

Condominio – parti comuni -- rovina e difetti di cose immobili

Condominio – parti comuni – rovina e difetti di cose immobili - Azione di risarcimento danni ex art. 1669, ult. comma, c.c. – decorrenza del termine - prescrizione - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 3674 del 7 febbraio 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. La Corte di appello di Torino dichiarava prescritto il diritto del condominio e dei proprietari delle unità immobiliari al risarcimento dei danni alle parti comuni ed a quelle esclusive determinati dai gravi difetti nell'esecuzione dei lavori di costruzione dell'edificio. Argomentava il giudice di secondo grado che il termine di prescrizione di un anno era iniziato a decorrere dal momento in cui l'amministratore, con lettera, aveva denunciato formalmente i vizi, dei quali, peraltro, i condomini avevano discusso in precedente riunione assembleare. A tale momento, quindi, si doveva fare risalire la consapevolezza della gravità dei danni medesimi. Avverso tale sentenza ricorrevano in Cassazione il condominio ed i condomini. La decisione di secondo grado veniva cassata con rinvio.

DECISIONE. La sentenza di appello veniva impugnata per tre motivi, che formavano oggetto di esame unitario: violazione e falsa applicazione dell'art. 1669 c.c. (per avere il giudice dell'appello valorizzato il momento in cui il fenomeno viene percepito nella sua esistenza, ma non nella sua gravità e natura ovvero nella complessità dei relativi rimedi); non conformità della decisione alla giurisprudenza dalla stessa Corte del merito richiamata, quanto alla individuazione del dies a quo della prescrizione e, da ultimo, omesso esame di più fatti decisivi della controversia (ovvero le indagini tecniche svoltesi nel giudizio di prime cure ed i molteplici interventi esplorativi necessari per individuare le cause dei riscontrati vizi).

La Corte di Cassazione, dopo avere richiamato la consolidata costruzione giuridica della nozione di "gravi difetti", nella quale rientrano anche i vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile [1], ha ritenuto che il termine di un anno, previsto dall'art. 1669 c.c. ai fini della decadenza dell'azione, "decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause, e tale termine può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale" [2].

[1] Conforme: Cass. n. 24230/2018; Cass. n. 27315/2017; Cass. n. 84/2013

[2] Conforme: Cass. n. 10048/2018; Cass. n. 9966/2014

CONDOMINIO

PARTI COMUNI