

Rovina e difetti di cose immobili – Cass. n. 6192/2021

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) – danni - Vizi relativi ad unità di proprietà esclusiva in ambito condominiale - Azione risarcitoria nei confronti del costruttore-venditore - Natura - Conseguenze in tema di legittimazione attiva. Procedimento civile - litisconsorzio - necessario

Qualora i vizi di costruzione di un edificio in condominio riguardino soltanto alcuni appartamenti e non anche le parti comuni, l'azione di risarcimento dei danni nei confronti del venditore-costruttore, ex artt. 1669 e 2058 c.c., ha natura personale e può essere esercitata da qualsiasi titolare del bene oggetto della garanzia, senza necessità che al giudizio partecipino gli altri comproprietari. Tale azione va proposta, peraltro, esclusivamente dai proprietari delle unità danneggiate, non sussistendo un'ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti degli altri condòmini, ancorché possa insorgere, in sede di esecuzione ed in modo riflesso, un'interferenza tra il diritto al risarcimento del danno in forma specifica riconosciuto in sentenza ed i diritti degli altri condòmini, dovendo i danneggiati procurarsi il consenso di questi ultimi per procedere, nella proprietà comune, ai lavori necessari ad eliminare i difetti, giacché tale condizionamento dell'eseguibilità della pronuncia costituisce soltanto un limite intrinseco della stessa, che non cessa comunque di costituire un risultato giuridicamente apprezzabile.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 6192 del 05/03/2021 (Rv. 660802 - 01)

Riferimenti normativi: [Cod. Civ. art. 1669](#), [Cod. Civ. art. 2058](#), [Cod. Proc. Civ. art. 102](#)