

Civile Ord. Sez. 6 Num. 8432 Anno 2022

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: DONGIACOMO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 15/03/2022

ORDINANZA

sul ricorso 11644-2020 proposto da:

CARDELLI ANTONIO, rappresentato e difeso dall'Avvocato ANTONINO MACERA per procura speciale in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

MANCINI VALENTINO, rappresentata e difesa dall'Avvocato GAETANO LUCA RONCHI per procura speciale in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la SENTENZA n. 1985/2019 della CORTE D'APPELLO DI L'AQUILA, depositata il 29/11/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata dell'1/7/2021 dal Consigliere GIUSEPPE DONGIACOMO.

FATTI DI CAUSA

La corte d'appello, con la pronuncia in epigrafe, ha confermato la sentenza con la quale il tribunale aveva rigettato la domanda con la quale Antonio Cardelli, dopo aver premesso di aver acquistato dal convenuto Valentino Mancini un immobile adibito a sua abitazione e di aver accertato la presenza di infiltrazioni imputabili all'opera del venditore

costruttore, aveva chiesto la condanna di quest'ultimo alla eliminazione di tali gravi difetti o alla riduzione del prezzo fino alla concorrenza della somma necessaria alla loro eliminazione.

La corte, in particolare, dopo aver evidenziato che l'azione proposta dall'attore avesse ad oggetto la condanna del convenuto costruttore al risarcimento dei danni per vizi dell'immobile acquistato dallo stesso e riconducibili a difetti di costruzione, ha ritenuto: - innanzitutto, che l'azione proposta dovesse essere ricondotta a quella prevista e disciplinata dall'art. 1669 c.c., non essendo posto in alcun dubbio che il convenuto avesse la qualifica di costruttore-venditore e che i difetti lamentati poteva ricondursi al paradigma di cui a tale norma; - in secondo luogo, che, qualificata la domanda come azione proposta ai sensi dell'art. 1669 c.c., esaminata dal primo giudice, non può essere presa in esame la domanda, proposta in via subordinata, di riduzione del prezzo nella misura necessaria all'eliminazione dei vizi qualificandola come *actio quanti minoris*.

La corte, quindi, ha ritenuto che, a fronte della denuncia dei vizi quale emerge dalla missiva in data 26/11/2006, la domanda di garanzia proposta ai sensi dell'art. 1669 c.c. risultava chiaramente prescritta in quanto proposta con atto di citazione notificato in data 20/12/2007.

Antonio Cardelli, con ricorso notificato il 28/2/2020, ha chiesto, per tre motivi, la cassazione della sentenza.

Valentino Mancini ha resistito con controricorso.

Il ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione degli artt. 99 e 104 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che, a seguito della corretta

qualificazione della domanda principale proposta come azione volta alla eliminazione dei vizi ai sensi dell'art. 1669 c.c., rigettata per decorso del termine di prescrizione previsto dal secondo comma di tale disposizione, non poteva esaminare la domanda subordinata tesa alla riduzione del prezzo del bene compravenduto senza, tuttavia, considerare che, nell'appalto, il committente, in caso di vizi dell'opera, può chiedere che le difformità e i difetti siano eliminati a spese dell'appaltatore oppure che il prezzo sia ridotto e che, per tali ragioni, la domanda subordinata volta a ottenere la riduzione del prezzo era, in realtà, perfettamente compatibile con la domanda principale di eliminazione dei vizi e difetti.

2. Con il secondo motivo, il ricorrente, lamentando l'omesso esame circa un fatto decisivo della controversia, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha omesso di considerare che l'atto di citazione che ha introdotto il giudizio di primo grado conteneva tutti gli elementi costitutivi (*causa petendi e petitum*) della domanda di riduzione del prezzo proposta, in via subordinata, alla domanda principale.

3. Con il terzo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ovvero la nullità della sentenza per violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello non ha pronunciato sulla domanda di riduzione del prezzo che l'attore, subordinatamente al rigetto della domanda principale, aveva proposto nell'atto introduttivo del giudizio

4.1. I motivi, da esaminare congiuntamente, sono infondati.

4.2. Nel contratto di appalto il committente, che lamenti difformità o difetti dell'opera, può richiedere, a norma dell'art. 1668, comma 1°, c.c., che le difformità o i difetti siano eliminati a spese dell'appaltatore, mediante condanna da eseguirsi nelle forme previste dall'art. 2931 c.c., oppure che il prezzo sia ridotto e, in aggiunta o in alternativa, che gli venga risarcito il danno derivante dalle difformità o dai vizi. Tale domanda risarcitoria non si identifica con quella diretta all'attribuzione del risarcimento per equivalente che il committente proponga in subordine alla mancata esecuzione specifica della condanna all'eliminazione delle difformità o dei vizi: la prima, infatti, che postula la colpa dell'appaltatore, è utilizzabile per il ristoro del pregiudizio che non sia eliminabile mediante un nuovo intervento dell'appaltatore (come nel caso di danni a persone o a cose, o di spese di rifacimento che il committente abbia provveduto a fare eseguire direttamente); la seconda, che prescinde dalla colpa dell'appaltatore tenuto comunque alla garanzia, tende a conseguire un *minus* rispetto alla reintegrazione in forma specifica, della quale rappresenta il sostitutivo legale, mediante la prestazione della *eadem res debita*, sicché deve ritenersi ricompresa, anche se non esplicitata, nella domanda di eliminazione delle difformità o dei vizi (Cass. n. 2346 del 1995).

4.3. In materia d'appalto, invero, il committente può chiedere, in via alternativa ex art. 1668 c.c., l'eliminazione delle difformità o dei vizi dell'opera a spese dell'appaltatore o la riduzione del prezzo, la quale postula la verifica che l'opera eseguita abbia un valore inferiore a quello che avrebbe avuto se realizzata a regola d'arte. Ne consegue che non sussiste il vizio di extrapetizione o di omessa pronuncia qualora il giudice, richiesto di condannare l'appaltatore al pagamento della somma necessaria per eliminare i vizi dell'opera, abbia

determinato il conseguente minor valore della stessa, in tal modo procedendo alla riduzione del prezzo (Cass. n. 15563 del 2014). La domanda di riduzione del prezzo, quindi, è compresa nella domanda proposta in via principale di reintegra in forma specifica, sicché il rigetto della seconda (intervenuta, nella specie, per prescrizione) comporta l'inequivoco rigetto anche della prima ancorché dichiaratamente proposta in via subordinata.

4.4. La corte d'appello, pertanto, lì dove ha ritenuto che, a fronte della denuncia dei vizi quale emerge dalla missiva in data 26/11/2006, la domanda di garanzia proposta dal committente ai sensi dell'art. 1669 c.c. (e non, come ha corte ha ribadito con statuizione rimasta incensurata nel ricorso, ai sensi dell'art. 1490 c.c., quale *actio quanti minoris*) si era prescritta in quanto proposta con atto di citazione notificato solo in data 20/12/2007, ha correttamente evitato di pronunciarsi sulla domanda subordinata di riduzione del prezzo.

5. Il ricorso dev'essere, quindi, rigettato.

6. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

7. La Corte dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese di lite, che liquida in €. 2.700,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre




accessori di legge e spese generali nella misura del 15%; dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso, nella Camera di Consiglio della Sesta Sezione Civile - 2, il 1° luglio 2021.

Il Presidente

Lorenzo Orilia



SECRETARIA