



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Alberto GIUSTI - Presidente
Mario BERTUZZI - Consigliere
Antonio MONDINI - Consigliere
Valeria PIRARI - Consigliere
Cesare TRAPUZZANO - Rel. Consigliere

R.G.N. 29488/19

C.C. 13/6/2024

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Vendita -
Garanzia per i
difetti -
Assunzione del
ruolo di
costruttore

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 29488/2019) proposto da:

CM (C.F.: X), elettivamente
domiciliato in X , presso lo studio
dell'Avv. AF , che lo rappresenta e difende, giusta
procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

X S.p.A.
(C.F.: X), in persona del suo legale rappresentante
pro - tempore, elettivamente domiciliata in X
, presso lo studio dell'Avv. GN , che la
rappresenta e difende, giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 5939/2019,
pubblicata il 19 marzo 2019;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17 giugno 2024 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

letta la memoria illustrativa depositata nell'interesse della controricorrente, ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato il 17 luglio 2014, CM conveniva, davanti al Giudice di Pace di Roma, la X S.p.A., al fine di sentire accertare la piena responsabilità della società convenuta, nella sua qualità di costruttrice e venditrice dell'immobile, per i gravi vizi presenti nell'appartamento sito in X , interno X con la conseguente condanna di tale società al pagamento della somma di euro 4.880,00, necessaria al ripristino dello stato dei luoghi, ovvero della diversa somma ritenuta di giustizia.

Si costituiva in giudizio la X S.p.A., la quale chiedeva che le domande avversarie fossero rigettate, in quanto infondate in fatto e in diritto, eccependo la sua carenza di legittimazione passiva, l'intervenuta decadenza e prescrizione del diritto alla garanzia, l'assenza di qualsivoglia vizio costruttivo, l'inapplicabilità alla fattispecie dell'art. 1669 c.c. In via subordinata, chiedeva che fosse accertato il concorso di colpa dell'attore nella causazione dei difetti, con la riduzione proporzionale della somma dovuta.

Quindi, il Giudice di Pace adito, con sentenza n. 23176/2015, depositata il 22 maggio 2015, in accoglimento delle domande



spiegate, condannava la^X S.p.A. al pagamento, in favore di CM, della somma di euro 4.480,00, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo.

2.- Con atto di citazione notificato il 23 dicembre 2015, proponeva appello avverso la pronuncia di primo grado la^X

S.p.A., la quale lamentava: 1) la violazione ed errata applicazione delle norme sull'onere della prova circa la qualità di venditore-costruttore della convenuta; 2) la violazione ed errata applicazione delle regole sulla eccepita decadenza e prescrizione delle azioni avanzate; 3) la violazione ed errata applicazione del principio sulla distribuzione dell'onere probatorio, in ordine al fatto storico causativo dei vizi e al suo *quantum*.

Si costituiva nel giudizio di impugnazione CM, il quale chiedeva che l'appello fosse dichiarato inammissibile e/o improcedibile ovvero che fosse respinto nel merito, con la correzione dell'errore materiale commesso nella quantificazione della somma dovuta, pari ad euro 4.880,00 e non ad euro 4.480,00, come statuito dalla sentenza di primo grado.

Decidendo sul gravame interposto, il Tribunale di Roma, con la sentenza di cui in epigrafe, accoglieva l'appello e, per l'effetto, in integrale riforma della pronuncia impugnata, rigettava la domanda risarcitoria in ordine ai gravi difetti lamentati, ordinando la restituzione della somma corrisposta in esecuzione della statuizione di prime cure.

A sostegno dell'adottata pronuncia il giudice di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che dal prodotto documento riprodotto il contratto di appalto del 28 novembre 2005 tra la^X S.p.A., quale committente, e la^X



S.n.c., quale appaltatore, emergeva che la società X aveva realizzato i lavori murari e di assistenza muraria nell'edificio X del comparto X, sito in X, località X, avendo ricevuto incarico dalla X; b) che l'indicazione riportata all'art. 15, quarto comma, del contratto di vendita in favore dell'appellato, con riferimento al versamento dell'IVA e alla nomina di un direttore dei lavori da parte di X, non costituiva elemento sufficiente a dimostrare che X fosse anche costruttrice dell'immobile, oltre che venditrice dello stesso; c) che anche dall'istruttoria in atti non risultava altrimenti provato che X fosse anche costruttrice materiale dell'immobile oggetto di causa, sicché non era applicabile la previsione di cui all'art. 1669 c.c.; d) che, benché, all'esito dell'atto di compravendita del 4 ottobre 2006, al C fossero stati trasferiti la proprietà e il possesso dell'immobile, quest'ultimo aveva proposto l'azione giudiziale per i vizi della cosa venduta solo in data 17 luglio 2014, sicché il termine di prescrizione di un anno dalla consegna ex art. 1495 c.c. era ampiamente decorso.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a tre motivi, CM.

Ha resistito, con controricorso, l'intimata X

S.p.A.

4.- La controricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., l'omesso esame



circa un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, nonché la violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e dei principi processuali che impongono di adottare le decisioni secondo diritto, previa valutazione delle prove acquisite nel processo, per avere il Tribunale mancato di esaminare il documento n. 1 del fascicolo di primo grado (ossia l'atto di compravendita intercorso tra le parti del 4 ottobre 2006), da cui sarebbe emersa una serie di elementi fattuali, totalmente disattesi dalla sentenza d'appello, circa l'intervento di X

nel contratto quale società di gestione del fondo X, il quale in data 25 ottobre 2005 era divenuto proprietario, tra l'altro, delle aree site in X, costituenti l'intero comparto X.

Sicché avrebbe dovuto essere valutato il fatto che dalle risultanze documentali emergesse che X era proprietaria del terreno sul quale era stata realizzata la costruzione, cui apparteneva l'appartamento acquistato dal C.

Inoltre, ad avviso dell'istante, dallo stesso contratto di compravendita sarebbe risultato che alla società X, previa presentazione dei relativi progetti, erano stati rilasciati nel 2005 e nel 2006 i permessi di costruire nn. 253 e 244.

Ed ancora osserva il ricorrente che all'art. 15, quarto comma, del contratto di compravendita stipulato tra le parti era specificato espressamente che l'atto era soggetto ad imposta sul valore aggiunto, trattandosi di trasferimento effettuato da società



costruttrice, calcolata in euro 6.558,40, somma versata da parte acquirente a parte venditrice contestualmente alla firma dell'atto.

Con la conseguenza che dalla complessiva disamina documentale sarebbe stato ricavabile che X era proprietaria del terreno, titolare del permesso di costruire, costruttrice e venditrice. Mentre del tutto irrilevante sarebbe stato il contratto d'appalto richiamato da X, concluso da due società del tutto estranee alla venditrice e che non erano state parti del giudizio.

2.- Con il secondo motivo il ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la nullità della sentenza per motivazione apparente o perplessa e obiettivamente incomprensibile, con violazione degli artt. 111, primo e sesto comma, Cost. nonché 115, 132, secondo comma, n. 4, c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., per avere il giudice d'appello ritenuto che il riferimento dell'art. 15, quarto comma, del contratto di compravendita al versamento dell'IVA e alla nomina di un direttore dei lavori, da parte di X, non costituisse elemento sufficiente a dimostrare che X fosse anche costruttrice dell'immobile, oltre che venditrice.

E ciò per avere, appunto, davanti al pubblico ufficiale, in sede di stipula del rogito, l'alienante dichiarato di essere costruttrice di tale immobile, sicché la relativa circostanza avrebbe dovuto ritenersi dimostrata.

3.- Con il terzo motivo il ricorrente contesta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1495, 1669 e 2697 c.c. nonché dei



principi di correttezza e buona fede di cui agli artt. 1175, 1375 e 1372 c.c., per avere il Tribunale affermato l'intervenuta prescrizione dell'azione, avendo riguardo alla garanzia nella vendita ex art. 1495 c.c., mentre nella fattispecie il ruolo di costruttore del venditore avrebbe giustificato l'applicazione dell'art. 1669 c.c. anche con riferimento ai più ampi termini decadenziali e prescrizionali ivi stabiliti, nell'arco temporale di un decennio dal compimento dell'opera.

Esponesse l'istante che aveva fornito nel giudizio di primo grado prova documentale del rispetto di tali termini, avendo dedotto di avere riscontrato i primi segni di deterioramento nel mese di giugno 2013, con relativa segnalazione al costruttore inviata dall'amministratore condominiale il 3 luglio 2013 e ricevuta il 5 luglio 2013 e con successiva denuncia dei gravi difetti inviata dal proprio legale tramite raccomandata a/r del 5 marzo 2014, ricevuta il 7 marzo 2014, cui era seguita ulteriore denuncia del 13 maggio 2014, ricevuta il 19 maggio 2014, a fronte dell'acquisto del bene avvenuto il 4 ottobre 2006 e dell'introduzione del giudizio con citazione notificata il 17 luglio 2014.

Né avrebbe potuto avere una rilevanza dirimente il contratto d'appalto concluso da due società estranee al giudizio, considerato che l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili avrebbe potuto essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che fosse risultato fornito di competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, gravando sul medesimo venditore l'onere di



provare di non aver avuto alcun potere direttivo e di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva.

Ebbene dagli atti del giudizio sarebbe risultato *per tabulas* che il direttore dei lavori aveva ricevuto da X

l'incarico di direzione di tali lavori, sicché, anche a fronte di una catena di uno o più subappalti, non sarebbe stata impedita l'applicazione del principio per cui il danneggiato acquirente può agire sia contro l'appaltatore e gli altri appaltatori della catena sia contro il venditore, purché l'opera sia comunque riferibile al venditore medesimo.

4.- I motivi – che, in ragione della loro connessione logica e giuridica, possono essere esaminati congiuntamente – sono fondati nei termini che seguono.

4.1.- Sul punto, il Tribunale ha escluso la responsabilità del venditore ai sensi dell'art. 1669 c.c., ritenendo che dall'istruttoria svolta – di natura esclusivamente documentale – non emergesse che X avesse rivestito altresì il ruolo di costruttore.

E all'uopo, da un lato, il giudice del gravame ha addotto che non sarebbe stato sufficiente a dimostrare il contrario il tenore dell'art. 15, quarto comma, del contratto di compravendita del 4 ottobre 2006, nel quale vi era un mero riferimento al versamento dell'IVA in misura agevolata e alla nomina di un direttore dei lavori a cura di X, elementi, questi, che – secondo l'assunto della sentenza impugnata – non avrebbero



scalfito il rilievo assorbente sulla carenza di alcuna prova circa la qualità di costruttrice di X .

E, dall'altro lato, il Tribunale ha valorizzato il contratto di appalto del 28 novembre 2005 – come prodotto dalla convenuta nel giudizio di primo grado –, da cui emergeva che, in ordine alla costruzione cui apparteneva l'appartamento acquistato dal C , i lavori murari dell'edificio erano stati commissionati da X .

4.2.– Tanto premesso, si rileva che testualmente l'art. 1669 c.c. si riferisce alla responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente o dei suoi aventi causa.

Senonché, in base alla giurisprudenza consolidata, con riferimento alla legittimazione passiva, l'azione risarcitoria può essere esercitata anche nei confronti del venditore che sia, al tempo stesso, costruttore (venditore-costruttore) del bene e non solo nei confronti dell'appaltatore, essendo la responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 c.c. sancita per una finalità di interesse generale, quale quella della stabilità, sicurezza e funzionalità degli edifici e della incolumità personale dei cittadini (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2238 del 16/02/2012; Sez. 2, Sentenza n. 7634 del 31/03/2006; Sez. 2, Sentenza n. 11947 del 08/08/2002; Sez. 2, Sentenza n. 9853 del 05/10/1998; Sez. 2, Sentenza n. 3146 del 25/03/1998; Sez. 1, Sentenza n. 9313 del 19/09/1997; Sez. 3, Sentenza n. 9256 del 17/09/1997; Sez. 2, Sentenza n. 8109 del 27/08/1997; Sez. 2, Sentenza n. 7619 del 14/08/1997; Sez. 2, Sentenza n. 5514 del 07/06/1994; Sez. 2, Sentenza n. 11450 del 19/10/1992; Sez. 1, Sentenza n. 1825 del 15 giugno 1955).



Ne discende che la norma è applicabile nei confronti del venditore quando questi abbia provveduto alla costruzione dell'immobile con propria gestione diretta o comunque sotto la propria responsabilità (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2238 del 16/02/2012; Sez. 2, Sentenza n. 5514 del 07/06/1994; Sez. 2, Sentenza n. 1618 del 14/02/1987; Sez. 2, Sentenza n. 6585 del 11/11/1986; Sez. 2, Sentenza n. 5463 del 08/11/1985; Sez. 2, Sentenza n. 6122 del 18/10/1983).

Nondimeno, la norma trova applicazione anche nell'ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti professionalmente qualificati – come l'appaltatore, il progettista e il direttore dei lavori –, l'alienante abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, sicché, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti estranei, la costruzione sia, comunque, a lui riferibile, in tutto o in parte, per avere ad essa partecipato in posizione di autonomia decisionale, sempre che la rovina o i difetti dell'opera siano riconducibili all'attività che questi si è riservato (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 777 del 16/01/2020; Sez. 2, Sentenza n. 16202 del 23/07/2007; Sez. 3, Sentenza n. 567 del 13/01/2005; Sez. 2, Sentenza n. 12406 del 10/10/2001; Sez. 2, Sentenza n. 13003 del 02/10/2000) o, comunque, lo stesso risulti fornito della competenza tecnica che gli consenta di poter dare indicazioni specifiche all'esecutore dell'opera.

Pertanto, l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., 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, gravando sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 24070 del 03/08/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 18205 del 02/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 29870 del 18/11/2019; Sez. 2, Sentenza n. 5935 del 12/03/2018; Sez. 2, Sentenza n. 25541 del 18/12/2015; Sez. 2, Sentenza n. 467 del 13/01/2014; Sez. 2, Sentenza n. 9370 del 17/04/2013).

Questa impostazione costituisce la diretta conseguenza del fatto che la fattispecie di cui all'art. 1669 c.c. è annoverata nell'ambito della responsabilità aquiliana: a fronte di questa collocazione sistematica, il compratore agisce, non già come diretto contraente, ma come semplice danneggiato, dinanzi al quale si pone come legittimato passivo l'alienante, non già come tale, bensì quale puro e semplice costruttore dell'immobile. Sicché l'azione può essere spiegata contro il venditore che abbia costruito l'immobile con propria gestione diretta o contro un qualsiasi costruttore, intendendosi per tale il soggetto che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, senza che assuma rilievo la specifica identificazione del rapporto giuridico in relazione al quale la costruzione è stata effettuata (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 2098 del 01/04/1980).

Per converso, l'azione non può essere spiegata verso il venditore che non sia un costruttore professionale o che non abbia costruito egli stesso l'immobile con propria gestione diretta,



demandandone, invece, la costruzione ad un appaltatore, verso cui non abbia conservato alcun potere di direzione o sorveglianza, rimanendone completamente estraneo (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 1253 del 12/04/1957).

Ed ancora, ove il materiale esecutore delle opere non sia legato direttamente da contratto di appalto con il venditore, ma indirettamente attraverso una catena di uno o più subappalti (o contratti di altra tipologia), trova applicazione il principio per cui il danneggiato acquirente può agire sia contro l'appaltatore (e gli altri appaltatori) sia contro il venditore, quando l'opera sia a quest'ultimo riferibile sulla base di un accertamento di fatto relativo all'esistenza di un suo potere direttivo e di controllo sull'appaltatore che non può essere escluso negli appalti a cascata (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 8647 del 02/04/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 27250 del 16/11/2017).

Con la conseguenza che non è dirimente la circostanza che l'appalto per l'esecuzione materiale delle opere murarie dell'edificio sia stato conferito da società diversa dalla venditrice, potendo appunto sussistere una concatenazione di appalti che hanno portato alla realizzazione dell'opera finale.

4.3.– Per l'effetto, il giudice di merito, alla luce dei criteri che governano l'individuazione della legittimazione passiva a fronte dell'azione di responsabilità per rovina o difetti di cose immobili di lunga durata, non si sarebbe dovuto limitare a valutare la ricorrenza diretta della qualità di costruttore in capo al venditore, ma avrebbe dovuto altresì estendere la propria indagine alla verifica della ricorrenza di un potere di impartire direttive e di sorveglianza nei confronti dei soggetti che materialmente hanno



provveduto all'esecuzione dell'opera, eventualmente anche all'esito di una serie di contratti di subappalto.

E ciò tenendo conto del fatto che, nel contratto di vendita, si alludeva ad un potere di nomina del direttore dei lavori, a cura del venditore, e che l'esistenza di un contratto di appalto tra società terze non escludeva *a priori* che, a fronte dell'esecuzione materiale dell'opera da parte di soggetti terzi, il venditore, quale proprietario dei terreni e titolare dei permessi di costruire, avesse mantenuto la competenza tecnica idonea a permettergli di impartire direttive sull'attuazione dell'opera, ingerendosi nella fase esecutiva.

Rispetto a tale potere di nomina del direttore dei lavori, con funzione di controllo sull'esecuzione degli interventi demandati a terzi, sarebbe ricaduto sull'alienante l'onere di provare di non aver avuto alcun concreto potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, essendo questi tenuto a superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva.

5.- In definitiva, il ricorso deve essere accolto, nei sensi di cui in motivazione.

La sentenza impugnata va dunque cassata, con rinvio della causa al Tribunale di Roma, in diversa composizione monocratica, che deciderà uniformandosi al seguente principio di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

"La responsabilità per rovina o difetti di cose immobili di lunga durata ex art. 1669 c.c. trova applicazione anche nell'ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti



professionalmente qualificati – come l'appaltatore, il progettista e il direttore dei lavori –, l'alienante abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, sicché, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti estranei, la costruzione sia, comunque, a lui riferibile, in tutto o in parte, per avere ad essa partecipato in posizione di autonomia decisionale, sempre che la rovina o i difetti dell'opera siano riconducibili all'attività che questi si è riservato, gravando sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, anche all'esito di una concatenazione di appalti, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva”.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie il ricorso, nei sensi di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa al Tribunale di Roma, in diversa composizione monocratica, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 17 giugno 2024.

Il Presidente
Alberto Giusti

