte territoriale di Catania ha ritenuto inammissibili per genericità, ai sensi dell'art. 342 c.p.c., i motivi di appello *principali dell'impetra* vertenti sull'operatività della clausola compromissoria di cui all'art. 17 del

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

contratto di appalto e sulla carenza di legittimazione ad agire dell'amministratore di condominio per il risarcimento dei danni alle porzioni esclusive.

Ha considerato tempestiva la denuncia dei vizi rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 1669 c.c., rilevando che essa era stata effettuata dall'amministratore con la missiva del 6.7.1999.

Ha accolto l'eccezione di decadenza riguardo ai lavori alle ringhiere e alle saracinesche dei garage, reputando che i relativi difetti, ricadenti nella previsione dell'art. 1667 c.c., dovessero esser denunciati al momento del sopralluogo avvenuto nel gennaio 1999.

Ha inoltre negato che la mancata effettuazione di interventi di manutenzione da parte del Condominio avesse aggravato il danno, rilevando che l'edificio presentava vizi strutturali non eliminabili (la mancata realizzazione di vespaio necessario a preservare le strutture da infiltrazioni di umido, il cedimento parziale delle fondazioni, il distacco dello stato di calcestruzzo e dell'intonaco delle pareti, le lesioni ai pilastri d'angolo e alle strutture contigue).

La cassazione della sentenza di appello è chiesta dalla Infosud sulla base di 25 motivi di ricorso, illustrati con memoria.

Il Condominio ha depositato controricorso e memoria ex art. 378 c.p.c..

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Il primo motivo censura la violazione e falsa applicazione dell'art 342 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n.3 c.p.c. contestando alla Corte di appello di aver ritenuto generico il motivo

di appello con cui era stata eccepita la competenza arbitrale, benché la società ricorrente avesse, per contro, chiaramente evidenziato che il condominio aveva agito quale avente causa della cooperativa committente e, come tale, era subentrato nel contratto di appalto, essendo vincolato al rispetto della clausola compromissoria.

Il motivo è infondato.

Il Condominio ha azionato la garanzia per rovina dell'edificio regolata dall'art. 1669 c.c., invocando la speciale responsabilità di natura extracontrattuale gravante sull'appaltatore nei confronti di tutti i potenziali danneggianti, a prescindere dalla loro qualità di parti dell'appalto.

Il contratto, stipulato dall'impresa ricorrente e dalla cooperativa edilizia che aveva commissionato le opere, devolveva tutte le controversie nascenti dal contratto ad un collegio arbitrale.

La società ricorrente, nel contestare la pronuncia di primo grado (con cui il Tribunale aveva ritenuto che, non essendo il Condominio parte dell'appalto, non fosse vincolato alla clausola compromissoria), si è limitata a riproporre la questione in appello in modo estremamente sintetico e senza minimamente spiegare quali fossero i presupposti giustificativi del subentro e con <sup>questa</sup> modalità si fosse attuato, tanto più che, discutendosi della responsabilità aquiliana dell'appaltatore, il contratto veniva in rilievo quale mero presupposto di fatto per azionare la garanzia e non quale fonte di obblighi e diritti reciproci delle parti (cfr. Cass. 4035/2017; Cass. 1674/2012).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Il giudizio di primo grado è stato incardinato con citazione notificata il 3.4.2000 e, pertanto, l'appello era disciplinato dall'art. 342 c.p.c., nel testo anteriore alle modifiche introdotte dall'art. 54, d.l. 83/29012, convertito con l. 134/2012.

L'impugnazione doveva, quindi, contenere, a pena di inammissibilità, l'esposizione sommaria dei fatti e l'indicazione dei motivi specifici dell'impugnazione.

La specificità dei motivi, ai sensi dell'art. 342 c.p.c., pur senza esigere l'impiego di formule sacramentali, imponeva, tuttavia, che alle argomentazioni svolte nella sentenza impugnata fossero contrapposte quelle dell'appellante, volte ad incrinare il fondamento logico-giuridico delle prime (Cass. 20.3.2013, n. 6978; Cass. s.u. 29.1.2000, n. 16; Cass. s.u. 20.9.1993, n. 9628; Cass. s.u. 6.6.1987, n. 4991).

Mancando nell'impugnazione il benché minimo sviluppo argomentativo dei motivi di doglianza svolti dall'appellante, correttamente la Corte distrettuale ha ritenute le censure prive dei requisiti previsti dall'art. 342 c.p.c..

**2.** Il secondo motivo censura la violazione dell'art. 342 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 4 c.p.c., lamentando che la sentenza abbia ritenuto generico il motivo di appello concernente la carenza di legittimazione attiva dell'amministratore rispetto all'azione di garanzia ex art. 1669 c.c., in mancanza di una delibera assembleare di autorizzazione a proporre la domanda o di un mandato dei singoli condomini, sebbene la censura, precisando che

8  
Corte di Cassazione - copia non ufficiale

detta autorizzazione era necessaria per agire anche per il risarcimento dei danni alle parti esclusive, era idonea a sollecitare una revisione della pronuncia del tribunale.

Il terzo motivo (par. 2.1 del ricorso) denuncia la violazione degli artt. 112, 132, comma secondo nn. 3 e 4, 156 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 4 c.p.c., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., sostenendo che la Corte distrettuale abbia ommesso di pronunciare in merito all'impossibilità dell'amministratore di esperire le azioni di garanzia ex art. 1669 c.c. anche con riferimento ai danni alle porzioni esclusive, pur trattandosi di questione dibattuta dalle parti che la sentenza impugnata avrebbe dovuto esaminare.

Il quarto motivo (par. 2.2 del ricorso) denuncia la violazione e la falsa applicazione degli artt. 75, 182 c.p.c., 1130 e 1131 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver la Corte d'appello erroneamente ritenuto che l'amministratore potesse agire a tutela delle parti esclusive pur in assenza di uno specifico mandato dei singoli condomini e di una delibera di autorizzazione da parte dell'assemblea.

I tre motivi, che vanno esaminati congiuntamente, devono essere respinti per le ragioni che seguono.

La possibilità per l'amministratore di richiedere il risarcimento dei danni alle singole porzioni esclusive non sostanzia un fatto il cui

omesso esame potesse dar luogo alla violazione dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., poiché detta norma ha riguardo alla mancata valutazione, da parte del giudice di merito, non di una questione giuridica, delle domande, delle eccezioni o di profili afferenti alla qualificazione dei fatti dedotti, ma a circostanze concrete ed oggettive, aventi carattere decisivo (Cass. 16703/2018; Cass. 23238/2017; Cass. 14802/2017; Cass. 21152/2014; Cass. 8053/2014).

Quanto alla lamentata violazione dell'art. 112 c.p.c., l'eccezione dell'impresa era stata già respinta dal tribunale e sul relativo motivo di appello la Corte di Catania si è pronunciata, dichiarandolo inammissibile per difetto di specificità ai sensi dell'art. 342 c.p.c., il che esclude la violazione denunciata.

In ordine, invece, alla specificità della censura sollevata in secondo grado riguardo alla legittimazione dell'amministratore, occorre rilevare che l'appellante, <sup>società</sup> sia pure sinteticamente, aveva in effetti dedotto che, discutendosi anche dei danni alle parti esclusive, l'amministratore poteva agire, riguardo a questi ultimi, solo previo specifico mandato dell'assemblea o dei singoli proprietari.

Il motivo di appello, per quanto formulato in forma estremamente succinta, proponeva in maniera sufficientemente specifica un quesito in diritto che non necessitava di una più articolata deduzione (tanto più che su tale profilo il tribunale non si era affatto pronunciato), e

al quale - quindi - la Corte distrettuale avrebbe dovuto dare risposta senza trincerarsi dietro la statuizione di inammissibilità.

La doglianza, che può essere decisa nel merito, non occorrendo compiere di ulteriori accertamenti, è però infondata alla luce dell'insegnamento di questa Corte secondo cui l'art. 1130, n. 4, c.c. deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi alle parti comuni, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere quanto necessario per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato e può proporre l'azione ex art 1669 c.c., la quale rientra nel novero degli atti conservativi ove sia volta a rimuovere i difetti di costruzione che riguardino l'intero edificio, configurandosi una causa comune di danno che non consente alcuna distinzione tra parti condominiali e porzioni esclusive (Cass. 2436/2018; Cass. 25216/2017; Cass. 8512/2015; 5613/1996; 3366/1995).

**4.** Il quinto motivo (par. 3 del ricorso) denuncia la violazione degli artt. 112, 132, comma secondo, nn. 3 e 4 e 118 disp. att. c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 4 c.p.c. per aver la sentenza omissa di pronunciare sull'eccezione di inammissibilità della costituzione in appello e dell'impugnazione incidentale proposta dal Condominio, in quanto mancante dell'indicazione del nominativo dell'amministratore e recante una firma illeggibile in calce alla procura.

Il motivo è infondato.

L'omesso esame di una questione puramente processuale non integra il vizio di omessa pronuncia, configurabile soltanto con riferimento alle domande ed eccezioni di merito.

L'eventuale nullità della pronuncia ricollegabile ad un vizio processuale su cui il giudice di merito abbia omesso di pronunciare ricorre solo se la violazione sia effettivamente sussistente e sempre che sia stata correttamente denunciata in sede di legittimità (Cass. 6174/2018; Cass. 1876/2018; Cass. 22083/2014; Cass. Cass. 321/2016).

**6.** Il sesto motivo (par. 3.1 del ricorso) denuncia la violazione degli artt. 75, 83, 156, 159, 167, 343 e 359 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, nn. 3, c.p.c., asserendo che l'appello incidentale doveva considerarsi inammissibile poiché non era identificabile il nominativo dell'amministratore che aveva conferito il mandato e la firma apposta in calce alla procura era illeggibile, non essendo stata - infine - prodotta la delibera di autorizzazione a proporre l'impugnazione.

Il motivo è infondato.

Dall'esame diretto dell'intero contenuto della comparsa di costituzione e risposta in appello e della procura apposta a margine (esame che è consentito dalla natura processuale del vizio di cui si <sup>discute</sup> discute), non risulta l'indicazione del nome dell'amministratore condominiale, che, inoltre, nel sottoscrivere il mandato, aveva apposto una firma illeggibile.

Tuttavia il nominativo dell'amministratore pro tempore (Giuseppe Amalfi) poteva desumersi dall'esame della missiva del 18.12.2008, depositata dalla stessa ricorrente al momento della costituzione in secondo grado, missiva con cui il Condominio aveva chiesto il versamento dell'importo del risarcimento liquidato dal tribunale.

La denunciata violazione processuale era, perciò, insussistente, avendo questa Corte precisato (sia pure con riferimento alla regolarità della costituzione in giudizio del rappresentante di una società commerciale, ma con principio invocabile, per identità di ratio, anche per il condominio) che l'illeggibilità della firma del conferente la procura alla lite, apposta in calce od a margine dell'atto con il quale sta in giudizio un ente esattamente indicato, è irrilevante non solo quando il nome del sottoscrittore risulti dal testo della procura stessa o dalla certificazione d'autografia resa dal difensore, ma anche quando detto nominativo sia con certezza desumibile dall'indicazione di una specifica funzione o carica, che renda identificabile il titolare per il tramite dei documenti di causa.

Solo in assenza di tali condizioni, e nei casi in cui non si menzioni alcuna funzione o carica specifica, si determina una nullità relativa che deve essere eccepita con la prima difesa, facendo così carico alla parte istante d'integrare con la prima replica la lacunosità dell'atto (Cass. 7179/2015; Cass. s.u. 25036/2013; Cass. 4149/2012; Cass. s.u. 4810/2005).

Riguardo alla produzione della delibera autorizzativa della proposizione dell'impugnazione incidentale è sufficiente evidenziare

come non sia in discussione che l'amministratore, nel proporre in primo grado la domanda ex art. 1669 c.c., fosse stato inizialmente autorizzato dall'assemblea. Ciò rendeva superflua una ulteriore autorizzazione a proporre l'impugnazione incidentale, poiché la delibera condominiale valeva per tutti i gradi del giudizio, valendo a conferire, implicitamente, la facoltà di proporre ogni genere di impugnazione (Cass. 2584/2010; Cass. 16983/2005).

7. Il settimo motivo (par. 4 del ricorso) denuncia la violazione degli artt. 111 Cost, 132, comma secondo, n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., lamentando che la sentenza, con motivazione gravemente illogica e contraddittoria, abbia ritenuto <sup>deprima validamente proposta</sup> tempestiva l'eccezione di decadenza e prescrizione della domanda ex art., 1669 c.c., <sup>per poi rigettare nel merito,</sup> escludendo che la società appaltatrice avesse contestato - nei termini di rito - la data di scoperta dei vizi.

Con l'ottavo motivo (par. 4.1 del ricorso) si censura la violazione a falsa applicazione degli artt. 166, 167, 180, 183, comma sesto, c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 3 c.p.c., sostenendo che la proposizione dell'eccezione di prescrizione e decadenza rendeva superflua ogni altra contestazione circa il momento cui era stata effettuata la denuncia dei vizi, non occorrendo che l'impresa impugnasse il contenuto la missiva del 6.7.1999, con cui il condominio aveva asserito di aver scoperto i vizi nel gennaio 1999.

Il nono motivo (par. 4.2 del ricorso) censura la violazione degli artt. 115, 166, 167 c.p.c., 2697, 1362, 1363 e 1367 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver la Corte di merito

erroneamente interpretato l'eccezione di decadenza e di prescrizione dalla garanzia, riferendola solo a quella contemplata dall'art. 1667 c.c. e non anche alla diversa ipotesi regolata dall'art. 1669 c.c., giungendo a ritenere che non fosse stata contestata la scoperta dei difetti in "tempi recenti", così come asserito in citazione, e per aver ommesso di considerare che tale difesa era stata reiterata nel corso di tutto il giudizio.

Il decimo motivo (par. 4.3 del ricorso) censura la violazione dell'art. 115 c.p.c., nel testo novellato dall'art. 14, comma quarantacinquesimo, e 58, comma primo, L. 69/2009, per aver la sentenza ritenuto incontestata la data di scoperta dei vizi, pervenendo ad applicare retroattivamente l'art. 115 c.p.c. nel testo novellato, invece operante solo per i giudizi proposti dopo il 4.7.2009.

I quattro motivi, che possono esaminarsi congiuntamente, sono fondati nei termini che seguono.

La Corte distrettuale ha ritenuto tempestiva la denuncia dei vizi, rilevando che il Condominio aveva dedotto già in citazione che la loro scoperta era stata recente.

Ha inoltre dato atto del deposito di una relazione tecnica di parte e di una missiva dell'amministratore del luglio 1999, asserendo che la società convenuta non avesse *"contestato entro i termini di rito che la scoperta dei vizi era avvenuta nella data indicata dall'amministrazione condominiale pro tempore nella lettera sopra*

*indicata (sopralluogo del 22.1.1999 circostanza che anzi si ribadisce nell'atto di appello".*

Tuttavia, per ritenere incontestata la data di scoperta dei vizi, non poteva assumere rilievo che il Condominio avesse dichiarato in citazione che i difetti erano stati rilevati solo di recente, dato che, sollevando l'eccezione di decadenza nella comparsa di risposta (eccezione che lo stesso giudice di merito ha ritenuto ritualmente proposta), l'appaltatrice aveva posto in discussione ed aveva inteso confutare proprio le circostanze di fatto volte a sostenere la tempestività della domanda di garanzia, tempestività che, per quanto si evince dalla sentenza, era stata dedotta nell'atto introduttivo in modo del tutto generico e senza alcuno specifico riferimento ad individuati accadimenti di fatto.

Né il giudice di merito poteva richiedere una specifica negazione di quanto risultante dalla denuncia o, eventualmente, dalla perizia di parte, prodotte nel corso del giudizio, perché il principio di non contestazione non opera in difetto di specifica allegazione dei fatti che dovrebbero essere contestati, né tale specificità può essere desunta dall'esame dei documenti prodotti dalla parte.

L'onere di contestazione deve essere correlato alle sole affermazioni presenti negli atti destinati a contenere le suddette allegazioni onde consentire alle parti e al giudice di verificare immediatamente, sulla base delle contrapposte allegazioni e deduzioni, quali siano i fatti non contestati e quelli ancora controversi (Cass. 16908/2018; Cass.

3022/2018; Cass. 22055/2017; Cass. 12748/2016; Cass. 6606/2016).

Ne discende quindi che, ferma anzitutto l'inoperatività, *ratione temporis*, del novellato art. 115, comma primo c.p.c. (come riformulato a seguito delle modifiche di cui art. 45, comma quattordicesimo, L. 69/2009, applicabile ai soli giudizi di primo grado instaurati a far data dal 4.7.2009) e pur dovendo ritenersi comunque sussistente un preciso onere del convenuto di prendere posizione, in modo chiaro ed analitico, sui fatti posti dall'attore a fondamento della propria domanda, in applicazione dell'art. 167 c.p.c. (Cass. 19896/2015; Cass. 20211/2012), il giudice non poteva ritenere pacifica la data di scoperta dei vizi, dato che l'eccezione di decadenza era stata proposta tempestivamente e si contrapponeva alle allegazioni del tutto generiche contenute nella citazione introduttiva. Non sussisteva - inoltre - alcun onere di contestazione con riferimento alle circostanze oggetto delle successive produzioni documentali.

**8.** L'undicesimo motivo (par. 4.4 del ricorso) censura la violazione degli artt. 61,62, 115, 116, 194, 195 c.p.c., 2697,2700,2702, 2729, 2730,2731,2733 e 2735 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., contestando alla sentenza di aver conferito valenza probatoria alla relazione di parte dell'ing. Mangiafico e alla nota inviata all'impresa in data 1.7.1999, a scapito delle altre risultanze che provavano l'intervenuta decadenza; che, in particolare, la relazione tecnica era meramente descrittiva dello stato di fatto

esistente al momento degli accertamenti (effettuati nel 2000) e, unitamente alla denuncia, era atto di parte, privo di valenza probatoria.

Occorreva, invece, tener conto delle dichiarazioni confessorie rese da *ben individuati condomini* al consulente tecnico d'ufficio, successivamente confermate dal Condominio all'udienza del 14.3.2003 mediante il riconoscimento che i fenomeni si erano manifestati poco dopo il completamento delle costruzioni.

Il dodicesimo motivo (par. 5 del ricorso) censura la violazione dell'art. 111 Cost, 132, comma secondo, n. 4, 156 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., in relazione all'art. 360, comma prima, n. 4 c.p.c., lamentando che la Corte di merito non abbia adeguatamente motivato in merito alla ritenuta gravità dei vizi e alla loro riconducibilità alla previsione dell'art. 1669 c.c., riguardo: a) alla mancata realizzazione del vespaio; b) al distacco di intonaco; c) allo strato di copertura dei ballatoi; d) alle lesioni ai pilastri d'angolo.

Assume la ricorrente che i difetti sarebbero stati evitabili mediante interventi ordinari di manutenzione (la cui mancata effettuazione aveva aggravato l'entità dei danni), ed erano effetto di processi di normale degrado dell'immobile, e, comunque, non avevano interessato elementi strutturali e non avevano creato il rischio di cedimento dell'edificio.

Il tredicesimo motivo (par. 6 del ricorso) denuncia la violazione degli artt. 111 Cost, 132, comma secondo, n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., sostenendo che i consulenti d'ufficio avevano rilevato che

parte dei fenomeni era dovuti all'azione di fattori naturali e al normale deterioramento subito dall'edificio nel corso di oltre un ventennio, e che il risarcimento doveva essere ridotto in percentuale tenendo conto di dette circostanze, mentre la Corte di merito avrebbe erroneamente disatteso tali rilievi, ritenendo che le precarie condizioni dell'immobile fossero interamente imputabili ai vizi di costruzione.

Il quattordicesimo motivo (par. 6.1 del ricorso) denuncia la violazione degli artt. 61,62, 194, 195 e 196 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver la sentenza addebitato l'intero degrado dell'immobile ai vizi di costruzione, non tenendo conto dei fattori di naturale invecchiamento dello stabile e della mancata esecuzione della manutenzione periodica dell'edificio, che aveva concorso ad aggravare il danno.

Il quindicesimo motivo (par. 6.2. del ricorso) denuncia la violazione degli artt. 40, 41 c.p., 1667, 1669, 1227 c.c., 111 Cost, 132, comma secondo, n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., lamentando che la sentenza, omettendo ogni motivazione al riguardo, non abbia dato rilievo al fatto che l'appaltatore non poteva rispondere di tutti i danni all'immobile, i quali erano anche ascrivibili al normale deterioramento dell'edificio e all'omessa effettuazione di lavori di manutenzione.

Il sedicesimo motivo (par. 7 del ricorso) censura la violazione degli artt. 111 Cost, 132, comma secondo, n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., contestando che la sentenza abbia escluso – con motivazione

illogica - il risarcimento in forma specifica perché eccessivamente oneroso per il debitore, ritenendo decisivo che la ricorrente non avesse manifestato la volontà di provvedere direttamente all'eliminazione dei difetti.

Il diciassettesimo motivo (par. 7.1 del ricorso) lamenta la violazione degli artt. 2058, 2966, 2969 c.c., 99 e 112 c.p.c. in relazione all'art. 360, comma primo, n. 4 c.p.c. assumendo che la condanna alla reintegrazione in forma specifica non poteva esser esclusa in base all'atteggiamento difensivo e all'indisponibilità dell'appaltatore a procedere alle riparazioni, trascurando peraltro che detta disponibilità era stata espressa sia nella comparsa conclusionale di primo grado, sia nell'atto di appello e nelle successive difese.

Il diciottesimo motivo (par. 7.2. del ricorso) censura la violazione dell'art. 2058 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver la sentenza ritenuto eccessivamente onerosa per la ricorrente la reintegrazione in forma specifica, non considerando il pregiudizio derivante dalla necessità di versare l'equivalente pecuniario, sottraendo risorse utilmente impiegabili nell'attività di impresa svolta dall'appaltatore.

**13.** Il diciannovesimo motivo (par. 8 del ricorso) denuncia la violazione degli artt. 111 Cost, 132, comma secondo, n. 4 c.p.c e 118 disp., att. c.p.c., asserendo che l'ammontare del danno risarcibile era stato liquidato dal consulente di secondo grado in base al costo degli interventi da realizzare sull'edificio e non già, come da mandato del giudice, in base agli esborsi necessari per le opere

indispensabili per rimediare ai vizi riscontrati. Inoltre il consulente si era discostato, senza averne ricevuto l'incarico, dalla quantificazione operata dal primo c.t.u. e dalla percentuale che questi aveva ritenuto di imputare all'impresa, con un maggior onere di € 29.000,00, errando inoltre nel calcolare il costo degli interventi secondo quanto previsto dal prezzario regionale.

Il ventesimo motivo (par. 8.1 del ricorso) lamenta la violazione degli artt. 1669, 2058, 1223 e 1224 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo n. 3, asserendo che la Corte di merito abbia quantificato il danno non in base al costo delle opere necessarie per eliminare i difetti secondo il prezzario opere pubbliche in vigore alla data di insorgenza del danno (2000), ma a quello vigente alla data della seconda c.t.u. (2013).

A parere della ricorrente non era lecito applicare gli interessi compensativi sull'importo attualizzato al 2013, stante la notevole divergenza dei valori contemplati dai due prezzari, eccedenti la variazione, nel periodo considerato, dei prezzi al consumo rilevata dall'Istat.

Il ventunesimo motivo (par. 8.2. del ricorso) denuncia la violazione degli artt. 342 e 115 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., contestando alla Corte di merito di aver ritenuto inammissibile il motivo di appello con cui era stata chiesta una riduzione del 10% dei costi di riparazione, sull'assunto che i valori espressi dal prezzario opere pubbliche non riflettessero quelli

correnti di mercato, di regola inferiori alla suddetta percentuale, benché la censura fosse, sul punto, specifica.

Il ventiduesimo motivo (par. 8.3. del ricorso) deduce la violazione degli artt. 2058, 1223, 1224 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c. sostenendo che la sentenza abbia detratto dall'importo liquidato a titolo di risarcimento la somma di € 24.234,64 (anticipata dalla ricorrente per la messa in sicurezza dell'immobile) quantificata sulla base del prezzario 2004, mentre avrebbe dovuto detrarre un importo rapportato al prezzario 2013 o rivalutare le somme al 2013 con gli interessi calcolati sull'importo ridotto, come puntualmente dedotto dall'appellante.

Il ventitreesimo motivo (par. 8.4 del ricorso) censura la violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 4 c.p.c., asserendo che la ricorrente aveva corrisposto, a titolo di risarcimento ed in esecuzione della sentenza di primo grado, l'importo di € 82.383,95 del quale aveva chiesto la restituzione in appello, mentre la Corte nulla ha statuito in proposito, omettendo di scomputare detto importo dalle somme liquidate a titolo di risarcimento ed attribuendo al Condominio un risarcimento notevolmente superiore al dovuto.

Il ventiquattresimo motivo (par. 8.5.) censura la violazione degli artt. 111 Cost., 132, n. 4 c.p.c., 118, disp. att. c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo n. 4 c.p.c. asserendo che, ove pure la Corte avesse inteso respingere la domanda di restituzione di quanto

versato in esecuzione della sentenza di primo grado, avrebbe comunque omesso, sul punto, la benché minima motivazione.

Il venticinquesimo motivo (par. 9 del ricorso) denuncia la violazione degli artt. 112 c.p.c. e 2909 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo n. 3 c.p.c., lamentando che la Corte d'appello abbia liquidato le spese per entrambi i gradi di giudizio, tralasciando di considerare che quelle di primo grado era state già corrisposte, pervenendo, quindi, alla condanna della ricorrente a versare somme già versate. Inoltre, la sentenza non poteva disporre il pagamento di € 7300,00 a titolo di diritti, poiché il tribunale aveva liquidato, per tale causale, il minor importo di € 2549,00 e tale capo di pronuncia non era stato oggetto di impugnazione incidentale.

Tutte le suddette censure sono assorbite a seguito dell'accoglimento dei motivi settimo, ottavo, nono e decimo del ricorso.

Il giudice del rinvio, all'esito di un nuovo esame delle questioni concernenti la tempestività della denuncia dei vizi, dovrà quindi procedere, se del caso, a valutare anche le restanti argomentazioni dedotte a motivo di ricorso.

In conclusione, sono respinti il primo, il secondo, il terzo, il quarto, il quinto ed il sesto motivo di ricorso, sono accolti il settimo, l'ottavo, il nono e il decimo, mentre sono assorbiti tutti gli altri.

La sentenza impugnata è cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Catania anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

*Q*  
*d*  
Corte di Cassazione - copia non ufficiale

rigetta il primo, il secondo, il terzo, il quarto, il quinto ed il sesto motivo di ricorso, accoglie il settimo, l'ottavo, il nono e il decimo e dichiara assorbiti tutti gli altri motivi;

cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Catania anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

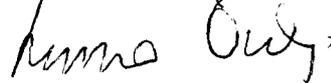
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 29.11.2018.

**IL GIUDICE ESTENSORE**

Giuseppe Fortunato

**IL PRESIDENTE**

Lorenzo Orilia



Il Funzionario Giudiziario  
Clerica NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 29.11.2018