

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 10048 Anno 2018**

**Presidente: MAZZACANE VINCENZO**

**Relatore: SABATO RAFFAELE**

**Data pubblicazione: 24/04/2018**

**SENTENZA**

sul ricorso 15936-2012 proposto da:

GALLIZIA FERMINO, elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIA DEI VERALLI 4, presso lo studio dell'avvocato  
ANTONELLA RENDA, rappresentato e difeso dall'avvocato  
GIOVANNI LUCIDO;

**- ricorrente -**

**contro**

2017

3447

GALLIZIA DAVIDE, elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIA DEI VERALLI 4, presso lo studio dell'avvocato  
ANTONELLA RENDA, rappresentato e difeso dall'avvocato  
GIOVANNI LUCIDO;

**- controricorrente incidentale -**



**contro**

CONDOMINIO LEVI 2 - BUSSERO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 1911, presso lo studio dell'avvocato EBE FRANCA SCALIA GEMMA, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ALBERTINA GAVAZZI;

**- controricorrente incidentale -**

**nonchè contro**

RO.DA.RO CONVERSINI SRL, CAROLI GATTI ALESSANDRA, GATTI ADOLFO, GATTI LORENZO, GALLIZIA LUIGI-DECEDUTO;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 1142/2012 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 27/03/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 21/12/2017 dal Consigliere Dott. RAFFAELE SABATO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il rigetto di tutti i ricorsi;

udito l'Avvocato GAVAZZI Albertina difensore del Condominio Levi 2, che ha chiesto l'accoglimento delle difese in atti, ha rilevato la tardività del deposito dell'integrazione del contraddittorio ed ha chiesto l'improcedibilità del ricorso principale.





## Fatti di causa

1. - Con sentenza depositata in data 22 settembre 2008 il tribunale di Milano ha accolto, a carico di tutti i convenuti in solido, la domanda proposta con atto di citazione notificato il 16 maggio 2003, dopo una fase di accertamento tecnico preventivo, dal condominio Levi 2 in via Levi 1/3/7, in Bussero, nei confronti della Fe-Gi s.r.l., quale venditrice, della Ro.Da.Ro. s.r.l., quale appaltatrice, dell'ing. Giuseppe Gatti, quale progettista, e dell'arch. Davide Gallizia, quale direttore dei lavori, volta ad ottenere il risarcimento per gravi difetti e vizi dell'immobile. Il giudizio è stato dichiarato interrotto e riassunto prima nei confronti di Alessandra Cairoli, Adolfo Gatti e Lorenzo Gatti, quali eredi del deceduto ing. Giuseppe Gatti, indi nei confronti di Luigi Gallizia e Fermino Gallizia, quali soci, a seguito della cancellazione dal registro delle imprese della Fe-Gi s.r.l.

2. - Con sentenza depositata il 27 marzo 2012 la corte d'appello di Milano, adita con impugnazioni principale di Fermino e Luigi Gallizia e incidentali degli eredi Gatti e di Davide Gallizia, ha parzialmente riformato la decisione di primo grado, rigettando la domanda del condominio nei confronti degli eredi del progettista ing. Gatti e confermando la condanna in solido al risarcimento delle altre parti, riducendo tuttavia il *quantum* risarcitorio a euro 43.114, oltre accessori e spese processuali.

2.1. - Esaminando le doglianze svolte dagli appellanti, la corte d'appello, ritenuto che l'unico titolo di domanda coltivato e comunque non colpito da decadenza fosse quello dei gravi vizi ex art. 1669 cod. civ., ha reputato non rientrare tra gli stessi le accertate diffuse cavillature superficiali, ciò che ha condotto alla riduzione della somma risarcitoria.

2.2. - La corte territoriale ha altresì escluso una responsabilità del progettista ing. Gatti; ha invece ritenuto la responsabilità, oltre che dell'esecutrice Ro.Da.Ro. s.r.l., dell'arch. Davide Gallizia, quale direttore dei lavori, e della Fe-Gi s.r.l. (e oggi dei soci ex art. 2945 cod. civ.), avendo questa curato la progettazione e nominato il direttore dei lavori, man-

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



tenendo anche durante l'esecuzione la riferibilità a sé dell'opera, ciò che consentirebbe la responsabilità anche del venditore-committente ex art. 1669 cod. civ.

2.3. – La corte d'appello ha poi ritenuto ritualmente dichiarata in udienza di prime cure solo il 10 ottobre 2006 la cancellazione della Fe-Gi s.r.l. dal registro delle imprese, con la conseguente interruzione e successiva tempestiva riassunzione.

3. - Per la cassazione della sentenza della corte d'appello di Milano Fermino Gallizia ha proposto ricorso affidato a quattro motivi. Davide Gallizia ha depositato controricorso contenente ricorso incidentale su quattro motivi. Il condominio ha anch'esso resistito con controricorso con ricorso incidentale affidato a un motivo.

3.1. – Con ordinanza all'udienza pubblica del 21/02/2017 è stata ordinata l'integrazione del contraddittorio nei confronti di Luigi Gallizia, altro socio della Fe-Gi s.r.l., mediante notificazione del ricorso principale e del ricorso incidentale di Davide Gallizia (essendo già notificato il ricorso ~~principale~~ del condominio).

3.2. – Gli atti predetti sono stati notificati a Santina Guarneri, Roberto Gallizia e Marco Gallizia quali eredi di Luigi Gallizia, deceduto.

### **Ragioni della decisione**

1. – Con il primo motivo del ricorso principale (violazione degli artt. 2945 cod. civ., 300, 303, 305 cod. proc. civ. e 3 e 24 Cost., in relazione all'art. 360 primo comma n. 3 cod. proc. civ.) Fermino Gallizia lamenta che la corte d'appello non abbia, disattendendo anch'essa l'eccezione già respinta dal tribunale, considerato che – essendo stata la Fe.Gi. s.r.l. cancellata dal registro delle imprese fin dal 10 settembre 2001 e quindi da allora operando l'estinzione della società, essendo la causa in corso al momento dell'entrata in vigore in data 1 gennaio 2004 del nuovo testo dell'art. 2495 cod. civ. introdotto dal d. lgs. n. 6 del 2003, da detta entrata in vigore (cfr. Cass. sez. U. nn. 4060, 4061 e 4062 del 2010) – erano state molte-



plici le manifestazioni di volontà tese ad ottenere la declaratoria di interruzione, operata ad avviso del ricorrente dal giudice istruttore di primo grado solo tardivamente con ordinanza del 12 ottobre 2006, senza che – diversamente da quanto ritenuto dai giudici di merito – all’udienza del 10 ottobre 2006 intervenisse alcuna dichiarazione di cancellazione da parte del difensore. Ne sarebbe derivata – secondo il ricorrente principale – l’estinzione del processo, erroneamente non precedentemente dichiarata dal tribunale, e la tardività della riassunzione a seguito di detta ordinanza. Ove si ritenesse, poi, non sussistente alcuna dichiarazione di parte relativa alla cancellazione, essa – secondo il ricorrente principale – sarebbe insita nella proposizione dell’appello da Firmino e Luigi Gallizia, con ritenuta caducazione del procedimento di appello.

1.1. – Il motivo, dedotto in riferimento al parametro del n. 3 dell’art. 360 primo comma cod. proc. civ., è inammissibile.

1.2. – In primo luogo, l’inammissibilità discende dal fatto che il motivo è carente della trascrizione dell’eccezione sul tema quale svolta in primo grado, nonché del motivo di appello con cui la stessa è stata coltivata, ciò che mette la corte nell’impossibilità – sia che si tratti di deduzione di violazione di legge sostanziale che di legge processuale (v. ad es. Cass. n. 2771 del 2017) – di esaminare la doglianza che, per il principio di autosufficienza del ricorso, deve contenere tutte le precisazioni e i riferimenti necessari ad individuare la dedotta violazione; ciò senza che sia necessario esaminare se lo stesso criterio debba applicarsi in riferimento all’ordinanza del g.i. del 12.10.2006 (trascritta da altra parte del ricorso).

1.3. – Ciò esime la corte dall’esaminare se conseguirebbe inammissibilità, altresì, dal fatto che il lamentato vizio sia stato prospettato come violazione di legge sostanziale. Infatti (v. Cass. n. 13683 del 2012) chi, come nel caso di specie, in via implicita o esplicita, lamenta in sede di legittimità l’erroneo rigetto, da parte del giudice di merito, dell’eccezione di estinzione del processo, invoca un vizio consistente in una nullità del procedimen-



to (di cui all'art. 360, n. 4, cod. proc. civ.), e non in una violazione di legge (di cui all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.).

1.4. – In tale situazione, senza che sia necessario e comunque possibile esaminare gli atti stante la mancanza di indicazioni in ricorso pur a fronte di violazione processuale (v. ad es. Cass. n. 2771 del 2017, cit.), solo per completezza può richiamarsi che, sia che nel verbale di udienza non esista dichiarazione di cancellazione ai fini interruttivi (e il giudice nell'ordinanza, con lo scioglimento della riserva, la abbia invece erroneamente supposta), sia che invece esista (e dunque la dichiarazione di interruzione sia stata rituale e la riassunzione tempestiva), comunque non si sarebbe verificata l'estinzione supposta dalla parte ricorrente. Invero, secondo la giurisprudenza di questa corte (v. ad es. Cass. n. 1329 del 2000 e 8494 del 2012), al di fuori dei casi di c.d. interruzione automatica, l'art. 300 cod. proc. civ. subordina l'effetto interruttivo del processo alla coesistenza di due elementi essenziali, costituiti rispettivamente dall'evento previsto come causa d'interruzione e dalla relativa dichiarazione formale ad opera del procuratore della parte che ne è colpita. Pertanto, qualora manchi uno dei due elementi, l'interruzione, se ugualmente pronunciata, configura un provvedimento nullo e insussistente l'onere di osservanza del termine, con la conseguenza che il processo può utilmente essere riassunto anche dopo il decorso di esso (cfr. Cass. n. 17913 del 2009).

1.5. – La necessità della dichiarazione dell'evento interruttivo ad opera del difensore costituito è stata affermata da questa corte anche quando l'evento consista nella cancellazione della società dal registro dell'imprese (v. Cass. n. 23141 del 2014 e sez. U n. 6070 del 2013). Peculiarmente la parte ricorrente, ipotizzando essere stata comunque implicita una dichiarazione dell'evento con la proposizione dell'appello da parte dei soci della società cancellata, vorrebbe da tale costruzione far discendere ad ogni modo un venir meno del procedimento di appello; ma così non è in quanto, non ammettendo la dichiarazione ai fini interruttivi equipollenti, la proposizione dell'appello al contrario implica prosecuzione che tiene luogo e



impedisce la dichiarazione di interruzione (cfr. art. 300 cod. proc. civ., che esplicitamente prevede che "dal momento di tale dichiarazione o notificazione il processo è interrotto, salvo che avvenga la costituzione volontaria ...").

1.6. - L'eccezione di illegittimità costituzionale dell'art. 300 cod. proc. civ., interpretato nel senso per cui il deposito di documenti da cui risulti la cancellazione non equivale a notifica alle controparti di una dichiarazione di cancellazione ai fini interruttivi, per violazione degli artt. 3 e 24 Cost., appare manifestamente infondata. La giurisprudenza costituzionale ha a più riprese e sotto diversi angoli visuali esaminato la compatibilità della norma processuale con i due parametri della Carta, ritenendo conforme a costituzione il nostro regime processuale che rimette, salvi i casi di interruzione c.d. automatica, alla dichiarazione del difensore costituito, conferendogli un diritto potestativo processuale, la valutazione dell'effettivo verificarsi di un danno in caso di prosecuzione del processo, atteso che detta valutazione "può essere utilmente compiuta solo dal procuratore di detta parte, cui perciò è logicamente rimesso il potere di decidere se provocare o meno l'interruzione, e non potrebbe invece essere attribuita ad altri, né tantomeno al giudice, che altrimenti si sostituirebbe alla parte nell'esercizio di un diritto potestativo processuale" (così Corte cost., ordinanza n. 349 del 2003; v. anche ordd. nn. 252 del 2005 e 91 del 2006).

2. - Con il secondo mezzo del ricorso principale (articolato in effetti su due censure atte a costituire separati motivi, il primo per violazione di legge in rapporto all'art. 1669 cod. civ., il secondo per vizio della motivazione) il ricorrente principale si duole che la corte territoriale abbia ritenuto avvenuta la scoperta dei vizi - ai fini della decorrenza dei termini per la denuncia e l'azione ex art. 1669 cod. civ. - al momento del deposito della relazione peritale nel corso del procedimento di accertamento tecnico preventivo, in luogo che in uno dei momenti anteriori quali la redazione della relazione del consulente tecnico di parte, ciò che avrebbe imposto di ritenere tardive denuncia e azione.



2.1. - La censura, in entrambe le articolazioni, è infondata. Invero, con motivazione congrua rispetto al parametro di cui al n. 5 dell'art. 360 primo comma cit. (p. 6 della sentenza), la corte d'appello ha dato atto delle ragioni per le quali si dovesse ritenere che il condominio avesse avuto una conoscenza imperfetta dei vizi e dell'impatto di essi sulla complessiva struttura sino al completamento dell'accertamento tecnico preventivo all'uopo richiesto, non essendo a tanto idonea la parziale consapevolezza prima acquisita, a livello ancora di sospetto.

2.2. - Tanto, dall'altro punto di vista della conformità al diritto ex n. 3 dell'art. 360 primo comma cit., è in linea con l'orientamento di questa corte (v. ad es. Cass. n. 9966 del 2014) secondo cui il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 cod. civ. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause, e tale termine può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale. L'importanza a tal fine di accertamenti tecnici è stata sottolineata anche (da Cass. n. 1463 del 2008) per il fatto che, ai fini del decorso del termine, è necessaria la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo.

3. - Per le medesime ragioni è parimenti infondato il primo mezzo del ricorso incidentale spiegato da Davide Gallizia, che ha dedotto le medesime plurime censure.

3.1. - Davide Gallizia ha, nell'ambito di detto mezzo, introdotto un'ulteriore doglianza, avente natura di autonomo motivo, con cui lamenta violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. (in relazione al parametro di cui all'art. 360 primo comma n. 3 cod. proc. civ.). Tale ultima censura è inammissibile. Al di là riferimento al n. 3 anziché al n. 4 dell'art. 360 cod.





proc. civ. (cfr. ad es. Cass. n. 22759 del 2014), la doglianza non si sviluppa su uno specifico contenuto argomentativo, per cui l'inammissibilità discende dalla sua genericità.

4. – Con il terzo mezzo del ricorso principale, sempre articolato su più censure (per violazione della norma di diritto sostanziale dell'art. 1669 cod. civ. e per vizio della motivazione), Fermino Gallizia si duole dell'aver la corte territoriale ritenuto la responsabilità anche della s.r.l. venditrice-committente, per avere essa mantenuto autonomia decisionale e sorvegliato i lavori, come desumibile dalla sua posizione di responsabile della complessiva operazione urbanistica, dalla nomina di un direttore dei lavori non esterno ma appartenente al nucleo familiare di Fermino Gallizia quale socio di maggioranza-amministratore, nonché dal coinvolgimento di questi per individuare e tentare di risolvere le problematiche denunciate senza interessare l'appaltatrice, ricevendosi le contestazioni senza eccezioni come soggetto capace di emendare l'opera. Deduce Fermino Gallizia non sussistere alcuna prova dell'essere stata dalla Fe.Gi. s.r.l. l'appaltatrice ridotta a *nudus minister* e non essere comunque probanti i detti elementi sintomatici.

4.1. – La censura va complessivamente disattesa. Da un primo punto di vista, ai fini di entrambe le censure per violazione di legge e per vizio di motivazione, non risultano chiaramente indicate le statuizioni oggetto di critica, né – quanto alla violazione di legge – appare sottolineata una differenziazione tra la *regula iuris* che si assume applicata in sentenza e quella, invece, auspicata, e neppure – quanto al vizio di motivazione – sono specificamente indicati i fatti controversi in relazione ai quali la motivazione si assume carente. Da tale punto di vista, il motivo presenta profili di inammissibilità.

4.2. – Quanto alla critica di violazione di legge, poi, può rilevarsi che la parte ricorrente pare attribuire alla sentenza impugnata l'affermazione dell'applicabilità dell'art. 1669 cod. civ. per disciplinare la responsabilità della venditrice, sulla base del riconoscimento all'appaltatrice di un ruolo



di *nudus minister* che, nella sentenza impugnata, non trova riscontro. In questa, piuttosto, si afferma che la s.r.l. venditrice-committente, per avere essa mantenuto autonomia decisionale e sorvegliato i lavori, dovesse ritenersi costruttrice a fianco dell'appaltatrice ai fini dell'art. 1669 cod. civ., e in base a tale ingerenza responsabile. Da tale punto di vista, dunque, il motivo appare non pertinente rispetto alla *ratio decidendi*.

4.3. – Ove la parte ricorrente principale abbia, invece, inteso contestare l'applicazione di tale *regula iuris*, quale innanzi ricostruita, essa peraltro non è difforme dall'orientamento applicativo di questa corte, che in più pronunce – anche richiamate dalla corte di merito – ha affermato che la responsabilità ex art. 1669 cod. civ. trova applicazione, anche in via concorrente, quando il venditore-costruttore abbia realizzato l'edificio servendosi dell'opera di terzi, se la costruzione sia a esso riferibile, in tutto o in parte, per aver partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento di attività altrui o di impartire direttive e sorveglianza, sempre che i difetti siano riportabili alla sua sfera di esercizio e controllo (così ad es. Cass. n. 16202 del 2007), accogliendo in tal senso una nozione di riferibilità più ampia rispetto a quella tra committente dominante e *nudus minister*; in tal senso l'art. 1669 cod. civ., mirando a finalità di ordine pubblico, è applicabile non solo nei casi in cui il venditore abbia con propria gestione di uomini e mezzi provveduto alla costruzione, ma anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti professionalmente qualificati, come l'appaltatore, il progettista, il direttore dei lavori, 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 (così Cass. n. 567 del 2005). La nozione di riferibilità dell'opera è stata, dunque, rettammente impiegata nella sentenza impugnata.

4.4. – Quanto, ancora, alla censura per vizio di motivazione, i fatti controversi oggetto del mezzo – benché come detto non chiaramente indicati – sembrano coincidere con i riscontri probatori dianzi sintetizzati dai quali



sarebbe desumibile la riferibilità dell'opera (anche) alla venditrice, che il ricorrente nega, risolvendosi la censura nell'attribuire a detti fatti altri significati. Da tanto deriverebbe l'inammissibilità parziale del mezzo, in quanto esso, lungi dal denunciare una totale obliterazione di fatti decisivi che potrebbero condurre ad una diversa decisione ovvero una manifesta illogicità nell'attribuire agli elementi di giudizio un significato fuori dal senso comune od ancora un difetto di coerenza tra le ragioni esposte per assoluta incompatibilità razionale degli argomenti e insanabile contrasto tra essi, si limita a far valere la non rispondenza della ricostruzione dei fatti operata dal giudice di merito al diverso convincimento soggettivo patrocinato dal ricorrente stesso, proponendo un preteso migliore e più appagante coordinamento dei molteplici dati acquisiti. Tali aspetti del giudizio, interni all'ambito della discrezionalità di valutazione degli elementi di prova e dell'apprezzamento dei fatti, attengono al libero convincimento del giudice e non ai possibili vizi dell'*iter* formativo di tale convincimento rilevanti ai sensi dell'art. 360 cod. proc. civ., comma primo, n. 5. Sicché il motivo in esame si traduce nell'invocata revisione delle valutazioni e dei convincimenti espressi dal giudice di merito, tesa a conseguire una nuova pronuncia sul fatto, non concessa perché estranea alla natura ed alla finalità del giudizio di legittimità. Conclusivamente, il motivo – presentante profili di infondatezza e di inammissibilità – va rigettato nel suo complesso.

5. – Soprassedendosi per il momento dall'esame del quarto (e ultimo) motivo del ricorso principale, è opportuno passare all'esame del secondo mezzo del ricorso incidentale di Davide Gallizia, sempre articolato su più censure (per violazione della norma di diritto sostanziale dell'art. 1669 cod. civ. e per vizio della motivazione) mediante il quale egli lamenta, in sostanza, che la corte d'appello abbia – rivisitando le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio – fatto erroneo governo della nozione di gravi difetti accolta dalla norma in questione, includendo tra essi anche i danni all'impianto di adduzione del gas non considerati dal consulente e quelli da dilavamenti e percolazioni sulle testate, assimilabili alle cavillature invece



non considerate dalla corte come rilevanti (tema su cui si ritornerà in relazione al ricorso incidentale del condominio).

5.1. - Il motivo è infondato. Non si rinviene anzitutto nella sentenza impugnata - quanto all'asserita violazione di legge - alcuna statuizione, implicita o esplicita, che confonda il concetto di vizi costruttivi che incidano sulla conservazione e funzionalità dell'edificio ex art. 1669 cod. civ. con la diversa nozione di vizi dell'opera ex art. 1667 cod. civ.

5.2. - Anche dal punto di vista della motivazione, ribadendo quanto in precedenza affermato sul punto, le critiche ai sensi del n. 5 dell'art. 360 primo comma cod. proc. civ. non colgono i profili rilevanti, risolvendosi nella proposta di una diversa soluzione fattuale nel governo degli elementi di causa, non sottoponibile alla corte di legittimità.

5.3. - Solo per completezza, può richiamarsi, quanto all'inclusione tra i danni risarcibili di quelli all'impianto di adduzione del gas, che non rileva a fini risarcitori l'assetto proprietario di un bene, quanto la circostanza che l'utilità data da quel bene sia persa per l'utilizzatore, per cui rettamente la corte di merito ha considerato priva di rilievo l'opinione del c.t.u., su cui si impernia un'argomentazione di Davide Gallizia, secondo cui il risarcimento idoneo a ricostruire tubazioni da realizzarsi dal costruttore sarebbe incompatibile con l'eventuale ricadere in proprietà delle stesse (per accessione o altrimenti) in capo all'ente erogatore (e senza che il c.t.u. si sia posto il problema del se dette opere, pur accedute in proprietà altrui, fossero state realizzate dall'appaltatrice). Quanto alle dilavazioni e ai percolamenti, poi, con congrua motivazione la corte d'appello ha posto in luce che essi, lungi dall'essere un dato secondario, rivelavano il grave difetto della mancanza di protezioni di copertura sulle murature, con imbibizione delle strutture sottostanti (p. 15 della sentenza).

6. - Con il terzo mezzo del proprio ricorso incidentale (ancora una volta articolato su più censure, per violazione delle norme di diritto sostanziale degli artt. 1669, 2043 e 2697 cod. civ. e per vizio della motivazione) Davide Gallizia contesta poi l'affermazione di sua responsabilità quale diret-



tore dei lavori contenuta nella sentenza impugnata, e tanto con copia di massime giurisprudenziali in ordine al riparto dell'onere della prova in tema di danno extracontrattuale quale quello ex art. 1669 cod. civ., all'ambito di controllo sui lavori edili lasciato al professionista officiato quale direttore di essi, nonché all'esigenza che – anche per completezza della motivazione – sussistano elementi che facciano emergere scelte tecniche erronee o mancato controllo sull'esecuzione. Contesta, in particolare, la natura a suo dire meramente presuntiva delle affermazioni contenute in sentenza.

6.1. – La sentenza impugnata sfugge alle mosse censure. Essa (p. 9) si diffonde adeguatamente sulla figura e sul ruolo dell'arch. Davide Gallizia, figlio del legale rappresentante e socio di maggioranza della Fe.Gi s.r.l., "con studio nello stesso stabile ove questa aveva sede"; afferma come altamente verosimile quindi che questi svolgesse non solo l'alta sorveglianza sui lavori, ma anche "ulteriori e più pregnanti controlli e più specifiche e ingerenti direttive per realizzare l'interesse della società e del genitore", ponendo anche in luce il nesso tra il suo legame e la tutela interessi della Fe.Gi. s.r.l., che egli "rappresentava a tutti gli effetti" nelle "assemblee di condominio ove si trattava dei vizi e difetti, proponendo soluzioni tecniche, interventi riparatori o anche proposte conciliative" (pp. 9-10). La corte locale, poi, integrando sul punto la decisione del tribunale, si è rettamente posta il problema – al di là del richiamo del principio di corresponsabilità del direttore dei lavori – di individuare "la prova, quantomeno presuntiva, del contributo causale in concreto ascrivibile" (p. 13); nel ciò fare, ha richiamato ampiamente le considerazioni già svolte circa il ruolo dell'architetto eccedente "l'espletamento dei compiti istituzionali del direttore dei lavori" (che venivano citati), con lo svolgimento di "ulteriori e più incisive ingerenze sotto il profilo della sorveglianza e delle direttive alla ditta appaltatrice" (p. 14). La sentenza è poi passata a considerare "la tipologia, la consistenza e la natura dei vizi e difetti" oggetto di lite, e ha – categoria per categoria di opere (pp. 14 e 15) – diffusamente giustificato

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



l'affermazione di responsabilità di un professionista non avvedutosi che nessuna impermeabilizzazione era stata adottata, che mancavano le protezioni di copertura, che sussistevano disfunzioni dell'impianto fognario e di adduzione del gas con utilizzo di tubazioni non appropriate e scorretta collocazione di pozzetti e connessioni. Ha concluso dunque reputando che la responsabilità non fosse "affermata in modo automatico, come sostiene nei suoi atti difensivi" l'arch. Gallizia (p. 15).

6.2. - Quanto testé evidenziato dà conto non solo della congruità della motivazione, ma anche dell'aderenza dei principi giuridici applicati a quelli correttamente invocabili ed evocati erroneamente come violati, dovendosi in particolare specificare - quanto alla critica per cui la responsabilità sarebbe affermata sulla base di mere presunzioni - che trattasi di presunzioni invece evidentemente gravi, precise e concordanti, e quindi con i requisiti di legge per formare prova piena (art. 2729 cod. civ.), che la corte d'appello stessa precisa essere desunte dalla "collocazione, tipologia e caratteristiche" dei vizi "in relazione ai compiti concretamente svolti dal professionista in ragione vuoi dell'incarico formalmente ricevuto, vuoi dei rapporti personali che lo legavano al committente" (p. 15).

7. - Soprassedendosi, ora, dall'esame del quarto mezzo del ricorso incidentale di Davide Gallizia, può passarsi all'esame della censura sollevata con l'unico motivo di ricorso incidentale del condominio, che - articolato sui medesimi parametri normativi del secondo mezzo del ricorso incidentale di Davide Gallizia, ma in una prospettiva inversa - lamenta che la corte d'appello abbia falsamente applicato la disciplina dei gravi vizi ex art. 1669 cod. civ., non facendovi rientrare le diffuse cavillature accertate. Secondo il condominio (che richiama l'opinione del proprio consulente di parte) dette fessurazioni sulle facciate sarebbero suscettibili anche in relazione ai fenomeni di dilavamento di causare rigonfiamenti di intonaci e infiltrazioni, e sarebbero da qualificarsi come gravi vizi.

7.1. - Il motivo è fondato e va accolto. Fermo restando che compete al giudice del merito, con accertamento in fatto insuscettibile di riesame in

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



sede di legittimità, qualificare in concreto una determinata anomalia costruttiva di edificio, va richiamato che al fine di distinguere dal punto di vista giuridico il concetto di vizi che incidano sulla conservazione e funzionalità dell'edificio ex art. 1669 cod. civ. dalla diversa nozione di vizi dell'opera ex art. 1667 cod. civ. questa corte è di recente intervenuta a sezioni unite (Cass. sez. U n. 7756 del 2017) chiarendo che sono gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, etc.), purché tali da comprometterne la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

7.2. Ciò posto, va considerato che, al fine di pervenire all'esclusione delle cavillature in concreto accertate dal novero delle poste risarcibili, la corte milanese – dopo aver ricordato che il c.t.u. aveva distinto due tipologie di cavillature “entrambe non ... dovute a debolezza della struttura” e non tali da provocare “infiltrazioni all'interno delle abitazioni” – ha affermato, con valutazione che, come si dirà, concreta *error in iudicando* pur se costituente citazione di precedenti (ora superati) di questa corte, che “l'articolo 1669 cod. civ. non trova applicazione per quei vizi che non incidano negativamente sugli elementi strutturali essenziali ... e, quindi, sulla ... solidità, efficienza e durata, ma solamente sul[l'] ... aspetto decorativo ed estetico” del manufatto (p. 4 della sentenza impugnata).

7.3. Tale affermazione contrasta con la linea interpretativa fatta propria dalle sezioni unite (alla cui pronuncia del 2017 cit. si rinvia per i richiami, tra i quali, ad es., quello a Cass. n. 22553 del 2015 concernente fessurazioni incidenti però in maniera infiltrativa). Secondo l'indirizzo ora accolto anche vizi che riguardino elementi secondari ed accessori, come i rivestimenti, devono ritenersi tali da compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo. Come noto, in edilizia il rivestimento (verticale o murale e orizzontale, quest'ultimo se sottostante definito pavimento – v. per

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



l'utilizzo delle nozioni ad es. art. 1125 cod. civ.) è applicato agli elementi strutturali di un edificio con finalità di accrescimento della resistenza alle aggressioni degli agenti chimico-fisici, anche da obsolescenza, e atmosferici, svolgendo anche funzioni estetiche; in tale quadro le fessurazioni o microfessurazioni (tra le quali le cavillature) di intonaci (o anche di altri tipi di rivestimento), se non del tutto trascurabili, a prescindere dalla possibilità di dar luogo o no a infiltrazioni, realizzano comunque nel tempo una maggiore esposizione alla penetrazione di agenti aggressivi sugli elementi strutturali, per cui esse – pur se ascrivibili a ritrazione dei materiali – sono prevenute mediante idonee preparazioni dei rivestimenti in senso compensativo e idonea posa. A prescindere da ciò, peraltro, quand'anche le fessurazioni o crepe siano inidonee a mettere a rischio altri elementi strutturali e quindi impattino solo dal punto di vista estetico, e siano eliminabili con manutenzione anche meramente ordinaria (Cass. n. 1164 del 1995 e n. 1393 del 1998), esse – in quanto incidenti sull'elemento pur accessorio del rivestimento (di norma, l'intonaco) – debbono essere qualificate in via astratta, ove non siano del tutto trascurabili, idonee a compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene e, quindi, a rappresentare grave vizio ex art. 1669 cod. civ. (così Cass. sez. U n. 7756 del 2017). In tal senso, deve ritenersi superato, all'esito dell'arresto nomofilattico richiamato, il precedente indirizzo – cui si è invece ispirata la sentenza impugnata – per cui lesioni – anche sottoforma di microfessurazioni – ai rivestimenti (pur se d'intonaco) possano considerarsi irrilevanti in quanto incidenti solo dal punto di vista estetico (v. ad es. Cass. n. 13268 del 2004 e n. 26965 del 2011, ma in senso contrario v. già n. 12792 del 1992). Ciò, del resto, è coerente anche con il sempre maggior rilievo che il decoro degli edifici svolge ai fini del loro godimento e commerciabilità secondo l'evoluzione sociale.

7.4. – Ne discende che il motivo di ricorso incidentale del condominio va accolto, con cassazione della sentenza impugnata in relazione a esso e rinvio alla corte d'appello di Milano, in diversa sezione, affinché – applicati





i principi di diritto di cui ai paragrafi 7.1 e 7.3 – proceda a rinnovato esame.

8. – Non sono stati sopra esaminati il quarto mezzo del ricorso principale e il quarto mezzo del ricorso incidentale di Davide Gallizia. Con quest'ultimo, articolando più censure per violazione delle norme di diritto sostanziale degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ. e per vizio della motivazione, Davide Gallizia lamenta che, nonostante la riduzione da parte del tribunale dell'accordato rispetto al domandato in termini di liquidazione dei danni e l'ulteriore riduzione da parte della corte d'appello, la corte d'appello abbia ritenuto il condominio vittorioso e non parzialmente soccombente. Con il primo, svolgendo censure analoghe a quelle appena riepilogate, Fermino Gallizia lamenta che la sentenza non abbia in alcun modo motivato la decisione sulle spese nonostante la forte riduzione apportata dai giudici alle pretese del condominio, e deduce in particolare l'illegittimità dell'essere stata lasciata in vita, nonostante detta riduzione, la liquidazione delle spese di prime cure, effettuata sulla base dell'accordato in tale grado, poi oggetto di riduzione in appello, a fronte della disposizione della tariffa forense (il riferimento operato dalla parte è all'art. 6 primo comma parte II del d.m. 5 ottobre 1994 n. 585) che prevede il doversi aver riguardo alla somma attribuita.

8.1. – Le censure anzidette, che vanno esaminate congiuntamente per la loro stretta interrelazione, devono dichiararsi assorbite.

8.2. - Esse si appuntano invero sul governo delle spese processuali, destinato a esse integralmente rinnovato *secundum eventum litis* all'esito del giudizio di rinvio a disporsi.

9. – Alla corte d'appello di Milano, quale giudice di rinvio, è rimessa anche la pronuncia sulle spese processuali relative al presente giudizio di cassazione.

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

La corte rigetta i primi tre motivi del ricorso principale nonché i primi tre motivi del ricorso incidentale di Davide Gallizia, assorbiti il quarto motivo



del ricorso principale e il quarto motivo del ricorso incidentale di Davide Gallizia, accoglie l'unico motivo del ricorso incidentale del Condominio, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia a diversa sezione della corte d'appello di Milano anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, il 21 dicembre 2017.

Il Consigliere estensore

(R. Sabato)

Il Presidente

(V. Mazzacane)

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,