



0002298/16

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

APPALTO  
PRIVATO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 23644/2013

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 2298

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. C

Dott. VINCENZO MAZZACANE - Presidente -

Ud. 24/11/2015

Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere -

PU

Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere -

Dott. LORENZO ORILIA - Rel. Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 23644-2013 proposto da:

Soc. EM S.r.l. in Liquidazione p.iva

X , in persona del Liquidatore pro tempore,

elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE GIULIO CESARE

118, presso lo studio dell'avvocato CATIA VERNICE,

rappresentata e difesa dall'avvocato CARLO ALBERTO

MARIA COZZOLINO;

- *ricorrente* -

**contro**

DCM X , domiciliata ex

lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CANCELLERIA

2015

2261

8

della CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa  
dall'avvocato GIANCARLO VENTRELLA;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1503/2012 della CORTE D'APPELLO  
di BARI, depositata il 27/12/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 24/11/2015 dal Consigliere Dott. LORENZO  
ORILIA;

udito l'Avvocato CARLO ALBERTO MARIA COZZOLINO,  
difensore della ricorrente, che ha chiesto  
l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato GIANCARLO VENTRELLA, difensore della  
resistente, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il  
rigetto del ricorso.

97

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto 9.5.2003, **MDC** , acquirente di un appartamento al terzo piano del fabbricato di via **X** in Lucera, convenne davanti al locale Tribunale la società venditrice **EM** srl per sentirla condannare alla eliminazione della conduttura di gas in quanto non conforme alle norme di sicurezza; in subordine domandò il risarcimento del danno per equivalente nella misura di €. 25.000,00 per deprezzamento immobile e €. 12.000,00 per danni materiali e biologici.

Con sentenza del 18-31.10.2006 il Tribunale di Lucera dichiarò l'inammissibilità della domanda perché l'attrice non aveva dimostrato la tempestività della denuncia dei vizi dell'immobile, la cui prova incombeva sul compratore.

La decisione fu impugnata dalla soccombente e la Corte d'Appello di Bari, con sentenza 14.11-27.12.2012, ha riformato la decisione ritenendo che nel caso di specie debbano trovare applicazione le disposizioni sull'appalto di cui all'art. 1669 cc, trattandosi di normativa applicabile anche nei rapporti tra costruttore-venditore e acquirente. La Corte d'Appello ha poi affermato che l'esecuzione dei lavori da parte della società costruttrice comportava il riconoscimento dei difetti originari, con conseguente esonero dell'onere della denuncia nel termine di decadenza. Ha quindi escluso che la compratrice **D** , nell'accettare la consegna dell'appartamento, avesse rinunciato



effetto della modifica della distribuzione dei vani tra i due appartamenti confinanti, richiesta dalla stessa attrice. La Corte d'Appello avrebbe, quindi, erroneamente catalogato come grave difetto di costruzione il posizionamento della chiave d'arresto dell'impianto del gas senza considerare che, originariamente, l'impianto era conforme alla normativa in tema di sicurezza ai fini dell'abitabilità. In ogni caso, avendo la committente dichiarato espressamente nell'atto di acquisto di avere accettato l'immobile dopo averlo ispezionato con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, l'appaltatore doveva ritenersi liberato dalla responsabilità per vizi conosciuti o conoscibili. Contesta la ritenuta violazione del principio di buona fede contrattuale, osservando al contrario che era stato il compratore a violare tale regola, avendo ottenuto ampia disponibilità nell'effettuare il sopralluogo con un proprio tecnico prima della stipula.

Il motivo è infondato non solo perché si risolve nella richiesta di una nuova e diversa valutazione delle risultanze istruttorie, non proponibile in cassazione se - come nel caso in esame - la valutazione del giudice di merito non presenta alcun vizio logico e/o giuridico (Cass. 23 maggio 2014, n. 11511; Cass. ord. 26 gennaio 2015, n. 1414) ma anche perché la Corte d'Appello ha applicato correttamente la normativa richiamata dal ricorrente.

Secondo la Corte distrettuale, non si può dire che la

D avesse accettato l'immobile nelle condizioni originarie rinunciando all'azione di responsabilità di cui all'art. 1669 cc.. Il fatto di averlo visionato e di averlo trovato idoneo all'uso non dimostrava, secondo l'apprezzamento dei giudici di merito, che l'ispezione avesse riguardato anche l'impianto di adduzione del gas e che, in particolare, l'acquirente si fosse resa conto prima dell'acquisto dell'assenza di un'autonoma chiave di chiusura dell'erogazione del combustibile. Né una tale consapevolezza si poteva far discendere automaticamente dalla modifica dell'originaria dimensione dell'appartamento acquistato, in quanto non risulta che l'acquirente fosse edotta dalla impossibilità di collocare la chiave di chiusura del gas in una posizione diversa da quella originaria, all'interno del vano ceduto all'appartamento acquistato dal figlio.

A fronte di queste osservazioni, del tutto coerenti sotto un profilo logico giuridico, la ricorrente contrappone le proprie, ma della maggiore o minore attendibilità di queste rispetto a quelle compiute dal giudice del merito non è consentito discutere in sede di legittimità sol perché la valutazione delle accertate circostanze di fatto, come operata dal giudice di secondo grado, non collima con le sue aspettative e confutazioni.

2. Con il secondo motivo la società ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 2697, 2727, e 2729 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c: la Corte

g

distrettuale avrebbe errato nel liquidare il danno in via equitativa senza che fosse stata fornita la prova dell'esistenza di danni risarcibili o che risultasse obiettivamente impossibile o particolarmente difficile per la parte interessata provare il danno nel suo preciso ammontare, difettando nel caso di specie i presupposti perché potesse essere applicata la normativa richiamata. Ritiene che il comportamento processuale assunto dall'attrice sia indice della difficoltà di provare l'esistenza dei danni.

Il motivo è anch'esso infondato.

I giudici del merito hanno fatto puntuale applicazione delle norme indicate (artt. 2697, 2727 e 2729 c.c.) e della consolidata interpretazione datane dalla giurisprudenza. L'affermazione della sussistenza del danno, quale impossibilità di fruire pienamente dell'appartamento e/o di conseguire l'utilità anche solo potenzialmente ricavabile dal bene oggetto della controversia si fonda sulla ragionevole presunzione che l'appartamento fino al momento in cui non era dotato di regolare impianto di adduzione del gas non era completamente abitabile (così dovendosi intendere l'espressione "non era abitabile" usata dalla Corte distrettuale), dato che mancava la possibilità di riscaldarsi e di disporre di acqua calda per i servizi sanitari e per la cucina.

D'altra parte, come già affermato da questa Corte in altre occasioni, la certezza della reale esistenza del danno posto a

fondamento della liquidazione equitativa può essere fondata anche su una prova presuntiva (cass. 8.9.1997 n. 8711; cass. 29.4.1986 n. 2957).

A sua volta, la Corte d'Appello ha avuto modo di chiarire che nel caso in esame sussisteva l'impossibilità di una precisa determinazione del danno. E' questa una valutazione di merito sufficiente, sia pure nella sua sinteticità, a legittimare una determinazione equitativa. E' ragionevole ritenere che non fosse facilmente accertabile quale incidenza avesse avuto la semplice mancata realizzazione dell'impianto di adduzione del gas sul godimento complessivo del bene perché non raggiungibile con parametri certi e/o oggettivamente identificabili.

In conclusione il ricorso va rigettato e le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

la Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.200, di cui € 3.000 per compensi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti, per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13 (v.

data di proposizione del ricorso).

Così deciso in Roma il 24.11.2015.

Il cons. est

*Immo A.M.*

Il Presidente

*Vinc. M.*

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 05 FEB. 2016

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

CASSAZIONE.net