

## **APPALTO PRIVATO**

Rovina e difetti dell'immobile

## **COMUNIONE E CONDOMINIO**

Amministrazione del condominio

(legittimazione processuale)

(obblighi e poteri dell'amministratore)

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - AZIONI GIUDIZIARIE -  
RAPPRESENTANZA GIUDIZIALE DEL CONDOMINIO - LEGITTIMAZIONE  
DELL'AMMINISTRATORE - IN GENERE - Azione ex art. 1669 cod. civ. - Autorizzazione  
dell'assemblea condominiale - Necessità - Esclusione.

Cass. civ. Sez. II, 1 agosto 2006, n. 17484

L'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui [all'art. 1669 cod. civ.](#), relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale. (Cassa con rinvio, App. Ancona, 15 Luglio 2002)

Cass. civ. Sez. II, 01-08-2006, n. 17484 (rv. 592305)

## **FONTI**

Mass. Giur. It., 2006

CED Cassazione, 2006

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CALFAPIETRA Vincenzo - Presidente

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Consigliere

Dott. SCHERILLO Giovanna - rel. Consigliere

Dott. PICCIALLI Luigi - Consigliere

Dott. ATRIPALDI Umberto - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sul ricorso proposto da:

CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE (OMISSIS), in persona del Sig. B.M. nella qualità di Amm.re in carica, elettivamente domiciliato in ROMA VIA VINCENZO TANGORRA 12, presso lo studio dell'avvocato CATRICALA' DOMENICO, che lo difende unitamente agli avvocati AGOSTINO DASTOLI, GIUSEPPE ARTEMAGNA, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

EDIL 80 S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore;

- intimato -

e sul 2<sup>a</sup> ricorso n. 06894/03 proposto da:

EDIL 80 S.R.L., in persona dell'Amm.re Unico Sig. B. M., elettivamente domiciliato in ROMA VIA ANAPO 20, presso lo studio dell'avvocato CARLA RIZZO, che lo difende unitamente all'avvocato MARCELLO MARCELLI, giusta delega in atti;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

contro

COND. CENTRO COMMERCIALE (OMISSIS);

- intimato -

avverso la sentenza n. 398/02 della Corte d'Appello di ANCONA, depositata il 15/07/02;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/03/06 dal Consigliere Dott. Giovanna SCHERILLO;

Preliminarmente la Corte dispone la riunione dei due procedimenti separatamente proposti avverso la stessa sentenza;

udito l'Avvocato Luigi PAGANO, con delega depositata in udienza dell'Avvocato CATRICALA' difensore del ricorrente che si riporta agli atti;

udito l'Avvocato Carla RIZZO, difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso principale, accoglimento ricorso incidentale;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Rosario Giovanni che ha concluso per l'accoglimento 3<sup>a</sup> motivo ricorso principale con assorbimento degli altri motivi; rigetto ricorso incidentale.

### **Svolgimento del processo**

Con atto di citazione notificato in data 21.4.89 il Condominio Centro Commerciale (OMISSIS), in persona dell'amministratore, convenne davanti al Tribunale di Pesaro la ditta Edil 80 (poi divenuta Edil 80 s.r.l.) per sentirla condannare, quale costruttore dell'edificio, all'eliminazione dei gravi difetti dell'opera e al risarcimento del danno.

La convenuta, costituitasi, chiese il rigetto della domanda eccependo, per quanto ancora rileva, il difetto di legittimazione attiva dell'amministratore, nonchè la decadenza e la prescrizione del diritto alla garanzia (risalendo la scoperta dei vizi al 1983) e la non gravità dei vizi stessi.

Con sentenza 30.6.2000 il Tribunale di Pesaro, premesso che si versava in tema di gravi difetti dell'opera ai sensi [dell'art. 1669 c.c.](#), ritenne sussistente la legittimazione dell'amministratore e, disattese le eccezioni di decadenza e prescrizione, condannò la Edil 80 al risarcimento del danno nella misura di L. 47 milioni, oltre interessi e spese di causa.

La decisione fu riformata dalla Corte d'appello di Ancona che, ritenuto prescritto il diritto del Condominio alla garanzia ex art. 1669 c.c., con sentenza 15.7.02, respinse tutte le domande dallo stesso formulate nei confronti della Edil 80.

Contro la sentenza il Condominio ha proposto ricorso per Cassazione affidando il mezzo a tre motivi di censura.

Ha resistito al gravame l'intimata con controricorso proponendo, a sua volta, ricorso incidentale condizionato sonetto da tre motivi illustrati da una memoria.

### **Motivi della decisione**

1 - I due ricorsi sono stati riuniti in udienza.

1. Il ricorso principale, proposto dal Condominio, contiene i seguenti tre motivi di censura.

Con il primo motivo si censura l'impugnata sentenza per avere ritenuto prescritto il diritto del ricorrente alla garanzia per gravi difetti dell'opera ex [art. 1669 c.c.](#), per mancanza di validi atti interruttivi nel periodo intercorrente tra il 17.2.88 (data del riconoscimento dei vizi) e il 21.4.89 (data di notifica della citazione), senza considerare che, prodotta dal ricorrente la lettera raccomandata 8.2.89 con cui si invitata la Edil 80 ad eliminare i vizi, gravava sulla convenuta l'onere di provare la mancata ricezione della lettera.

Col secondo motivo, connesso con il motivo precedente, si lamenta che, ai fini della prova dell'esistenza dell'atto interruttivo, la sentenza non ha considerato che la ricezione della lettera 8.2.89 risultava dalla lettera 13.2.89 di risposta della Edil 80.

Col terzo motivo si lamenta che il riconoscimento, effettuato dal rappresentante della Edil 80, B., dell'esistenza dei gravi difetti dell'opera, accompagnato dall'impegno ad eseguire lavori di ripristino fino alla concorrenza di 10 milioni, non è stato considerato dalla sentenza come fonte di una nuova obbligazione assoggettata al termine ordinario di prescrizione ovvero come rinuncia implicita ad avvalersi della prescrizione annuale di cui [all'art. 1669 c.c.](#)

2. Il ricorso incidentale, proposto condizionatamente dalla Edil 80, contiene anch'esso tre motivi di censura.

Con il primo motivo si denuncia violazione di legge con riferimento [all'art. 1130 c.c.](#), comma 1, per avere la sentenza disatteso l'eccezione di difetto di legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio benchè l'azione proposta, tendendo al risarcimento del danno, non rientrasse tra quelle previste sub n. 4 della norma citata.

Col secondo motivo si denuncia violazione [dell'art. 1669 c.c.](#), per avere la sentenza considerato grave vizio dell'opera il semplice distacco della pavimentazione in gomma, confondendo tale modesto difetto, manifestatosi all'origine, con gli effetti di esso (disgregazione del sottofondo di cemento) dovuti alla negligenza del Condominio.

Col terzo motivo si denuncia violazione di legge con riferimento agli [artt. 1667 e 1669 c.c.](#) lamentando che la sentenza, dopo avere dato atto che la Edil 80 era stata sollecitata ad eliminare il difetto della pavimentazione in gomma nell'assemblea del 21.2.83, e che pertanto sin da tale data il Condominio era a conoscenza del vizio, non ha ritenuto prescritto sin dal 12.4.84 (al compimento, cioè, del termine annuale) il diritto alla garanzia, ma ha, invece, valorizzato, per computare la prescrizione, fatti verificatisi nel 1988. 2 - Il primo motivo del ricorso incidentale, benchè condizionato, va esaminato per primo in quanto ha per oggetto una questione di carattere preliminare rilevabile d'ufficio dalla cui definizione dipende la decisione delle questioni oggetto del ricorso principale (Sez. Un. 212/2001).

Il motivo è infondato.

Costituisce principio pacifico che l'amministratore del condominio, anche se privo della preventiva autorizzazione dell'assemblea, è legittimato a proporre l'azione di cui [all'art. 1669 c.c.](#), relativa ai gravi difetti di costruzione che possono pregiudicare le parti comuni dell'edificio (ex plurimis: Cass. 2775/97; Cass. 5613/96).

Nel caso di specie, come si riconosce nello stesso ricorso, l'azione proposta dall'amministratore aveva per oggetto l'eliminazione dei difetti oltre che il risarcimento del danno. Correttamente, quindi, la Corte d'appello l'ha ritenuta rientrante a pieno titolo tra gli atti conservativi che l'amministratore può compiere anche senza autorizzazione dell'assemblea.

3 - Va ora esaminato il terzo motivo del ricorso incidentale al quale è connesso il terzo motivo del ricorso principale.

Entrambi i motivi, nei limiti che di seguito vengono esposti, meritano accoglimento.

La Corte di appello, dopo avere dettagliatamente esposto i fatti di causa (in data 21.2.83 si era tenuta un'assemblea straordinaria in cui era presente anche la Edil 80, in cui questa era stata sollecitata ad eliminare i difetti; successivamente, si era svolta, in data 27.1.88, un'altra assemblea in cui era stato incaricato l'amministratore di informare la Edil 80 dei difetti che si erano verificati; a seguito di lettera inviata il 30.1.88 dall'amministratore, si era svolto, in data 17.2.88, un incontro tra alcuni condomini in rappresentanza del Condominio ed il legale rappresentante della Edil 80, B., durante il quale costui aveva manifestato la sua disponibilità ad effettuare i lavori indicati dai condomini), ha osservato che tale proposta, costituendo riconoscimento dei vizi da parte della Edil 80, se da un lato esonerava il Condominio dall'obbligo di provare la tempestiva denuncia dei vizi, dall'altro non costituiva fonte di nuova obbligazione assoggettata al termine ordinario di prescrizione, in quanto la proposta non era stata accettata dall'assemblea dei condomini, nè poteva essere equiparato a rinuncia della Edil 80 ad avvalersi della prescrizione, essendo la prescrizione ancora in corso.

Pertanto, ha concluso la Corte di merito, doveva applicarsi il termine di prescrizione annuale con decorrenza dal 17.2.88, data dell'avvenuto riconoscimento dei vizi, e poichè la citazione era stata notificata in data 21.4.89, e cioè oltre la scadenza del termine annuale, il diritto alla garanzia era prescritto, non avendo il Condominio provato che la lettera 82.89, indicata come atto interattivo, fosse stata ricevuta dalla Edil 80.

Risulta da quanto sopra che la Corte di merito, pur avendo dato atto nell'espone i fatti di causa, che il Condominio aveva denunciato i vizi alla Edil 80 sin dal 21.2.1983, anzichè far decorrere il termine annuale di prescrizione da tale data, ha, invece, computato il termine dal 17.2.89, data in cui, dopo circa quattro anni, la Edil 80 aveva riconosciuto i vizi.

Non si rinviene nella sentenza alcun elemento nè fattuale nè logico che spieghi perchè il giudice di appello ha ritenuto irrilevante la prima segnalazione dei vizi, benchè questa, ove integrante gli estremi di una idonea denuncia, consentisse al giudice di appello di ritenere prescritto il diritto alla

garanzia sin dal 1984 senza necessità di esaminare i fatti successivi. Il mancato accoglimento del terzo motivo del ricorso incidentale, s'impone, quindi, la cassazione della sentenza sul punto con rinvio della causa al giudice a quo affinché, riesaminati i fatti di causa, individui, spiegandone le ragioni, quale delle segnalazioni effettuate dal Condominio se quella del 1983 ovvero quella - del 1988 (a seguito della quale Edil 80 riconobbe i vizi), debba qualificarsi come denuncia idonea a far decorrere il termine annuale di prescrizione.

Quanto al terzo motivo del ricorso principale, esso è infondato nella parte in cui lamenta la mancata applicazione del termine ordinario di prescrizione in conseguenza del riconoscimento dei vizi da parte della Edil 80. Si richiama, in proposito, il principio affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 13294/05 (estensibile anche all'appalto), a cui la sentenza impugnata è conforme.

Il motivo va accolto, invece, nella parte in cui lamenta che il riconoscimento compiuto dalla Edil 80 non è stato considerato come rinuncia implicita ad avvalersi della prescrizione.

Se, infatti, il giudice di rinvio riterrà la garanzia prescritta dal 1984, il comportamento tenuto dalla Edil 80 dovrà essere comunque valutato per stabilire se possa essere qualificato come rinuncia ad avvalersi della già maturata prescrizione.

Limitatamente al punto in questione la sentenza va pertanto cassata con rinvio della causa al giudice a quo.

Gli altri motivi di censura restano assorbiti dalla cassazione.

Il giudice di rinvio, che si designa nella Corte d'appello di L'Aquila, provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di Cassazione.

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

La Corte, riuniti i ricorsi, rigetta il primo motivo del ricorso incidentale, accoglie il terzo motivo del ricorso incidentale e, per quanto di ragione, il terzo motivo del ricorso principale. Dichiara assorbiti i restanti motivi di ciascun ricorso. Cassa, in relazione ai motivi accolti, la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese, alla Corte d'appello dell'Aquila.

Così deciso in Roma, il 16 marzo 2006.

Depositato in Cancelleria il 1 agosto 2006