

Condominio - Appalto – Vizi – Corte di Cassazione, Sez. 6, Ordinanza n. 26136 del 27 settembre 2021 - commento

Condominio – Azione di risarcimento ex art. 1669 c.c. – accertamento tecnico preventivo - consulenza tecnica di parte – conoscibilità dei vizi – decadenza annuale - Corte di Cassazione, Sez. 6, Ordinanza n. 26136 del 27 settembre 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO La Corte di appello di Ancona rigettava le domande formulate, ai sensi dell'art. 1669 c.c., da due condomini e dai rispettivi condomini nei confronti della società venditrice e committente dei lavori, di quella appaltatrice ed esecutrice degli stessi nonché del progettista e direttore dei lavori, ed aventi ad oggetto i danni subiti in conseguenza delle opere necessarie per eliminare i gravi vizi e difetti ad essi imputabili. Con tale decisione la corte, premesso che il termine di cui all'art. 1669 c.c. decorre dal momento in cui il denunciante abbia acquisito un grado di conoscenza della gravità dei vizi seria ed obiettiva, ha affermato che le contestazioni da parte del convenuto comportano, per l'attore, l'onere di dimostrare tanto il nesso di causalità tra i fatti, quanto la tempestività della denuncia entro l'anno dalla scoperta degli stessi.

Nella specie gli attori avevano conferito ad un consulente di parte l'incarico di accertare la sussistenza dei vizi che avevano causato i danni, talché il termine *de quo* doveva essere computato dalla consegna dell'elaborato tecnico, essendo quello il momento nel quale amministratore e condomini avevano avuto la piena conoscenza dei vizi. Così argomentando la Corte del merito era giunta alla conclusione che la data impressa sulla relazione coincidesse con quella della consegna della stessa.

Avverso tale sentenza veniva proposto ricorso per cassazione, che censurava la sentenza di secondo grado nella quale non si era tenuto conto che l'elaborato era stato portato a conoscenza successivamente alla sua redazione, ovvero nel corso di un'assemblea condominiale, quando i condomini avevano potuto conoscere compiutamente i fenomeni.

La Corte di cassazione ha ritenuto parzialmente fondato il motivo, cassando la sentenza con rinvio alla Corte di appello in differente composizione.

DECISIONE L'unico punto da dirimere riguardava l'identificazione del giorno in cui il condominio ed i condomini avevano scoperto i vizi ed i difetti delle opere e, conseguentemente, la censura riguardava il rilievo dato dal giudice del merito alla data di redazione dell'elaborato tecnico senza aver accertato se questa corrispondesse effettivamente con la data di consegna dello stesso.

I giudici di legittimità hanno accolto il motivo di impugnativa rilevando che, nella specie, la Corte di appello aveva ommesso di accertare se la relazione era stata effettivamente consegnata all'amministratore e a tutti i condomini già nel momento della data di redazione della stessa ovvero se – come prospettato dallo stesso giudicante – questo fosse avvenuto in data

Condominio - Appalto – Vizi – Corte di Cassazione, Sez. 6, Ordinanza n. 26136 del 27 settembre 2021 - commento

immediatamente successiva. Era, pertanto, mancato nell'*iter* percorso dal giudice un passaggio fondamentale secondo il quale il giudicante *“nella motivazione deve dare conto del giorno esatto in cui la relazione sia stata non semplicemente redatta ma effettivamente consegnata o comunque messa a disposizione dei soggetti legittimati alla denuncia prevista dall’art. 1669 c.c.”*.

Detto questo, tuttavia, vi è un passaggio della sentenza impugnata che assume una rilevanza di ordine generale e che impegna direttamente l'amministratore di condominio. Infatti, quando l'assemblea conferisce incarico ad un proprio tecnico di redigere una consulenza stragiudiziale di parte, non necessariamente in vista di una futura controversia, l'amministratore, il quale deve esercitare il mandato con la diligenza del *bonus pater familias*, deve tempestivamente comunicare a tutti i condomini l'esito della perizia non solo per non incorrere nella decadenza di cui all'art. 1669 c.c. ma anche per non rischiare di subire egli stesso un'azione risarcitoria da parte dei condomini.