

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SECONDA SEZIONE CIVILE**

composta dai magistrati:

Oggetto

dr. FELICE MANNA	- Presidente -	VENDITA Ud. 05/05/2022 - P R.G.N. 3285/2017 Rep.
dr. MARIO BERTUZZI	- Consigliere -	
dr. PATRIZIA PAPA	- Consigliere rel.-	
dr. GIUSEPPE FORTUNATO	- Consigliere -	
dr. REMO CAPONI	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 3285-2017 proposto da:

SILVESTRONI DAVIDE, elettivamente domiciliato in Roma, via G. Avezzana 31, presso lo studio dell'avv. Tommaso De Dominicis che lo rappresenta e difende unitamente all'avv. Giovanni Foschini come da procura in calce al ricorso, con indicazione degli indirizzi pec.

- ricorrente -**contro**

SEASER s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, via Monte Santo 14, presso lo studio dell'avv. Stefano Lombardi, rappresentata e difesa dagli avv. Fausto Bruzzese e Ivan Sorbo, come da procura in calce al ricorso, con indicazione degli indirizzi pec.

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1120/2016 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 28/06/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 05/05/2022 dal consigliere dr. PATRIZIA PAPA;

lette le conclusioni del Pubblico Ministero, nella persona del Sostituto Procuratore generale dr.ssa RITA SANLORENZO che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

lette le memorie delle parti.

FATTI DI CAUSA

1. Con citazione del 27 maggio 2014, Davide Silvestroni convenne dinnanzi al Tribunale di Ravenna la Seaser s.p.a., chiedendone la condanna al risarcimento dei danni conseguenti alle gravi infiltrazioni verificatesi nel garage acquistato in data 4 marzo 2009.

La società convenuta eccepì la decadenza dall'azione e la prescrizione della garanzia dovuta al compratore, ex art. 1495 cod.civ., perché i vizi erano stati denunciati da Silvestroni oltre cinque anni dopo l'acquisto.

Con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 1, cod.proc.civ., l'attore precisò che la propria pretesa dovesse essere qualificata come azione di responsabilità dell'appaltatore ai sensi dell'art. 1669 cod.civ., ma il Tribunale di Ravenna, senza alcuna attività istruttoria, respinse la domanda, ritenendola nuova e perciò inammissibile e rilevando che non era stata comunque indicata la data della scoperta dei vizi.

La Corte d'Appello di Bologna, adita da Silvestroni, con sentenza n. 1120/2016 del 28 giugno 2016, ritenne corretta la qualificazione dell'originaria domanda come azione di responsabilità contrattuale del venditore perché non contenente alcun riferimento alla responsabilità dell'appaltatore; aggiunse che la venditrice Seaser s.p.a. non poteva essere chiamata a rispondere della rovina o dei difetti dell'immobile, perché non aveva assunto il ruolo di costruttrice o di garante della costruzione del bene; ribadì infine che Silvestroni non aveva indicato in domanda né la data di scoperta dei vizi del garage, né quello della



relativa denuncia e che in ogni caso era maturato il termine prescrizione di cui all'art. 1495, comma 3, c.c..

Avverso questa sentenza ha proposto ricorso per Cassazione Silvestroni Davide per 3 motivi, a cui la Seaser s.p.a. ha resistito con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, rubricato «omessa e contraddittoria motivazione su fatti controversi e decisivi per il giudizio, ex art. 360 n. 5, violazione degli artt. 1362, 2699 e 2700 cod.civ. in relazione agli artt. 1495 e 1669 cod.civ.», il ricorrente ha sostenuto che la Corte d'appello avrebbe erroneamente escluso la proponibilità dell'azione ex art. 1669 cod.civ. nei confronti della società convenuta, ritenendola tardiva, senza interpretare il contratto di compravendita prodotto a sostegno della domanda e senza verificare la dedotta sussistenza della qualità di venditore-costruttore della società convenuta.

Con il secondo motivo, rubricato «dichiarazione e falsa applicazione di norme di diritto, ex art. 360 comma I n. 3 in relazione agli artt.1495, 1669 cod.civ. e 163 comma 3 n. 3 e 164 comma 4 cod.proc.civ., il ricorrente ha lamentato che la Corte, nel formulare il suo giudizio di inammissibilità della domanda, non avrebbe correttamente applicato l'art. 163 cod.proc.civ. perché non ha considerato la produzione documentale allegata alla citazione.

Con il terzo motivo rubricato «violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 comma I n. 3 in relazione agli artt. 111 Cost. e 1495 e 1669 cod.civ., il ricorrente ha censurato la sentenza perché la Corte d'appello ha dichiarato inammissibile la domanda senza consentirgli alcuna istruttoria.

3. Il primo motivo è fondato.

La domanda era stata supportata, nei limiti temporali di definizione del *thema decidendum*, con allegazioni e documenti, tra cui il contratto di compravendita del bene per cui è giudizio.

La Corte territoriale, tuttavia, ha interpretato la domanda riconducendola alla fattispecie prevista dall'art. 1495 cod.civ. e confermando la qualificazione operata dal primo giudice, senza



considerare il contenuto sostanziale della pretesa come desumibile dalla situazione dedotta in causa e dal provvedimento chiesto in concreto; ha, inoltre, erroneamente ritenuto domanda nuova l'indicazione dell'azione ex art. 1669 cod.civ. come operata dall'attore nella prima memoria ex art. 183 VI comma cod.proc.civ..

Così decidendo, la Corte territoriale non ha correttamente applicato il principio di diritto, statuito nel 2015 nella sentenza n. 12310 delle S.U. della Corte, secondo cui la modificazione della domanda ammessa ex art. 183 cod. proc. civ. può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa (*petitum e causa petendi*), sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l'allungamento dei tempi processuali.

In particolare, ha omesso effettivamente di considerare che l'attore aveva lamentato la sussistenza, nell'immobile acquistato, di vizi costruttivi che determinavano infiltrazioni di tale gravità da precluderne l'uso, che in conseguenza aveva chiesto dalla venditrice il risarcimento dei danni e che, con la specificazione della domanda, aveva prodotto il contratto di compravendita per dimostrare la qualità di venditore/costruttore della società convenuta.

Quest'ultima, pertanto, poiché la vicenda sostanziale in relazione alla quale è stata chiamata in giudizio non è mutata, non si è trovata rispetto alla specificazione contenuta nella prima memoria come dinnanzi alla domanda iniziale ed ha comunque avuto un congruo termine per potersi difendere e controdedurre anche sul piano probatorio.

Ciò precisato, costituisce principio consolidato di diritto che la responsabilità extracontrattuale è sancita per ragioni e finalità di interesse generale e deve perciò ritenersi applicabile non soltanto ai rapporti tra committente e appaltatore, ma anche a quelli tra l'acquirente ed il costruttore/venditore, pur in mancanza, tra essi, di un formale contratto d'appalto, con la conseguenza che il predetto costruttore non può ritenersi sollevato dalla responsabilità verso



l'acquirente per i gravi difetti, a norma dell'art. 1669 cod.civ., qualora l'opera sia stata eseguita (in tutto o in parte), su suo incarico o da un terzo, ma sotto la sua responsabilità (Sez. 2, Sentenza n. 20877 del 30/09/2020).

La Corte territoriale, pertanto, avrebbe dovuto verificare la correttezza della qualificazione della domanda operata dal primo giudice e impugnata dall'attore in riferimento al contratto prodotto sin dal primo grado, provvedendo alla sua interpretazione.

Questa operazione ermeneutica è stata invece omessa: conseguentemente, il primo motivo deve ritenersi fondato.

I restanti motivi sono assorbiti.

3. Pertanto, la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Bologna in diversa composizione perché statuisca anche sulle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso, assorbendo i restanti; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'appello di Bologna in diversa composizione che deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di Cassazione del 5 maggio 2022.

Il consigliere estensore

dr. Patrizia Papa

Il Presidente

dr. Felice Manna

