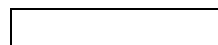


Civile Ord. Sez. 2 Num. 1996 Anno 2026

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: GRASSO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 29/01/2026



ORDINANZA

sul ricorso 17631/2021 R.G. proposto da:

ANTONIO, rappresentato e difeso dall'avvocato
, con domicilio digitale presso l'indirizzo pec del difensore;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO ,
MILANO, in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e
difeso dall'avvocato , con domicilio digitale
presso l'indirizzo pec del difensore;

-controricorrente-

e

S.R.L.

-intimato-

avverso la sentenza n. 1127/2021 della CORTE D'APPELLO di MILANO,
depositata il 09/04/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
26/11/2025 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO;

FATTI DI CAUSA

Il Condominio convenne in giudizio, innanzi al Tribunale di Milano, s.r.l. (già s.r.l.), che aveva realizzato, per concessione del Comune di Milano, due autorimesse interrate, nonché l'ing. Antonio nella qualità di progettista e direttore dei lavori, chiedendone la solidale condanna al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. per i gravi vizi riscontrati nelle autorimesse.

I convenuti chiesero il rigetto della domanda.

s.r.l. propose altresì domanda di manleva nei confronti dell'ing. deducendo altresì che l'esecuzione delle opere era stata appaltata a terzi poi falliti (s.p.a.).

il Tribunale di Milano rigettò la domanda, ritenendo non ricorrere i presupposti di cui all'art. 1669 cod. civ..

Avverso tale sentenza propose appello il Condominio

Si costituirono gli appellati insistendo per il rigetto del gravame, mentre la società s.r.l. propose appello incidentale condizionato, chiedendo, in ipotesi di accoglimento dell'appello, la condanna di a manlevarla per le somme eventualmente dovute.

La Corte d'appello di Milano con la sentenza n. 1127/2021 accolse l'appello principale, rilevando che i vizi (infiltrazioni d'umidità, lesioni alle strutture, impermeabilizzazione insufficiente) erano da ritenersi gravi ex art. 1669 cod. civ., in quanto tali da incidere sulla conservazione e funzionalità complessiva dell'opera. La Corte condannò, pertanto,

s.r.l. al pagamento della complessiva somma di € 50.135,68, oltre IVA, in solido con l'ing. sino alla concorrenza di € 32.876,88, oltre IVA.

In accoglimento dell'impugnazione incidentale di s.r.l., condannò lo a tenere indenne la società sino alla concorrenza di € 32.876,88 oltre IVA.

L'ing. _____ ricorre per cassazione sulla base di due motivi contrastati con controricorso dal Condominio

Il Consigliere delegato della Sezione ha proposto definirsi il ricorso ai sensi dell'art. 380 bis cod. proc. civ.

Il ricorrente ha chiesto decidersi il ricorso. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1 Occorre premettere che nel procedimento per la decisione accelerata dei ricorsi inammissibili, improcedibili o manifestamente infondati ex art. 380-bis c.p.c. (come novellato dal d.lgs. n. 149 del 2022), il presidente della sezione o il consigliere delegato che ha formulato la proposta di definizione può far parte - ed eventualmente essere nominato relatore - del collegio investito della definizione del giudizio ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c., non versando in situazione di incompatibilità agli effetti degli artt. 51, comma 1, n. 4, e 52 c.p.c., atteso che tale proposta non rivela una funzione decisoria e non è suscettibile di assumere valore di pronuncia definitiva, né la decisione in camera di consiglio conseguente alla richiesta del ricorrente si configura quale fase distinta, che si sussegue nel medesimo giudizio di cassazione con carattere di autonomia e con contenuti e finalità di riesame e di controllo sulla proposta stessa (S.U., n. 9611, 10/04/2024, Rv. 670667 – 01).

Pertanto la consigliera proponente Linalisa Cavallino legittimamente compone il Collegio.

Ciò premesso e passando all'esame dei motivi, col primo di essi, il ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1669 cod. civ. e dell'art. 115 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, co. 1, n.3, cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello erroneamente giudicato gravi i vizi dell'opera, nonostante il consulente tecnico avesse accertato l'assenza di compromissione del godimento e della funzionalità del bene e, di conseguenza, la gravità dei vizi ai sensi dell'art. 1669 cod. civ.

La Corte d'Appello, si soggiunge, in contrasto con la norma codicistica richiamata, avrebbe violato l'art. 115 cod. proc. civ. perché le motivazioni erano difformi dalle conclusioni cui era giunto il consulente del giudice.

Infine, si sostiene essere stata attribuita al direttore dei lavori la responsabilità per vizi che allo stesso non avrebbero potuto imputarsi.

2 Con il secondo motivo si censura la sentenza di secondo grado per violazione e falsa applicazione degli artt. 1669 e 2229 cod. civ., in relazione all'art. 360, co. 1, n.3 e n.5, cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello ignorato le conclusioni della CTU, che escludeva la responsabilità del progettista e direttore dei lavori. Inoltre, nel corpo del motivo, si allega violazione e falsa applicazione dell'art. 2229 cod. civ., non potendosi ipotizzare una responsabilità del progettista maggiore di quella dell'impresa. Si osserva che il progettista, in caso d'inadempimento, era tenuto solo a risarcire il danno procurato da errori *<<commessi nella fase di progettazione e di direzione del lavoro, mentre i danni relativi alla costruzione devono essere risarciti dall'impresa>>*.

Le due censure, da esaminarsi congiuntamente per la loro connessine, sono in parte inammissibili e per altra parte infondate.

La Corte d'Appello milanese afferma che le infiltrazioni *<<per intensità e diffusività>>* apparivano tali da ridurre nel presente e in un prossimo futuro il godimento effettivo dell'immobile, minandone struttura e funzionalità complessiva. Indi, sulla base degli accertamenti l'opera (autorimesse interrate) risultava affetta da *<<abbondanti infiltrazioni nel sottoscala presente nel locale pompe (...) segni di infiltrazione e presenza di umidità sulle pareti di fondo di alcuni box (...) fessurazioni nella pavimentazione (...) trasudamento di acqua dalle impermeabilizzazioni delle testate dei micropali utilizzati per il sostegno di una delle gru (...) Trasudamenti di umidità che riguardano, in particolare, 17 box (di qui la diffusività) discendenti dal fatto che l'impermeabilizzazione verticale è*

stata realizzata fino alla quota di nove metri sotto il livello stradale, e quindi inidonea a proteggere i box ai primi piani interrati>>.

La descritta situazione, a parere del Giudice di secondo grado, rendeva pregiudicata intollerabilmente <<*struttura e funzionalità globale del bene – senza peraltro che possa logicamente sostenersi la tollerabilità [delle alterazioni] per la naturale destinazione dell’opera diversa dalla civile abitazione – (...) sarebbe illogico dover attendere che le infiltrazioni siano tali da rendere ormai definitivamente compromesso l’utilizzo prima di poter azionare la garanzia>>.*

La denuncia di violazione di legge sostanziale non determina nel giudizio di legittimità lo scrutinio della questione astrattamente evidenziata sul presupposto che l’accertamento fattuale operato dal giudice di merito giustifichi il rivendicato inquadramento normativo, essendo, all’evidenza, occorrente che l’accertamento fattuale, derivante dal vaglio probatorio, sia tale da doversene inferire la sussunzione nel senso auspicato dal ricorrente (ex multis, S.U. n. 25573, 12/11/2020). E ancora, in tema di ricorso per cassazione, il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un’erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l’allegazione di un’erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all’esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità (cfr. Sez. 1, n. 3340, 05/02/2019).

Il ricorrente indugia a contestare l’insindacabile accertamento in fatto e da una tale impropria contestazione, che, in verità, consiste in un’apodittica ricostruzione alternativa, trae l’improprio convincimento che la legge sia stata violata.

La Corte di merito ha correttamente sussunto il fatto facendo puntuale applicazione dei principi elaborati in materia da questa Corte.

Quanto alla gravità dei vizi si è, per vero, avuto modo di chiarire che i gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura. A tal fine, rilevano pure vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come quelli relativi all'efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità, ancorché incidenti soltanto su parti comuni dell'edificio e non sulle singole proprietà dei condomini (Sez. 2, n. 24230, 04/10/2018, Rv. 650645 - 01).

Quando alla solidale responsabilità si è affermato che il vincolo di responsabilità solidale fra l'appaltatore e il progettista e direttore dei lavori, i cui rispettivi inadempimenti abbiano concorso in modo efficiente a produrre il danno risentito dal committente, trova fondamento nel principio di cui all'art. 2055 c.c., il quale, anche se dettato in tema di responsabilità extracontrattuale, si estende all'ipotesi in cui taluno degli autori del danno debba rispondere a titolo di responsabilità contrattuale (nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la Cassazione ha confermato la sentenza di merito, che aveva riconosciuto la responsabilità solidale del progettista e direttore dei lavori e dell'appaltatore per i difetti della costruzione che avevano determinato infiltrazioni d'acqua, ponendo a carico del primo l'identica obbligazione risarcitoria del secondo, avente ad oggetto le opere necessarie all'eliminazione dei vizi ed all'esecuzione dell'"opus" a regola d'arte) - Sez. 2, n. 29218, 06/12/2017, Rv. 646538 - 02 -

Per dedurre la violazione dell'art. 115 cod. proc. civ., occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la

prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c. (S.U., n. 20867, 30/09/2020, Rv. n. 659037 – 01).

L'omesso esame di un fatto controverso e decisivo sommariamente denunciato non è qui supponibile, non vertendosi in ipotesi di mancata considerazione di un fatto storico-documentale, avente carattere di decisività, bensì di rivendicazione di un diverso apprezzamento del complesso delle emergenze di causa (cfr., ex multis, Cass. n. 18886/2023).

Un tale apprezzamento compete esclusivamente al giudice del merito e non è sindacabile in questa sede.

Infine, inammissibili devono dirsi i generici richiami alla consulenza per marcato difetto di specificità, sotto il profilo dell'autosufficienza; nonché l'assunto secondo il quale il ricorrente sarebbe stato dichiarato responsabile di vizi che non sarebbero stati dipesi dalla sua opera, avendo la sentenza impugnata puntualmente distinto.

Il Collegio reputa opportuno enunciare il seguente principio di diritto: *"nell'edificazione interrata, anche se destinata solo alla presenza non continuativa dell'uomo, come nel caso di garage, box e cantine, specialmente curata deve essere la realizzazione delle opere che ne assicurino la piena impermeabilizzazione, secondo la migliore tecnica del momento. Pertanto, in difetto, in caso di fenomeno diffusivo, ricorre la responsabilità del costruttore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., nonché quella solidale del progettista e del direttore dei lavori, per quanto a costoro imputabile"*.

Al complessivo rigetto del ricorso segue la condanna al pagamento delle spese processuali; inoltre, essendo l'esito del giudizio conforme alla proposta di definizione anticipata, consegue, ai sensi dell'art. 380-bis cod. proc. civ., vigente art. 96, co. 3 e 4, cod. proc. civ., la condanna del ricorrente al pagamento in favore della controparte e della cassa delle ammende, delle somme, stimate congrue, di cui in dispositivo (cfr. S.U. n. 27195/2023).

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) applicabile *ratione temporis* (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), sussistono i presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento in favore del controricorrente delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 4.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori di legge; condanna, altresì, il ricorrente al pagamento dell'ulteriore somma di €. 4.000,00 in favore del controricorrente, ai sensi dell'art. 96, co. 3, cod. proc. civ.; nonché della somma di € 1.000,00, ai sensi dell'art. 96, co. 4, cod. proc. civ., in favore della cassa delle ammende.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il 26 novembre 2025.

Il Presidente

Lorenzo Orilia

Corte di Cassazione - copia non ufficiale