

Lavori su parti comuni di edificio -infiltrazioni per vizi dell'opera - garanzia - decadenza - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 6121 del 05 marzo 2020 a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Commento

FATTO Un condominio, effettuati i lavori concernenti le parti comuni ed eseguiti i relativi versamenti in acconto all'appaltatore, si rifiutava di pagare il saldo poiché l'opera, asseritamente affetta da vizi, aveva causato in alcuni immobili infiltrazioni di umidità.

Il condominio, quindi, proponeva opposizione al decreto ingiuntivo emesso in favore del creditore ma la domanda veniva rigettata in entrambi i gradi del merito.

Secondo la statuizione dall'atto di opposizione risultava che le infiltrazioni causate dai vizi dell'opera eseguita dall'appaltatore si erano manifestate dopo la consegna dei lavori, mentre i vizi in questione erano stati denunciati tardivamente (18 mesi dopo la consegna del cantiere) e solo con il deposito dell'atto di citazione in opposizione.

Avverso la sentenza di appello il condominio ha proposto ricorso in Cassazione, che è stato rigettato con conseguente condanna del ricorrente alla rifusione delle spese processuali.

DECISIONE. Ad avviso del ricorrente la Corte di appello aveva errato nello statuire la decadenza del committente dalla garanzia per i vizi delle opere appaltate (art. 1667 c.c.) non avendo tenuto conto, da un lato, che la piena consapevolezza dei danni subiti era stata raggiunta solo in conseguenza della relazione tecnica [n.d.a. di parte] contestuale all'avvio dell'azione di opposizione e, dall'altro, che l'appaltatore aveva riconosciuto i vizi sollevati con l'impegno alla loro eliminazione.

Il motivo di ricorso, per entrambi i profili, è stato disatteso dalla Corte Suprema.

Quanto al primo è stato affermato che il momento della conoscenza del vizio coincide con il manifestarsi del suo effetto (nella specie: le infiltrazioni) e non a seguito di una verifica tecnica che, in concreto, non è necessaria (si veda Cass. 22 novembre 2013, n. 26233). Per quanto concerne il secondo, avente ad oggetto il presunto riconoscimento dei vizi da parte dell'appaltatore (nella specie: questione nuova e, come tale, inammissibile perché di essa non era stata fatta alcuna menzione nella sentenza impugnata) giova in ogni

caso evidenziare che la circostanza poteva essere considerata rilevante solo se tale dichiarazione di scienza fosse stata contenuta in un documento ascrivibile allo stesso appaltatore, tenendo conto che l'impegno dello stesso alla eliminazione dei vizi comportava da parte di questi l'assunzione di una nuova obbligazione, sempre di garanzia ma diversa ed autonoma rispetto a quella originaria e da essa svincolata (vedi Cass. 20 aprile 2012, n. 6263).