

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Mario BERTUZZI - Presidente
Vincenzo PICARO - Consigliere
Stefano OLIVA - Consigliere
Cesare TRAPUZZANO - Rel. Consigliere
Cristina AMATO - Consigliere

R.G.N. 35728/18**C.C. 19/10/2023**

ha pronunciato la seguente

Appalto -
Responsabilità
direttore lavori
- Aggravamento
danno per colpa
del danneggiato

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 35728/2018) proposto da:

Eredi Corrado di Avv. Elisabetta & C. S.a.s.

, giusta

procura in calce al ricorso;

- ricorrente -**contro**

Mario

, giusta procura in calce al controricorso;

e

Condominio RESIDENCE (C.F.: in
persona del suo amministratore *pro - tempore*, elettivamente
domiciliato in



Guido Francesco _____ che lo rappresenta e difende,
unitamente agli _____ i, giusta
procura in calce al controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Brescia n.
1396/2017, pubblicata il 3 novembre 2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 19 ottobre 2023 dal Consigliere relatore Cesare
Trapuzzano;

lette le memorie illustrative depositate nell'interesse della
ricorrente e del controricorrente Condominio Residence
ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato il 1° febbraio 1995, il
Condominio Residence _____ in Suzzara conveniva, davanti
al Tribunale di Mantova, l'impresa edile Eredi _____ Corrado di
_____ Elisabetta & C. S.a.s., quale impresa costruttrice e
venditrice, per sentirla condannare al risarcimento dei danni subiti
a causa della presenza di infiltrazioni di acqua e di umidità in varie
parti degli edifici condominiali.

Si costituiva in giudizio l'impresa edile Eredi _____ Corrado
di _____ Elisabetta & C. S.a.s., la quale chiedeva che la
domanda fosse rigettata. All'uopo, contestava l'esistenza dei vizi e
la propria responsabilità. Quindi, rilevava che detti vizi, ove
fossero stati sussistenti, dovevano ascriversi all'esclusiva
responsabilità del progettista e direttore dei lavori, _____ Mario,
del quale chiedeva la chiamata in causa, affinché, accertata la sua



esclusiva responsabilità, fosse condannato al risarcimento dei danni direttamente in favore del Condominio ovvero affinché, in ragione di tale esclusiva responsabilità, tenesse indenne la società di quanto avesse dovuto corrispondere, per il titolo indicato, in favore del Condominio.

Disposta la chiamata in causa, si costituiva altresì in giudizio Mario, il quale negava la propria responsabilità.

Nel corso del giudizio era espletata consulenza tecnica d'ufficio, cui seguiva il deposito di una relazione supplementare.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 73/2006, depositata il 19 gennaio 2006, accoglieva la domanda proposta dal Condominio e, per l'effetto, ritenuta la sussistenza dei gravi difetti lamentati e applicato il principio dell'estensione automatica della domanda nei confronti del terzo chiamato indicato come effettivo responsabile, condannava l'impresa costruttrice e venditrice nonché il progettista e direttore dei lavori, in solido, al risarcimento dei danni, in favore del Condominio danneggiato, nella misura di euro 80.110,26, oltre interessi e spese di lite.

2.- Con separati atti di citazione notificati il 25 maggio 2006 e il 17 luglio 2006, proponevano rispettivamente appello avverso la sentenza di primo grado la Eredi Corrado di Elisabetta & C. S.a.s. e Mario.

Il primo appellante lamentava: 1) che doveva ritenersi fondata l'eccezione di prescrizione dell'azione spiegata, la quale avrebbe potuto essere riproposta in appello, secondo il regime processuale vigente all'epoca dell'introduzione della domanda; 2) che erroneamente era stata esclusa la carenza di legittimazione dell'amministratore condominiale ed era stata disattesa



l'eccezione di nullità del supplemento di consulenza tecnica d'ufficio per mancata comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali; 3) che, in ogni caso, non erano condivisibili le conclusioni del consulente d'ufficio e la decisione del Tribunale in ordine alla quantificazione del danno; 4) che non era configurabile una sua corresponsabilità solidale con il che era invece l'unico responsabile dei danni patiti dal Condominio.

Il secondo appellante contestava, per contro, la propria responsabilità ed insisteva nel rigetto della domanda nei suoi confronti.

Nei giudizi di impugnazione rimaneva contumace il Condominio Residence

Riuniti i due giudizi e decidendo sui gravami interposti, la Corte d'appello di Brescia, con sentenza n. 413/2010, depositata il 6 maggio 2010, accoglieva gli appelli spiegati e, per l'effetto, respingeva le domande proposte dal Condominio sia nei confronti dell'impresa edile costruttrice e venditrice sia nei confronti di

Mario, quale progettista e direttore dei lavori, condannando il Condominio appellato a restituire gli importi conseguiti in attuazione della sentenza impugnata.

Al riguardo, la pronuncia d'appello evidenziava: che il diritto al risarcimento dei danni nei confronti dell'impresa edile si era prescritto; che non vi era responsabilità extracontrattuale del progettista e direttore dei lavori nominato dall'impresa, sulla scorta degli esiti delle espletate consulenze tecniche d'ufficio e della presenza *in loco* dell'appaltatore tramite un responsabile di cantiere.



3.- Proponeva ricorso per cassazione il Condominio Residence sulla base di due motivi, cui resisteva l'impresa edile Eredi Corrado di Elisabetta & C. S.a.s. con controricorso contenente ricorso incidentale, ai quali resisteva, con separati controricorsi, Mario.

Questa Corte, con sentenza n. 8700/2016, depositata il 3 maggio 2016, accoglieva il ricorso principale e i primi due motivi del ricorso incidentale, rigettando il terzo motivo e dichiarando assorbito il quarto, cassava la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinviava la causa alla medesima Corte d'appello, in diversa composizione.

In particolare, la pronuncia di legittimità prospettava: che vi era un evidente e insanabile contrasto tra le argomentazioni adottate, tale da non consentire l'identificazione del procedimento logico-giuridico posto a base della decisione, circa la maturata prescrizione dell'azione ex art. 1669 c.c. proposta verso l'impresa costruttrice e venditrice; che nella fattispecie di responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 c.c. potevano concorrere, a titolo di concorso con l'appaltatore-costruttore del fabbricato minato da gravi difetti di costruzione, anche tutti quei soggetti che, prestando, a vario titolo, la loro opera nella realizzazione della struttura, avessero contribuito, per colpa professionale (segnatamente progettista e/o direttore dei lavori), alla determinazione dell'evento dannoso, come nel caso di specie, attesa la pacifica avvenuta estensione dell'originaria domanda del Condominio anche nei confronti di Mario, nella duplice veste di progettista e direttore dei lavori; che, sebbene fosse logicamente coerente e giuridicamente corretta l'esclusione della



responsabilità del tecnico in veste di progettista, non altrettanto poteva dirsi con riferimento alla figura del direttore dei lavori, che avesse omesso di impartire le opportune direttive per evitare il danno e di assicurarsi della loro osservanza ovvero di manifestare il proprio dissenso alla prosecuzione dei lavori, astenendosi dal continuare a dirigerli in mancanza di adozione delle cautele disposte; che l'attività di controllo del direttore dei lavori, in ordine al loro andamento, non avrebbe potuto ritenersi meno incisiva in ragione della presenza di ditte subappaltatrici e di un responsabile di cantiere, di cui peraltro non erano state verificate le specifiche mansioni o il titolo professionale.

4.- Con atto di citazione notificato il 19 agosto 2016, il Condominio Residence _____ riassumeva il giudizio e, alla luce dei principi sanciti da questa Corte, chiedeva che gli appelli promossi dalla impresa edile e dal direttore dei lavori fossero respinti, con la conferma della sentenza di prime cure.

Si costituiva nel giudizio di rinvio l'impresa edile Eredi Corrado di _____ Elisabetta & C. S.a.s., la quale chiedeva che tutte le domande proposte dal Condominio fossero respinte e, in subordine, che la somma dovuta per l'eliminazione dei vizi fosse ridotta. Chiedeva, inoltre, che – nel caso di accoglimento, anche parziale, delle avverse domande – fosse dichiarato che i vizi erano da ascrivere, in via esclusiva, alla responsabilità del _____ quale progettista e direttore dei lavori e, per l'effetto, che questi fosse condannato a rifondere al Condominio tutti i costi per gli interventi ritenuti necessari o, in ulteriore subordine, che il _____ tenesse indenne l'impresa edile da ogni conseguenza pregiudizievole



derivante dall'eventuale accoglimento delle domande in favore del Condominio.

Si costituiva altresì Mario, il quale chiedeva il rigetto di tutte le domande proposte nei suoi confronti.

All'esito, la Corte d'appello di Brescia, con la sentenza di cui in epigrafe, accoglieva per quanto di ragione l'appello spiegato dall'impresa edile Eredi di Elisabetta & C. S.a.s. e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata, condannava l'impresa edile e Mario, in solido, al pagamento della somma di euro 80.110,26, previa devalutazione sino alla data di denuncia dei vizi del 26 febbraio 1993, con successiva rivalutazione e applicazione progressiva degli interessi legali da detta data sino alla pubblicazione della pronuncia; rigettava l'appello spiegato da Mario e confermava, nel resto, la sentenza di primo grado.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che già nella lettera del 26 febbraio 1993, confermata dalle successive lettere del giugno 1993 e del marzo 1994, il Condominio aveva denunciato che le infiltrazioni di umidità interessavano le pareti di tutti i fabbricati realizzati dall'impresa; b) che l'estensione delle infiltrazioni a tutti i corpi di fabbrica costituenti il Condominio era dimostrata dalle cause individuate, sia nella porosità del getto di calcestruzzo utilizzato dall'impresa costruttrice per la realizzazione delle travi di fondazione (addebitabile all'utilizzo di un additivo fluidificante per rendere il getto più facilmente lavorabile, che pertanto non costituiva barriera al passaggio dell'acqua, che – per capillarità – risaliva lungo la parete), sia nelle modalità utilizzate per la



tinteggiatura, stesa in un solo strato, senza aggrappante e senza uno strato di stabilitura; c) che l'eliminazione di tali difetti avrebbe necessariamente richiesto un intervento che avrebbe coinvolto tutti gli edifici costituenti il Condominio, mediante rifacimento integrale e a regola d'arte dell'intonaco di tutti i fabbricati, di talché doveva essere esclusa qualsiasi indebita locupletazione per i condomini; d) che doveva essere confermata la corresponsabilità del direttore dei lavori, poiché dalla documentazione in atti era emerso che, con riferimento alle opere che avevano generato i vizi dell'immobile, il direttore aveva omesso di accertare la conformità della realizzazione dell'opera al progetto da lui stesso redatto e, in ogni caso, alle regole della tecnica, di vigilare e impartire le opportune disposizioni al fine di assicurarne l'adeguamento, di manifestare il proprio dissenso alla prosecuzione dei lavori non conformi al progetto e di astenersi dalla propria opera in mancanza di adeguamento; e) che, in particolare, il direttore dei lavori aveva omesso di accertare che il materiale utilizzato dall'impresa – e segnatamente il calcestruzzo – avesse le qualità corrispondenti alle prescrizioni di progetto e avesse la resistenza necessaria per l'opera da realizzare, né aveva mai richiesto, pur rientrando tra i suoi compiti di vigilanza e controllo, l'esecuzione delle prove di resistenza al fine di accertare la corrispondenza del calcestruzzo alle prescrizioni progettuali e di verificare la qualità dei materiali impiegati; f) che, in ordine alla intonacatura delle pareti, il direttore dei lavori aveva omesso di visionare i contratti di subappalto, con cui l'impresa costruttrice aveva affidato la stesura dell'intonaco "al civile", e non con "stabilitura di calce aerea", in difformità dalle prescrizioni del



computo metrico, né aveva accertato la corretta esecuzione dell'opera, una volta ultimata, omettendo così di verificare e comunicare all'impresa che la tinteggiatura per esterni era stata eseguita con una finitura con colore ad una sola mano e non a tre mani, come previsto nel computo metrico; *g*) che doveva essere negata la responsabilità esclusiva del direttore dei lavori – come invocata dalla ditta costruttrice –, stante che i vizi accertati erano stati determinati dall'utilizzazione di materiali scadenti e privi delle caratteristiche previste dal computo metrico redatto dal progettista, mentre i lavori erano stati eseguiti, in difformità rispetto al progetto, dalle ditte subappaltatrici su espressa indicazione della costruttrice; *h*) che, pertanto, doveva essere confermata la responsabilità, in solido, dell'impresa costruttrice e del direttore dei lavori per i difetti accertati nell'immobile, con conseguente condanna al pagamento della somma determinata, previa devalutazione e successiva applicazione di rivalutazione e interessi.

5.- Avverso la sentenza emessa in sede di rinvio ha proposto ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi (di cui il primo articolato in tre sub-motivi e il quarto in due sub-motivi), la Eredi

Corrado di Avv. Elisabetta & C. S.a.s.

Gli intimati Mario e il Condominio Residence hanno resistito con separati controricorsi.

6.- La ricorrente e il Condominio controricorrente hanno presentato memorie illustrative.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1.– Con il primo motivo (prima sub-censura) la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione dell'art. 384 c.p.c., per avere la Corte di merito rigettato la domanda di regresso svolta nei confronti del direttore dei lavori.

1.2.– Con il primo motivo (seconda sub-censura) la ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omesso esame circa un fatto decisivo della controversia, per avere la Corte in sede di rinvio motivato in termini contraddittori in merito all'apprezzamento della condotta del direttore dei lavori.

1.3.– Con il primo motivo (terza sub-censura) la ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 1227 e 1453 c.c., per avere la Corte d'appello rigettato la domanda di regresso proposta nei confronti del direttore dei lavori.

Sui punti emarginati, l'istante obietta che, in base all'incarico conferito al di dirigere le opere, questi avrebbe dovuto segnalare che i terzi subappaltatori non le avessero realizzate in modo adeguato, incorrendo diversamente in responsabilità di natura negoziale.

Senonché il rigetto integrale della domanda dell'impresa edile Eredi volta ad affermare la responsabilità del direttore dei lavori, avrebbe comportato la violazione dell'obbligo di uniformarsi al principio di diritto sancito dalla Corte di legittimità.

Inoltre, tale esclusione sarebbe avvenuta in aperta contraddizione e violazione dei principi vigenti in materia di



riparto degli oneri probatori – secondo cui sarebbe gravato sul direttore dei lavori l'onere di dimostrare di essere esente da responsabilità ovvero l'incidenza dirimente della condotta del committente sulla causazione dei danni –, con la conseguente incomprensibile decisione di respingere la domanda di manleva.

Ancora, secondo la ricorrente, in base al concorso di responsabilità dell'impresa e del direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 1227, primo comma, c.c., il danno avrebbe dovuto essere diminuito secondo la gravità della colpa e l'entità delle conseguenze derivatene.

1.4.– Le tre doglianze – che possono essere scrutinate congiuntamente, attesa la loro evidente connessione logica e giuridica – sono infondate.

Infatti, la pronuncia impugnata ha ritenuto che fosse stata integrata la corresponsabilità dell'impresa costruttrice e alienante nonché del direttore dei lavori, sulla scorta delle reciproche condotte negligenti a ciascuno ascritte in proprio, convergenti nella causazione del danno.

Per un verso, è stato imputato al direttore dei lavori l'omesso accertamento della conformità della realizzazione dell'opera al progetto da lui stesso redatto e, in ogni caso, alle regole della tecnica, l'omessa vigilanza e l'omessa adozione delle opportune disposizioni al fine di assicurarne l'adeguamento, l'omessa manifestazione del proprio dissenso alla prosecuzione dei lavori non conformi al progetto e l'omessa astensione dalla propria opera in mancanza di adeguamento. E ciò con particolare riferimento alla mancata verifica sulla corrispondenza alle prescrizioni di progetto del materiale utilizzato dall'impresa – e



segnatamente del calcestruzzo – e sulla resistenza necessaria per l’opera da realizzare, senza che, in ordine a tale aspetto, il direttore dei lavori avesse mai richiesto, pur rientrando tra i suoi compiti di vigilanza e controllo, l’esecuzione delle prove di resistenza. Quanto alla intonacatura delle pareti, il direttore dei lavori aveva omesso di visionare i contratti di subappalto, con cui l’impresa costruttrice aveva affidato la stesura dell’intonaco “al civile”, e non con “stabilitura di calce aerea”, in difformità dalle prescrizioni del computo metrico, né aveva accertato la corretta esecuzione dell’opera, una volta ultimata, omettendo così di verificare e comunicare all’impresa che la tinteggiatura per esterni era stata eseguita con una finitura con colore ad una sola mano e non a tre mani, come previsto nel computo metrico.

Per altro verso, la Corte di merito ha negato la responsabilità esclusiva del direttore dei lavori – come invocata dalla ditta costruttrice –, stante che i vizi accertati erano stati determinati dall’utilizzazione di materiali scadenti e privi delle caratteristiche previste dal computo metrico redatto dal progettista (scelti dalla stessa impresa), mentre i lavori erano stati eseguiti, in difformità rispetto al progetto, dalle ditte subappaltatrici su espressa indicazione della costruttrice.

A fronte di tale quadro ricostruttivo, nessuna violazione dei principi sanciti dalla Corte di legittimità è stata perpetrata in sede di rinvio, posto che la pronuncia n. 8700/2016 aveva rimesso alla Corte d’appello – da un lato – di rivalutare la responsabilità della impresa costruttrice, nei confronti della quale la pretesa esercitata dal Condominio era stata indebitamente dichiarata prescritta, e – dall’altro – di rivedere il giudizio sull’esclusione di



responsabilità del direttore dei lavori, rispetto agli obblighi sullo stesso gravanti di vigilanza e controllo.

Né la motivazione appare carente sotto il profilo della riconduzione dei gravi difetti dell'opera alla concorrente responsabilità dell'impresa costruttrice e del direttore dei lavori, in ragione degli specifici addebiti eziologicamente rilevanti posti a carico di ognuno di essi.

Peraltro, in seguito alla riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., disposta dall'art. 54 del d.l. n. 83/2012, conv., con modif., dalla legge n. 134/2012, non sono più ammissibili nel ricorso per cassazione le censure di contraddittorietà, illogicità e insufficienza della motivazione della sentenza di merito impugnata, in quanto il sindacato di legittimità sulla motivazione resta circoscritto alla sola verifica del rispetto del «minimo costituzionale» richiesto dall'art. 111, sesto comma, Cost., che viene violato qualora la motivazione sia totalmente mancante o meramente apparente, ovvero si fondi su un contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili, o risulti perplessa ed obiettivamente incomprensibile, purché il vizio emerga dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 7090 del 03/03/2022; Sez. 6-3, Ordinanza n. 22598 del 25/09/2018; Sez. 3, Sentenza n. 23940 del 12/10/2017; Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014).

1.5.- *A fortiori*, nessun rigetto di un'asserita domanda di regresso è stato mai pronunciato, considerato che tale ipotetica domanda non è mai stata proposta dalla Eredi Corrado.



Piuttosto, l'impresa costruttrice e venditrice – quale convenuta nel giudizio di prime cure – ha richiesto la chiamata in causa del terzo Mario, nella veste di progettista e direttore dei lavori, affinché fosse accertata la sua responsabilità esclusiva, in conseguenza della quale solo il avrebbe dovuto rispondere nei confronti del Condominio danneggiato per un fatto proprio (chiamata per comunanza di causa ex art. 106, prima parte, c.p.c.); in subordine, la chiamata in causa dello stesso è stata richiesta dall'impresa in garanzia, in quanto – ad avviso del chiamante – il chiamato avrebbe dovuto tenere indenne l'impresa costruttrice dell'eventuale esborso sostenuto a titolo risarcitorio in favore del Condominio (chiamata in garanzia ex art. 106, seconda parte, c.p.c.).

Ebbene, la *laudatio auctoris* e l'*actio* in manleva, sulla scorta della ritenuta responsabilità esclusiva del terzo, si distinguono nettamente dall'azione di regresso, quale azione interna che postula la responsabilità concorrente di più danneggianti ex art. 2055, secondo comma, c.c.

Ora, nella manleva, il manlevato è titolare di un diritto di rivalsa – tramite il quale colui che abbia adempiuto ad un obbligo può rifarsi su altro soggetto a lui non legato da vincolo di solidarietà – e non già di un diritto di regresso, azionabile, invece, avverso i suoi condebitori solidali, da chi abbia integralmente onorato un debito (Cass. Sez. 6-3, Ordinanza n. 37709 del 01/12/2021; Sez. 3, Sentenza n. 13281 del 10/12/1991).

Sicché nessuna chiamata, ai fini dell'esercizio anticipato del regresso, è stata effettuata dall'impresa, che ha espressamente



negato la sussistenza dei presupposti di una responsabilità solidale.

Ne discende che la questione della gravità delle rispettive colpe e dell'entità delle conseguenze che ne sono derivate non poteva costituire oggetto di esame da parte del giudice del merito, adito dal danneggiato, in quanto detta questione può essere delibata solo se uno dei condebitori abbia esercitato l'azione di regresso nei confronti degli altri o, in vista del regresso, abbia chiesto espressamente tale accertamento in funzione della ripartizione interna del peso del risarcimento con i corresponsabili; tale domanda, tuttavia, non può ricavarsi dalle eccezioni con le quali il condebitore abbia escluso la sua responsabilità nel diverso rapporto con il danneggiato (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 32930 del 20/12/2018; Sez. 3, Sentenza n. 18497 del 25/08/2006; Sez. 1, Sentenza n. 15687 del 12/12/2001).

2.- Con il secondo motivo la ricorrente censura, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 2055 c.c., per avere la Corte territoriale ommesso di ripartire la responsabilità gravante sui due convenuti, impresa edile costruttrice e venditrice e direttore dei lavori.

Osserva l'istante che l'equiparazione tra le responsabilità dei due soggetti non avrebbe potuto condividersi, atteso che le cause dei vizi riscontrati erano ascrivibili alla qualità del calcestruzzo fornito e alle modalità di realizzazione degli intonaci, con la realizzazione delle opere rimessa non già direttamente all'impresa Eredi ma a terzi da quest'ultima incaricati, sicché il direttore dei lavori avrebbe dovuto verificare che le



opere stesse fossero state realizzate in modo corretto e secondo le prescrizioni contrattuali o comunque le regole della tecnica, ai fini di evitare i vizi successivamente insorti.

Ad avviso della ricorrente, dunque, la ritenuta responsabilità, in misura paritaria, del committente e del direttore dei lavori sarebbe stata fuorviante e incomprensibile, posto che, in applicazione dell'art. 2055 c.c., le colpe si sarebbero presunte uguali soltanto nel dubbio, ma non qualora fossero state individuate con precisione e puntualità.

Per converso, la sentenza impugnata avrebbe disatteso la domanda di regresso svolta dalla Eredi senza neppure individuare la gravità delle rispettive colpe e, quindi, la proporzionale responsabilità.

2.1.- Il motivo è infondato per quanto anzidetto.

Come già anticipato, nessuna azione di regresso, ai fini della ripartizione interna della misura della responsabilità dei danneggianti solidali, sulla scorta della gravità delle rispettive colpe e delle conseguenze derivatene, è stata mai spiegata dalla Eredi che si è invece limitata a richiedere la chiamata di terzo per comunanza di causa o, in subordine, a scopo di manleva, sull'esplicito presupposto che la responsabilità esclusiva dei danni riportati dai beni condominiali fosse riconducibile al

3.- Con il terzo motivo la ricorrente contesta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo, oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte del gravame ritenuto sussistenti i vizi, senza tenere conto delle indicazioni rinvenienti dalla consulenza tecnica d'ufficio.



Con particolare riguardo alla realizzazione dell'opera con "intonaco civile", anziché con "stabilitura in calce aerea", tale distinzione sarebbe stata priva di alcun sostegno probatorio e fondamento specialistico, poiché le due tecniche non si sarebbero escluse reciprocamente.

Pertanto, a dire dell'istante, il consulente tecnico d'ufficio avrebbe chiarito che l'inconveniente lamentato non sarebbe stato determinato dalla scelta di adottare l'intonaco civile, bensì dalla mancanza di "stabilitura" e di una seconda mano di tinteggiatura, interventi che avrebbero potuto essere richiesti dal direttore dei lavori.

3.1.- Il motivo è inammissibile.

Anzitutto, la censura ha portata meramente meritoriale, sicché non può essere esaminata nella presente sede, in adesione al principio secondo cui la prospettazione di una diversa e alternativa valutazione dei fatti storici determinanti non rientra nell'ambito del sindacato di legittimità (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 5987 del 04/03/2021; Sez. U, Sentenza n. 34476 del 27/12/2019; Sez. 6-3, Ordinanza n. 8758 del 04/04/2017).

In secondo luogo, per come la doglianza è stata formulata, vi è un palese difetto di interesse.

Ed invero, la ricorrente adduce che, mentre la sentenza impugnata avrebbe addebitato all'impresa esecutrice di aver realizzato l'intonaco "al civile", e non già con "stabilitura di calce aerea", invece, il consulente tecnico d'ufficio avrebbe sostenuto che l'opera non risultava realizzata con la stabilitura di calce aerea e presentava, quindi, una superficie vetrificata alla quale il



colore, steso senza aggrappante, non avrebbe potuto rimanere fissato, oltre che in presenza di un solo strato di tinteggiatura.

Sicché, in base allo stesso *dictum* dell'istante, quand'anche le due tecniche realizzative dell'intonaco fossero complementari e non alternative, resta fermo l'addebito mosso nei confronti dell'impresa, per aver omesso di realizzare tale stabilitura di calce aerea e per aver omesso di apportare gli ulteriori strati di tinteggiatura.

Il fatto che tali ulteriori interventi potessero essere richiesti dal direttore dei lavori non esonera da responsabilità l'impresa costruttrice, che aveva demandato a terzi l'esecuzione in termini difformi dal progetto, come debitamente argomentato dalla sentenza impugnata.

4.1.- Con il quarto motivo (prima sub-censura) la ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., per avere la Corte distrettuale omesso di pronunciarsi ex art. 112 c.p.c. in ordine al motivo d'appello concernente la violazione dell'art. 1227, secondo comma, c.c. nei rapporti tra Condominio e soggetti responsabili dei difetti.

4.2.- Con il quarto motivo (seconda sub-censura) la ricorrente rileva, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte d'appello mancato di argomentare sul motivo di gravame concernente la violazione dell'art. 1227, secondo comma, c.c.

Sostiene, in proposito, l'istante che tra i motivi di gravame sarebbe stata inclusa anche l'obiezione a mente della quale il Condominio avrebbe mancato di adottare qualsivoglia cautela per



evitare il peggioramento del degrado delle pareti che si denunciavano come ammalorate.

Tanto è vero che, nonostante le prime lettere di contestazione risalissero al 1993, sino a tutto il 2005 – ossia fino a quando è stata depositata la seconda consulenza tecnica d'ufficio estimativa dei costi – nessuna iniziativa sarebbe stata assunta.

Dunque, prosegue la ricorrente, i proprietari degli immobili avrebbero dovuto, nel corso di questo rilevantissimo lasso di tempo, se non eseguire le opere necessarie al ripristino, quantomeno porre in essere le attività provvisoriale che avrebbero impedito il prodursi di un pregiudizio, qual è quello finalmente stimato dal consulente d'ufficio con perizia depositata nel gennaio dell'anno 2005.

Con la conseguenza che l'integrale rifacimento degli intonaci, a distanza di circa 12 anni dalla denuncia dei vizi, avrebbe comportato un'indebita locupletazione in favore dei condomini, che in tal modo avrebbero rimediato anche al normale degrado che il manufatto aveva subito nel corso di questo lunghissimo arco temporale.

Per l'effetto, la ricorrente contesta che nessuna determinazione sarebbe stata assunta sulla doglianza con la quale si sarebbe invocata l'applicazione dell'art. 1227, secondo comma, c.c. o, in subordine, la lettura della motivazione dedicata a tale motivo non avrebbe in alcun modo consentito di comprendere le ragioni della decisione e, quindi, avrebbe costituito una motivazione apparente, priva di qualsiasi connessione con il motivo d'appello.



4.3.- I motivi – che possono essere affrontati congiuntamente, in quanto connessi giuridicamente e logicamente – sono infondati.

Non ricorre, infatti, né l'omessa pronuncia sul motivo di gravame, né l'omesso esame su un fatto decisivo, oggetto di discussione tra le parti.

E tanto perché la Corte distrettuale ha precisato che le cause delle infiltrazioni, estese a tutti i corpi di fabbrica, dovevano essere individuate, sia nella porosità del getto di calcestruzzo utilizzato dall'impresa costruttrice per la realizzazione delle travi di fondazione, sia nelle modalità utilizzate per la tinteggiatura, stesa in un solo strato, senza aggrappante e senza uno strato di stabilitura.

La Corte di merito ha aggiunto che, a fronte di questi difetti, prontamente denunciati, la loro eliminazione avrebbe necessariamente richiesto un intervento che avrebbe coinvolto tutti gli edifici costituenti il Condominio, mediante rifacimento integrale e a regola d'arte dell'intonaco di tutti i fabbricati, di talché doveva essere esclusa qualsiasi indebita locupletazione per i condomini.

Tanto basta a ritenere che il giudice di rinvio abbia escluso che il risarcimento fosse stato aggravato per carenza di conseguenze dannose che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza ex art. 1227, secondo comma, c.c.

In ragione dei difetti individuati, infatti, è stato evidenziato che il rimedio esperibile non poteva essere certo di tipo manutentivo, essendo invece richiesto un radicale intervento di



rifacimento integrale a regola d'arte dell'intonaco di tutti i fabbricati.

Ciò esclude la possibilità che il Condominio potesse evitare il peggioramento del degrado adottando determinate e non meglio precisate cautele e che abbia ricevuto una locupletazione a causa dal risarcimento dei danni asseritamente dovuti ad incuria del medesimo Condominio o a normale degrado dovuto al decorso del tempo.

Per contro, la consistenza dei difetti, debitamente denunciati, in ordine alla porosità del getto di calcestruzzo e alle modalità utilizzate per la tinteggiatura, rispetto ai rimedi esperibili, la cui necessità peraltro era risultata evidente solo a seguito della consulenza tecnica d'ufficio disposta dal giudice, esclude che essi potessero essere tamponati nelle more dal Condominio.

Orbene, il richiamo all'ordinaria diligenza individua un limite di esigibilità della condotta cui il creditore è tenuto per evitare l'aggravamento delle conseguenze dannose.

Infatti, l'art. 1227, secondo comma, c.c. – il quale nega il risarcimento dei danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza – va inteso nel senso che il creditore non è tenuto, per evitare o diminuire il danno, ad un'attività straordinaria e notevolmente gravosa o dispendiosa (ossia ad un *facere* non corrispondente all'*id quod plerumque accidit*), o tale da comportare notevoli rischi o rilevanti sacrifici, che, superando i limiti di esplicazione della comune diligenza, lo costringa a procurarsi *aliunde*, anche temporaneamente sino al momento della soddisfazione effettiva della sua pretesa risarcitoria, la prestazione dovutagli (Cass. Sez. L, Ordinanza n. 22352 del



05/08/2021; Sez. 6-3, Ordinanza n. 25750 del 15/10/2018; Sez. 3, Ordinanza n. 24522 del 05/10/2018; Sez. 3, Sentenza n. 15231 del 05/07/2007; Sez. 3, Sentenza n. 842 del 24/01/2002; Sez. 3, Sentenza n. 958 del 07/04/1970; Sez. 3, Sentenza n. 275 del 19/02/1965; Sez. 3, Sentenza n. 1957 del 17/07/1963). E ciò nel rispetto del principio di buona fede oggettiva ex art. 1375 c.c.

5.- In definitiva, il ricorso deve essere respinto.

Le spese e i compensi di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla refusione, in favore dei controricorrenti, delle spese di lite, che si liquidano per ciascuno in complessivi euro 7.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto 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 in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 19 ottobre 2023.



Il Presidente

Mario Bertuzzi

