

Condominio - risarcimento verso il costruttore per vizi -- corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 33416 del 17 dicembre 2019 - commento

Acquirenti di unità immobiliari - risarcimento verso il costruttore per vizi – richiesta inviata dall'amministratore in veste di procuratore – interruzione della prescrizione – sussistenza - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 33416 del 17 dicembre 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Alcuni condomini, acquirenti di unità immobiliari site in un edificio condominiale, agivano in giudizio nei confronti del costruttore/venditore chiedendone la condanna al pagamento di quanto necessario per sostituire gli infissi gravemente difettosi. Il convenuto chiamava in causa la società produttrice dei manufatti ed eccepeva la prescrizione annuale al fine di far valere la garanzia decennale ai sensi dell'art. 1669 cod. civ..

Il Tribunale rigettava la domanda per intervenuta prescrizione, mentre la Corte di appello, riconosciuta la sussistenza degli atti interruttivi a cura degli attori, condannava l'appellata a risarcire ciascuno di essi. La società soccombente proponeva ricorso per Cassazione sulla base di più motivi, in parte accolti, e la causa veniva rinviata ad altra sezione della Corte di appello.

DECISIONE. Il ricorrente, ai fini dell'interruzione della prescrizione, tra le varie argomentazioni assumeva che: non poteva essere dato rilievo alle missive inviate dall'amministratore, i cui poteri rappresentativi valgono solo nei confronti del condominio; non poteva essere assegnato valore interruttivo al verbale dell'assemblea; la lettera inviata dal legale, a nome e per conto dell'amministratore e "dei singoli danneggiati" era priva di rilevanza poichè proveniente da un soggetto non legittimato e, comunque, generica quanto ai condomini interessati dai danni. La censura, nel complesso, veniva ritenuta priva di fondamento.

La Corte di legittimità, infatti, partiva da un'osservazione di carattere generale, secondo la quale l'art. 1130, comma 1, n.4, cod. civ. consente all'amministratore di proporre azione di responsabilità nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma gli vieta, in difetto di mandato, di agire in via risarcitoria per i danni subiti nelle unità di proprietà esclusiva [\[1\]](#). Nel caso specifico, tuttavia, il caso era differente poichè l'amministratore aveva agito quale procuratore dei singoli condomini i quali gliene avevano dato mandato, senza che l'affidamento di tale incarico richiedesse il conferimento di una procura in forma scritta, come previsto dall'art. 1324 cod.civ..

[\[1\]](#) Cass. 12 gennaio 2015, n. 217. *Conf.* Cass. 08 novembre 2010, n. 22656