



### **FATTI DI CAUSA**

Con sentenza del 5 gennaio 2009 il Tribunale di Roma accolse la domanda proposta con citazione del 25 novembre 2004 da Elvira Fabiani nei confronti di Gisella Buti, Silvia Lazzeroni e Marco Lazzeroni, condannando questi ultimi al risarcimento dei danni, pari ad € 8.716,00, in favore dell'attrice. Il Tribunale affermava che Silvia Lazzeroni (quale nuda proprietaria) e Franco Lazzeroni (usufruttuario e dante causa di Silvia Lazzeroni e Marco Lazzeroni), che avevano venduto ad Elvira Fabiani con atto del 1° ottobre 2001 un appartamento al piano rialzato sito in Roma, via Pizzoni 11, avessero occultato il vizio del terrazzo di tale immobile, dal quale provenivano infiltrazioni di acqua a carico del sottostante locale adibito a magazzino, dapprima anch'esso di proprietà di Gisella Buti e poi rivenduto alla società Mar s.r.l. con preliminare del 14 ottobre 2003 e definitivo del 9 dicembre 2003. L'amministratore della Mar s.r.l. aveva segnalato alla Fabiani nel novembre 2003 la presenza delle infiltrazioni e questa aveva così preso conoscenza del problema, poi denunciato a Gisella Buti, Silvia Lazzeroni e Marco Lazzeroni con lettera del 1 dicembre 2003, alla quale era seguita risposta del 19 dicembre 2003 degli ex venditori, in cui si riferiva dell'avvenuta esecuzione, prima della



vendita dell'appartamento, di lavori di smantellamento e ripristino della pavimentazione del terrazzo. Il Tribunale aveva tenuto conto delle risultanze dell'espletata CTU, secondo la quale lo stillicidio proveniente dal terrazzo dovesse farsi risalire ad epoca ben anteriore al novembre 2003, visti i tempi occorrenti per l'emersione di un fenomeno di dilavamento. Ciò aveva indotto il primo giudice a negare l'operatività della prescrizione ex art. 1495, comma 3, c.c., avendo i venditori occultato il vizio dell'immobile venduto.

Proposta impugnazione da Gisella Buti, Silvia Lazzeroni e Marco Lazzeroni, questa veniva accolta dalla Corte d'Appello di Roma, con la sentenza n. 5886/2012 del 22 novembre 2012. La Corte d'Appello osservava come la prescrizione della garanzia dovuta dal venditore, ai sensi dell'art. 1495, comma 3, c.c., si compie "in ogni caso in un anno dalla consegna", indipendentemente dal tempo della scoperta e dalla valutazione della condotta del venditore, sicchè, avendo le parti stabilito all'art. 6 dell'atto 1 ottobre 2001 che il compratore veniva immediatamente immesso nel possesso dell'immobile, l'azione doveva dirsi prescritta già in data 1 ottobre 2002, mentre la domanda era stata avanzata soltanto il 25 novembre 2004. La Corte di Roma escludeva altresì ogni responsabilità dei venditori ai sensi dell'art. 1669 c.c., in quanto norma disciplinante "esclusivamente la responsabilità dell'appaltatore, qualità non rivestita dalla parte venditrice".

Elvira Fabiani ha proposto ricorso articolato in tre motivi, mentre Gisella Buti, Silvia Lazzeroni e Marco Lazzeroni resistono con controricorso.

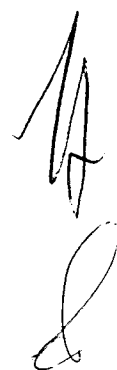
La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c. in data 18 maggio 2017.



## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**I.1.** Il primo motivo di ricorso di Elvira Fabiani deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1495, comma 3, c.c., in quanto tale norma, facendo decorrere la prescrizione annuale dell'azione di garanzia del compratore dalla consegna, si riferisce soltanto ai casi in cui lo stesso si trovi nell'effettiva possibilità di verificare le condizioni del bene e di prendere conoscenza dei vizi dello stesso, mentre la ricorrente, nel caso di specie, apprese dell'esistenza delle infiltrazioni d'acqua nel locale sottostante solo nel novembre 2003, quando fu sollecitata ad un sopralluogo dalla MAR s.r.l., nuova proprietaria del magazzino. I venditori avrebbero, quindi, in malafede sottaciuto l'esistenza del fenomeno infiltrativo, avendo la CTU dimostrato che lo stesso si fosse verificato in epoca ben anteriore alla vendita dell'1 ottobre 2001. Tant'è che gli stessi venditori Buti - Lazzeroni, proprio per la presenza delle infiltrazioni nel magazzino poi ceduto alla MAR s.r.l., avevano concesso a quest'ultima uno sconto sul prezzo ed un contributo alle spese di risanamento dell'immobile, come confermato dai documenti indicati.

**I.2.** Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1669 c.c., dovendo tale disposizione operare pure nella fattispecie per cui è causa, in quanto i venditori Buti - Lazzeroni avevano fatto realizzare nell'appartamento, prima della vendita dell'1 ottobre 2001, lavori di totale rifacimento della impermeabilizzazione del terrazzo, come comprovato dalla lettera del 19 dicembre 2003, nella quale si descrivono opere di "smantellamento della pavimentazione e ripristino della stessa" eseguite "sei o sette anni or sono".



**I.3.** Il terzo motivo di ricorso censura l'omesso esame di fatto decisivo per il giudizio, consistente nel rifiuto dei signori Buti – Lazzeroni di comunicare il nome dell'impresa esecutrice dei lavori di impermeabilizzazione del terrazzo, il che aveva impedito alla ricorrente di far valere la garanzia nei confronti dell'appaltatore.

**II.** Gisella Buti, Silvia Lazzeroni e Marco Lazzeroni, nel controricorso, rammentano che al momento della vendita (1 ottobre 2001) non vi era nessuna infiltrazione nel locale seminterrato poi acquistato dalla MAR s.r.l., essendosi i problemi manifestati soltanto nel novembre 2003, non potendosi, quindi, desumere alcun occultamento dei vizi imputabile ai medesimi venditori. I controricorrenti negano altresì l'applicabilità dell'art. 1669 c.c., avendo essi unicamente affidato ad un'impresa edile, alcuni anni prima della vendita, l'esecuzione di lavori di rifacimento e di impermeabilizzazione del terrazzo.

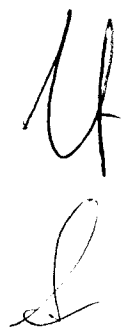
**III.1.** Il primo motivo di ricorso è infondato.

Secondo l'orientamento del tutto consolidato di questa Corte, che viene qui ribadito, in tema di compravendita, l'azione del compratore contro il venditore per far valere la garanzia a norma dell'art. 1495 c.c. si prescrive, alla stregua del comma 3 di tale disposizione, in ogni caso nel termine di un anno dalla consegna del bene compravenduto, e ciò anche se i vizi non siano stati scoperti o non siano stati tempestivamente denunciati o la denuncia non fosse neppure necessaria, sempre che la consegna abbia avuto luogo dopo la conclusione del contratto, coincidendo, altrimenti, l'inizio della prescrizione con quest'ultimo evento (Cass. Sez. 2, 05/05/2017, n. 11037; Cass. Sez. 6 - 2, 15/12/2011, n. 26967; Cass. Sez. 2, 11/09/1991, n. 9510 ; Cass. Sez. 2, 22/07/1991, n. 8169).

Diversamente, il termine di decadenza di otto giorni dalla scoperta del vizio occulto, sempre inerente la garanzia ai sensi dell'art. 1495 c.c., decorre dal momento in cui il compratore ne abbia acquisito certezza obiettiva e completa (cfr. Cass. Sez. 2, 27/05/2016, n. 11046).

Ancora diversamente, in tema di appalto, qualora l'opera appaltata sia affetta da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, il termine di prescrizione dell'azione di garanzia, ai sensi dell'art. 1667, comma 3, c.c., decorre dalla scoperta dei vizi, la quale è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il committente abbia avuto conoscenza degli stessi (Cass. Sez. 3, 22/11/2013, n. 26233; Cass. Sez. 3, 19/08/2009, n. 18402).

Agli effetti dell'art. 1495, comma 3, c.c., la consegna è quella, effettiva o materiale, eseguita in forza del contratto di vendita, ovvero attuata contemporaneamente alla conclusione del contratto (come avvenuto nella specie, secondo quanto accertato in fatto di giudici del merito) o in seguito ad essa. Il termine decorre dalla consegna, pertanto, «in ogni caso» (come si esprime la norma in esame), indipendentemente, cioè dal rilievo fattuale che, nonostante l'avvenuta consegna, non fosse ancora possibile la scoperta del vizio da parte del compratore, e quindi anche se il medesimo vizio fosse stato dolosamente occultato dal venditore con espedienti o raggiri, il che rende, piuttosto, non necessaria la denuncia (art. 1495 comma 2, c.c.), giustificandosi tale soluzione alla luce dell'esigenza di evitare che i rapporti negoziali restino per lungo tempo sospesi, ma anche, e soprattutto, di rendere più agevole l'accertamento della sussistenza, della causa e della entità dei vizi (arg. da Cass. Sez. 3, 17/09/1963, n. 2540).



In dottrina si sostiene come, ove il venditore abbia indotto con raggiiri il compratore ad acquistare una cosa viziata, ferma comunque la decorrenza della prescrizione dalla consegna del bene, è ammissibile piuttosto, in concorrenza con la garanzia, l'azione di annullamento del contratto per dolo (la cui prescrizione è diversamente regolata dall'art. 1442, comma 2, c.c.), mentre è pure possibile invocare la sospensione della prescrizione dell'azione di garanzia fin quando il compratore non abbia scoperto i vizi, ma ciò in base all'art. 2941, n. 8, c.c., secondo il quale la prescrizione resta, appunto, sospesa ove il debitore abbia dolosamente occultato l'esistenza del debito, e fino alla scoperta di esso.

A tal fine, questa Corte ha già affermato che, per la sospensione della prescrizione dell'azione di garanzia accordata al compratore, agli effetti dell'art. 2941, n. 8, c.c., occorre accertare la sussistenza di una dichiarazione del venditore, non solo obiettivamente contraria al vero, quanto altresì caratterizzata da consapevolezza dell'esistenza della circostanza taciuta e da conseguente volontà decipiente (Cass. Sez. 2, 20/08/2013, n. 19240).

Le questioni poste dall'art. 1442, comma 2, c.c. e dall'art. 2941, n. 8, c.c., sono tuttavia, diverse da quelle cui fa specifico riferimento il primo motivo di ricorso, che indica, quale norma regolatrice della fattispecie, unicamente l'art. 1495, comma 3, c.c., e critica perciò la soluzione adottata dalla Corte d'appello di Roma mediante argomentazioni intese a dimostrare che le affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata siano in contrasto esclusivamente con tale norma.

**III.2.** Il secondo motivo di ricorso è, invece, fondato.

La Corte d'appello di Roma ha negato ogni responsabilità dei venditori pure ai sensi dell'art. 1669 c.c., in quanto norma

ritenuta disciplinante "esclusivamente la responsabilità dell'appaltatore, qualità non rivestita dalla parte venditrice".

La decisione di tale questione di diritto adottata dai giudici d'appello contrasta con l'interpretazione più volte ribadita da questa Corte, per la quale l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., nonostante la collocazione della norma tra quelle in materia di appalto, può essere esercitata, in ragione della sua natura extracontrattuale, non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, ed abbia perciò esercitato un potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, tale da rendergli addebitabile l'evento dannoso (così Cass. Sez. 2, 17/04/2013, n. 9370; Cass. Sez. 2, 16/02/2012, n. 2238; Cass. Sez. 2, 29/03/2002, n. 4622). La responsabilità del venditore, in ordine alle conseguenze dannose dei gravi difetti di costruzione incidenti profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la conservazione, è configurabile sia quando questi abbia costruito l'immobile e lo abbia poi alienato all'acquirente, sia quando il medesimo venditore abbia incaricato un terzo appaltatore della costruzione del bene prima della sua vendita (arg. da Cass. Sez. 2, 16/02/2006, n. 3406).

Di recente, Cass. Sez. U, 27/03/2017, n. 7756, componendo il contrasto di pronunce esistente sul punto, ha stabilito che l'art. 1669 c.c. è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su



immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

Risulta, nel caso in esame, accertato in fatto che i venditori Buti – Lazzeroni, alcuni anni prima di alienare ad Elvira Fabiani l'appartamento sito in Roma, via Pizzoni 11, avessero dato incarico da un'impresa appaltatrice di eseguire lavori di totale rifacimento della pavimentazione e dell'impermeabilizzazione del terrazzo.

Deve pertanto essere enunciato il seguente principio di diritto: "L'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, di cui all'art. 1669 c.c.c, può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che, prima della vendita, abbia fatto eseguire sull'immobile ad un appaltatore, sotto la propria direzione ed il proprio controllo, opere di ristrutturazione edilizia o interventi manutentivi o modificativi di lunga durata, che rovinino o presentino gravi difetti".

**IV.** Va quindi accolto il secondo motivo di ricorso, rimanendone assorbito il terzo motivo (concernente l'omesso esame di fatto su cui la ricorrente intende fondare la responsabilità ex art. 1669 c.c.), va rigettato il primo motivo e va cassata sul punto la sentenza impugnata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, che deciderà la causa uniformandosi all'enunciato principio di diritto, regolando altresì tra le parti le spese processuali del giudizio di cassazione.

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

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, rigetta il primo motivo e dichiara assorbito il terzo, cassa sul punto la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte



d'Appello di Roma, anche per la pronuncia in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 23 maggio 2017.

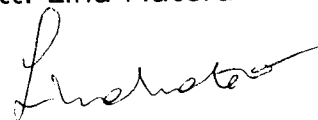
Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Presidente

Dott. Lina Matera



Il Funzionario  
~~Dott. Daniela D'ANNA~~

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 28 LUG 2017

Il Funzionario  
~~Dott. Daniela D'ANNA~~