

Civile Ord. Sez. 2 Num. 12922 Anno 2025

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: GUIDA RICCARDO

Data pubblicazione: 14/05/2025

Condominio

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 30791/2019 R.G. proposto da:

ZGS DI ZARANTONELLO V & C. SNC, rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandra Magnabosco, Gianfranco Magnabosco.

- Ricorrente -

Contro

CONDOMINIO IL CORSO, ZIGGIOTTO LAURA, CECCHINATO MATTEO, FRANCHI ENRICO, PICOCO ELISA, SPANEVELLO TIZIANA, SCARABELLO MATTEO, ROSSI ENZO, CECCHINATO MARTINA, CEDERLE LELIA, SPARACCIO MASSIMILIANO, IMMOBILIARE LEONARDO SRL.

- Intimati -

Avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 850/2019 depositata il 07/03/2019.

Udita la relazione svolta dal Consigliere Riccardo Guida nella camera di consiglio del 06 maggio 2025.

Rilevato che:

1. Il Tribunale di Vicenza, con sentenza n. 470/2013, in accoglimento della domanda proposta dal condominio Il Corso e da alcuni condòmini, condannò l'Immobiliare Leonardo Srl (impresa costruttrice) e la ZGS di Zarantonello V. & C. Snc (impresa appaltatrice) ("ZGS"), in solido tra loro, al risarcimento del danno che liquidò in via equitativa in euro 12.000,00, a causa dei vizi delle unità abitative (costituenti condominio) vendute dall'impresa costruttrice agli attori; condannò altresì l'Immobiliare Leonardo Srl a risarcire ulteriori danni ai proprietari delle singole abitazione;

2. interposte impugnazione principale dalla ZGS e impugnazione incidentale dall'Immobiliare Leonardo (nei soli confronti degli attori), la Corte d'appello di Venezia, pronunciando nella contumacia del condominio e dei condòmini, ha respinto entrambi i gravami.

Questi, in breve, per quanto ancora di interesse, i punti chiave della decisione: (i) è conforme alla giurisprudenza di legittimità l'affermazione del Tribunale che ha ravvisato la responsabilità solidale ex art. 1669 c.c., nei confronti degli attori, dell'impresa costruttrice e dell'appaltatrice. È priva di fondamento, pertanto, l'eccezione della ZGS secondo cui gli attori, agendo verso l'Immobiliare Leonardo per responsabilità contrattuale ai sensi degli artt. 1667, 1668 c.c. e non ai sensi dell'art. 1669 c.c., non avrebbero titolo per avanzare le loro pretese direttamente verso l'appaltatrice ZGS; (ii) il condominio non è decaduto dalla garanzia per i vizi dell'edificio condominiale, visto che lo stesso ente e l'Immobiliare Leonardo avevano concluso un accordo, in data 8 marzo 2008, per il ripristino e l'eliminazione dei vizi dell'immobile. La denuncia dei vizi è valida ed efficace anche nei confronti dell'impresa appaltatrice ZGS; (iii) la condanna solidale al risarcimento dei danni del costruttore e dell'impresa appaltatrice, incaricata dei lavori di ripristino, trova giustificazione nella posizione

di garanzia che l'uno e l'altra assumono per i vizi dell'opera realizzata; (iv) l'esistenza dei vizi denunciati dal condominio è confermata dalla consulenza tecnica d'ufficio che evidenzia che *"i segni di presenza di acqua nell'immobile, che siano dovuti a percolamento dall'esterno ovvero a formazione interna per condensa o altra causa equivalente, genera[no] comunque l'insalubre fenomeno della presenza di umidità all'interno del fabbricato, acqua che si disperde nelle murature, all'interno delle unità e sulle parti comuni, sulla superficie delle altre strutture dell'edificio, pregiudicandone la salubrità e la stabilità"*;

3. la ZGS di Zarantonello V. & C. Snc ha proposto ricorso per cassazione, con tre motivi.

Gli intimati non hanno svolto difese.

In prossimità dell'udienza, la ricorrente ha depositato una memoria.

Considerato che:

1. Il primo motivo di ricorso denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., vizio di extrapetizione e violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1669 c.c.

Si sostiene che la Corte d'appello (e prima ancora il Tribunale) sarebbe incorsa nel vizio di extrapetizione perché, da un lato, avrebbe individuato, quale fatto costitutivo della domanda degli attori, il contratto di appalto (tra l'Immobiliare Leonardo e la ZGS) che, a differenza del contratto di compravendita dell'immobile condominiale, non era stato menzionato in citazione; dall'altro, avrebbe esteso alla ZGS la responsabilità invocata dagli attori nei confronti dell'Immobiliare Leonardo, affermando che i vizi riscontrati erano addebitabili anche all'appaltatrice, a titolo di responsabilità extracontrattuale, e condannando la stessa società in assenza di una domanda sul punto da parte degli attori;

il motivo è infondato;

costituisce orientamento costante della Corte (tra le altre, Sez. 2, Sentenza n. 8048 del 21/03/2019, Rv. 653291 - 01) che il poterdovere del giudice di inquadrare nella esatta disciplina giuridica i fatti e gli atti che formano oggetto della contestazione incontra il limite del rispetto del "petitum" e della "causa petendi", sostanziandosi nel divieto di introduzione di nuovi elementi di fatto nel tema controverso, sicché il vizio di "ultra" o "extra" petizione ricorre quando il giudice di merito, alterando gli elementi obiettivi dell'azione ("petitum" o "causa petendi"), emetta un provvedimento diverso da quello richiesto ("petitum" immediato), oppure attribuisca o neghi un bene della vita diverso da quello conteso ("petitum" mediato), così pronunciando oltre i limiti delle pretese o delle eccezioni fatte valere dai contraddittori.

Nella specie, la sentenza impugnata non incorre nel prospettato vizio in ragione del fatto che essa conferma la pronuncia di primo grado che, a sua volta, senza allontanarsi dal perimetro della domanda delineato dagli attori, ha condannato, in solido, ai sensi dell'art. 1669 c.c., i convenuti - l'impresa costruttrice e la ZGS, in qualità di appaltatrice delle opere dirette ad eliminare i vizi del fabbricato condominiale - al risarcimento dei danni, determinandone l'ammontare in euro 12.000.

Per quanto riguarda il titolo di responsabilità, è utile evidenziare (v. Cass. n. 1252/2025, in motivazione) che, in materia di appalto avente ad oggetto la costruzione di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 c.c., che comporta la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, ovvero in quella posta dagli artt. 1667 e 1668 c.c. in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, rientra nei compiti propri del giudice del

merito, coinvolgendo l'accertamento e la valutazione degli elementi di fatto del caso concreto. Al giudice di merito spetta altresì stabilire se le acquisizioni processuali sono sufficienti a formulare compiutamente il giudizio finale sulle caratteristiche dei difetti, dovendo egli, al riguardo, non limitarsi alla mera verifica della sussistenza del pericolo di crollo ovvero alla valutazione dell'incidenza dei medesimi sulle parti essenziali e strutturali dell'immobile, bensì accertare anche se, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, essi siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 5648 del 04/03/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 21078 del 04/07/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 10255 del 30/03/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 24931 del 15/09/2021; Sez. 3, Ordinanza n. 26529 del 20/11/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 18205 del 02/09/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 22093 del 04/09/2019; Sez. 2, Sentenza n. 8577 del 26/04/2005).

È pacifico in giurisprudenza che la qualificazione del vizio come grave costituisce un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivato (Sez. 2, Sentenza n. 39599 del 13/12/2021, Rv. 663254 - 01; in termini, Cass. nn. 22093/2019, cit., 8577/2005, 3794/1994).

Nel caso in esame, il giudice distrettuale, con accertamento di fatto che sfugge al sindacato di legittimità, richiamando la giurisprudenza di legittimità (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19868 del 15/09/2009, pag. 21, in tema di infiltrazioni di acqua nel vano ascensore e nelle cantine), ha ritenuto di potere sussumere i vizi denunciati entro la fattispecie dell'art. 1669 c.c.;

2. il secondo motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c., l'omessa motivazione della sentenza circa la ragione della

condanna della ZGS al pagamento della somma liquidata in via equitativa in euro 12.000.

La tesi della ricorrente è che gli attori avrebbero agito nei suoi confronti per il risarcimento dei danni derivanti da infiltrazioni di acqua dal tetto e che, per un verso, il Tribunale, sbagliando, avrebbe condannato la società in solido con l'impresa costruttrice al pagamento di euro 12.000 per l'inadempimento, da parte di quest'ultima, delle obbligazioni assunte con la scrittura privata dell'08/03/2008, scrittura alla quale ZGS era rimasta estranea e che quindi non la obbligava; per altro verso, la Corte distrettuale avrebbe "glissato" sulle ragioni di tale condanna solidale, e non avrebbe affrontato la questione dell'entità della condanna e dei danni che essa era diretta a risarcire;

il motivo è in parte manifestamente infondato e in parte inammissibile;

è manifestamente infondata la denuncia del vizio di motivazione, giacché la sentenza impugnata contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione, e non è perciò affatto "apparente", consentendo un «effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice» (cfr. Cass. Sezioni Unite n. 8053 del 2014; n. 22232 del 2016; n. 2767 del 2023).

È inammissibile l'impugnazione ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., operando la previsione di cui all'art. 348 ter, comma 5, c.p.c. (applicabile *ratione temporis*), che esclude che possa essere così censurata la sentenza di appello "che conferma la decisione di primo grado" e che risulti fondata sulle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della sentenza di primo grado (cosiddetta doppia conforme);

3. il terzo motivo denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115 c.p.c., 1669 c.c.

Sulla premessa che l'unico vizio denunciato dagli attori a ZGS erano le infiltrazioni dal tetto, la ricorrente sostiene che i giudici di merito non avrebbero preso in considerazione la consulenza tecnica d'ufficio, la quale aveva escluso l'esistenza delle infiltrazioni ed aveva rilevato la presenza di un fenomeno di condensa per mancata ventilazione dei locali e perciò non aveva quantificato la spesa occorrente per il ripristino;

il motivo è inammissibile;

dalla sentenza si evince (v. pag. 8) che i vizi accertati relativi alle modalità di realizzazione del fabbricato (difetto del sistema di aerazione dei locali sanitari, modalità costruttive del tetto, difettoso sistema di coibentazione), integrano i "gravi difetti" di cui all'art. 1669 c.c., i quali incidono in maniera notevole sull'abitabilità e sui costi energetici.

Spetta al giudice di merito esaminare e valutare le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, e dare conto dei motivi di consenso, come di quelli di eventuale dissenso, in ordine alla congruità dei risultati della consulenza e delle ragioni che li sorreggono. Tale valutazione, come sopra accennato (v. punto 2 (iv) del "Rilevato che") è compiutamente esplicitata nella sentenza d'appello e non può essere sindacata in sede di legittimità.

È certo, inoltre, che alla Corte di legittimità non può essere chiesta una nuova attività istruttoria ed è principio altrettanto pacifico in giurisprudenza che, con la proposizione del ricorso per cassazione, il ricorrente non può rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento di fatto compiuto dai giudici del merito, tratto dall'analisi degli elementi di valutazione disponibili ed in sé coerente, atteso che lo scrutinio dei fatti e delle prove è sottratto al

sindacato di legittimità, dal momento che, nell'ambito di quest'ultimo, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione che ne ha fatto il giudice di merito, cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione (Cass. 7/04/2017, n. 9097; Cass. 07/03/2018, n. 5355; Cass. 13/06/2023, n. 16781).

Con riferimento al prospettato vizio di violazione dell'art. 1669 c.c., infine, va affermato il principio di diritto secondo cui, in tema di ricorso per cassazione, la deduzione del vizio di violazione di legge non determina, per ciò stesso, lo scrutinio della questione astrattamente evidenziata sul presupposto che l'accertamento fattuale operato dal giudice di merito giustifichi il rivendicato inquadramento normativo, occorrendo che l'accertamento fattuale, derivante dal vaglio probatorio, sia tale da doversene inferire la sussunzione nel senso auspicato dal ricorrente, come hanno chiarito le Sezioni Unite di questa Corte (Cass. Sez. U, 12/11/2020, n. 25573; conf.: Cass. 17/03/2023, n. 7771);

4. il ricorso, pertanto, deve essere rigettato;

5. nulla occorre disporre sulle spese del giudizio di cassazione, al quale gli intimati non hanno partecipato;

6. ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, sussistono i 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* del citato art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, dichiara che sussistono i 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* del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione