

26136/21

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

27 SET 2021

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -

APPALTO

GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -

GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -

Ud. 29/4/2021 -

CC

GIUSEPPE DONGIACOMO Rel.Consigliere - R.G.N. 9310/2020

CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere - Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

U+CI  
Cassa 26136

sul ricorso 9310-2020 proposto da:

CONDOMINIO DI (omissis)

(omissis) , (omissis) , (omissis) ,

(omissis) , (omissis) E (omissis) ,

rappresentati e difesi dall'Avvocato (omissis)

per procure speciali in calce al ricorso;

**- ricorrenti -**

**contro**

(omissis) S.R.L., rappresentata e difesa  
dall'Avvocato (omissis) e dall'Avvocato (omissis)  
(omissis) per procura speciale in calce al controricorso;

**- controricorrente -**

**nonché**

FALLIMENTO (omissis) S.R.L.,  
rappresentata e difesa dapprima dall'Avvocato (omissis)  
(omissis) per procura speciale in calce al controricorso e poi

2704  
21

dall'Avvocato (omissis) per procura speciale agli  
atti;

**- controricorrente -**

**e**

(omissis) ;

**- intimato -**

avverso la SENTENZA n. 19/2020 della CORTE D'APPELLO DI ANCONA, depositata il 14/1/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 29/4/2021 dal Consigliere GIUSEPPE DONGIACOMO.

### **FATTI DI CAUSA**

La corte d'appello, con la sentenza in epigrafe, in accoglimento degli appelli proposti dalla (omissis) s.r.l. e dalla (omissis) (omissis) s.r.l., ha rigettato le domande che il Condominio (omissis) e via (omissis) ed i relativi condomini avevano formulato, ai sensi dell'art. 1669 c.c., nei confronti delle società appellanti e dell'ing. (omissis) (omissis) in relazione ai danni subiti dagli attori in corrispondenza al costo delle opere necessarie per eliminare i gravi vizi e difetti imputabili ai convenuti nelle rispettive qualità di società venditrice e committente dei lavori, di società appaltatrice ed esecutrice dei lavori e di progettista e direttore dei lavori.

La corte, in particolare, dopo aver premesso che: - il termine un anno dalla scoperta dei vizi a norma dell'art. 1669 c.c. decorre dal momento in cui il denunciante abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza, seria ed obiettiva, non soltanto della gravità dei difetti della costruzione ma anche del collegamento causale degli stessi all'attività di esecuzione dell'opera; - l'attore, ove il convenuto eccepisca la decadenza dell'azione per intempestività della denuncia, ha l'onere di

fornire la prova di aver operato la denuncia entro l'anno dalla scoperta dei gravi difetti o del pericolo di rovina; - il Condominio ed i singoli condomini avevano conferito al consulente tecnico di parte l'incarico di "... accertare sia i vizi afferenti l(e) proprietà comuni da cui derivavano danni a quelle individuali sia (i) pregiudizi direttamente afferenti le proprietà esclusive"; ha ritenuto che la consegna dell'elaborato del 25/6/2009 "ha reso certamente conoscibili sia all'amministratore del condominio che ai singoli condomini tutte le indagini compiute dal consulente": in effetti, ha osservato la corte, "la relazione finale del tecnico reca la data del 25.6.2009" per cui "deve ritenersi che essa fosse stata consegnata in tale data o immediatamente successiva e che da tale momento essa non solo fosse disponibile ma sia stata effettivamente conosciuta o fosse concretamente conoscibile da parte dell'amministratore e dei condomini ove questi avessero agito con la diligenza richiesta dalla concreta situazione di fatto...". La relazione, del resto, ha aggiunto la corte, è stata redatta non solo a seguito di sopralluoghi ma anche dell'esecuzione di specifiche indagini e contiene una dettagliata, chiara ed esaustiva descrizione degli accertamenti svolti, dei danni riscontrati e delle cause che, nell'assunto del consulente, li avevano prodotti, e ciò ha chiaramente consentito agli attori di conseguire al solo esame della relazione un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei vizi e della loro derivazione causale dall'operato degli originari convenuti. Il momento della scoperta dei vizi deve essere, quindi, identificato nella data dell'acquisizione della perizia tecnica del consulente incaricato dal Condominio e dai condomini, vale a dire il 25/6/2009, quando "i risultati dell'accertamento ... erano disponibili e conoscibili", a nulla, per contro, rilevando l'assemblea condominiale del mese di ottobre



del 2009, durante la quale gli esiti della relazione peritale sono stati illustrati e discussi, posto che: - tutti gli elementi erano a disposizione dell'amministratore e dei condomini dal 25/6/2009; - essi ne hanno verosimilmente preso conoscenza o avrebbero dovuto attivarsi per prenderne conoscenza in tale data o immediatamente successiva; - costituisce sicure negligenza l'aver differito di quattro mesi dalla data della perizia la discussione assembleare in ordine ai suoi contenuti.

La corte, quindi, una volta stabilito che il Condominio e i condomini avessero scoperto i vizi già il 25/6/2009, ha ritenuto che la denuncia che gli stessi avevano trasmesso, con la notifica del ricorso per accertamento tecnico preventivo, in data 30/6/2009 e 1/7/2009 (*rectius*: 2010), rispettivamente alla (omissis) s.r.l. ed alla (omissis) s.r.l., era, per l'effetto, tardiva, tanto più che l'incertezza in ordine al preciso momento in cui le parti danneggiate abbiano avuto consapevolezza dei difetti non può che ridondare in danno della parte onerata della prova della tempestività della denuncia, e cioè gli originari attori.

Il Condominio di (omissis) e di (omissis) (omissis) nonché (omissis), (omissis) e (omissis), con ricorso notificato su istanza dell'11/3/2020, hanno chiesto, per un motivo, la cassazione della sentenza, dichiaratamente notificata in data 15/1/2020.

La (omissis) s.r.l. e il Fallimento della (omissis) (omissis) s.r.l. hanno resistito con controricorsi.

Le parti hanno depositato memorie.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con l'unico motivo articolato, i ricorrenti, lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1669 c.c. e dell'art.

116 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che la scoperta dei vizi, ai fini della decorrenza del termine per la denuncia previsto dall'art. 1669 c.c., fosse avvenuta nella data di redazione della relazione del consulente tecnico di parte, e cioè il 25/6/2009, senza, tuttavia, considerare: - per un verso, che la data del 25/6/2009 non poteva essere quella in cui l'elaborato peritale era stato consegnato all'amministratore ed ai condomini, essendo stato, al contrario, eccepito e provato che tale relazione era stata portata a conoscenza degli stessi solo nel corso dell'assemblea condominiale del 28/10/2009 (o, al più, con la sua convocazione, alla quale era allegata) in quanto solo in quella sede, con le dovute illustrazioni e/o spiegazioni da parte del tecnico, i condomini e l'amministratore avevano potuto acquisire la conoscenza completa dei fenomeni, a tal fine non essere stata certamente sufficiente la mera lettura della relazione; - per altro verso, che il ricorso per l'accertamento tecnico preventivo era stato notificato all'ing. (omissis), alla (omissis) s.r.l. e alla (omissis) s.r.l. su richiesta avanzata all'ufficiale giudiziario in data 25/6/2010 e, quindi, entro un anno dalla scoperta, tanto più che la corte ha ritenuto che il termine iniziale dal quale far decorrere l'anno per la decadenza fosse solo verosimilmente il 25/6/2009 o un giorno immediatamente successivo, che avrebbe dovuto accertare.

**2.** Il motivo è, sia pur in parte, fondato. Intanto, deve escludersi ogni rilievo al fatto (altrimenti decisivo) che il ricorso contenente la domanda di accertamento tecnico preventivo finalizzato all'accertamento dei difetti accertati dal tecnico di parte era stato notificato dal Condominio e dai condomini a seguito di richiesta avanzata all'ufficiale giudiziario già in data 25/6/2010, trattandosi di effetto sostanziale (l'interruzione del

termine annuale di decadenza prevista dall'art. 1669, comma 1°, in fine, c.c.) dell'atto processuale (il ricorso) che può avvenire anche in virtù di un atto stragiudiziale e per il quale, pertanto, non vige (cfr. Cass. SU. n. 24822 del 2015; Cass. n. 4034 del 2017) il principio della scissione degli effetti della notificazione per il notificante (25/6/2010) e per il destinatario (30/6/2010 e 1/7/2010). Resta, tuttavia, il fatto che la sentenza impugnata ha ritenuto di identificare il giorno in cui il Condominio e i condomini avevano scoperto i vizi e i difetti delle opere, ai fini della decorrenza del termine annuale per la relativa denuncia, nella data di redazione della relazione del tecnico che gli stessi avevano incaricato per i relativi accertamenti, e cioè il 25/6/2009, sul rilievo che tale relazione *"fosse stata consegnata in tale data o (in una data) immediatamente successiva e che da tale momento essa non solo fosse disponibile ma sia stata effettivamente conosciuta o fosse concretamente conoscibile da parte dell'amministratore e dei condomini ove questi avessero agito con la diligenza richiesta dalla concreta situazione di fatto..."*. Così facendo, però, la corte d'appello ha omissis di accertare se la relazione era stata effettivamente consegnata all'amministratore e a (tutti) i condomini già nel momento della data di redazione della stessa (e cioè, appunto, il 25/6/2009) ovvero se, come essa stessa ha prospettato, ciò sia avvenuto in una data *"immediatamente successiva"* (la quale, peraltro, ove coincidente o successiva al 30/6/2010 o all'1/7/2010, renderebbe tempestiva la denuncia a fronte della ricezione della notifica, da parte dei convenuti, del ricorso per l'accertamento tecnico preventivo che, in effetti, può contenerla: cfr., per la proposizione della denuncia a mezzo di domanda giudiziale, Cass. n. 1993 del 1999). Se, infatti, è vero che, ai fini della proponibilità dell'azione risarcitoria prevista



dall'art. 1669 c.c., la scoperta dei vizi (che si configura quando il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza obbiettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera) può avvenire anche attraverso una relazione di consulenza tecnica (cfr., con riguardo alla relazione di un consulente tecnico d'ufficio nominato in sede di accertamento tecnico preventivo, Cass. n. 4622 del 2002 e, più di recente, Cass. n. 777 del 2020), è pur vero che ciò può avvenire solo a condizione che il giudice di merito accerti, dando conto in motivazione della relativa emergenza probatoria, il giorno esatto in cui tale relazione sia stata non già semplicemente redatta ma effettivamente consegnata o comunque messa a disposizione dei soggetti legittimati alla denuncia prevista dall'art. 1669 c.c.: la cui norma, pertanto, è stata dalla sentenza impugnata (falsamente) applicata ad una fattispecie concreta diversa rispetto a quella che la stessa, così come interpretata da questa Corte, prevede.

**3.** Il ricorso dev'essere, quindi, accolto e la sentenza impugnata, per l'effetto, cassata con rinvio, per un nuovo esame, alla corte d'appello di Ancona che, in differente composizione, provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte così provvede: accoglie il ricorso e, per l'effetto, cassa la sentenza impugnata con rinvio, per un nuovo esame, alla corte d'appello di Ancona che, in differente composizione, provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

Così deciso, nella Camera di Consiglio della Sesta Sezione Civile - 2, il 29 aprile 2021.

Il Presidente

Luigi Giovanni Lombardo

Ric. 2020 n. 9310 - Sez. 6-2 - CC 29 aprile 2021

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
oggi, 27 SET. 2021

H. Cancelleria

Giuseppe F. ...