



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

composta dai Magistrati:

LORENZO ORILIA	Presidente rel.-
VINCENZO PICARO	Consigliere -
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere -
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere -
CRISTINA AMATO	Consigliere -

Oggetto:

Appalto

CC  
5.10.2023

R.G.n.10011/2019

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso R.G. n. 10011-2019 proposto da:

ESPOSITO CARBONE ROCCO, quale coerede di Manunzio Iole,  
rappresentato e difeso dall'avv. SABRINA PACELLI,

- *ricorrente* -

***contro***

PELLEGRINO COSTRUZIONI GENERALI SRL rappresentata e difesa  
dagli avv.ti GRAZIANO PUNGI' E BARBARE FRATEIACCI

-*controricorrente*-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO DI ROMA n.  
5997/2018 depositata il 27.9.2018

Udita la relazione della causa svolta dal consigliere Lorenzo Orilia;

**RITENUTO IN FATTO**



**1. La Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 5997/2018**

resa pubblica il 27.9.2018, ha accolto il gravame proposto dalla società venditrice Pellegrino Costruzioni contro la sentenza di primo grado (Tribunale di Viterbo- sez. dist. Civita Castellana n. 91/2013) e, ribaltando integralmente l'esito del giudizio di merito, ha respinto la domanda che l'originaria attrice Iole Manunzio aveva proposto nell'aprile 2007 contro la società per conseguire, ai sensi dell'art. 1669 cc, il risarcimento dei danni provocati da infiltrazioni di umidità nell'appartamento da lei acquistato.

Per giungere a tale conclusione, la Corte di merito, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice, ha accolto l'eccezione di prescrizione sollevata dalla società venditrice-appaltatrice osservando che la denuncia dei vizi fu fatta nel luglio del 2005 e che i sopralluoghi eseguiti successivamente dall'impresa sulla terrazza non dettero luogo all'esecuzione di nuove opere preordinate all'eliminazione del fenomeno infiltrativo, ma solo ad un controllo della funzionalità della guaina impermeabilizzante. Pertanto, secondo la Corte territoriale, non era ipotizzabile che a decorrere dall'ultimo accertamento del dicembre 2005 fosse iniziato un nuovo termine per la denuncia dei vizi.

Ad avviso della Corte capitolina, l'azione risarcitoria avrebbe dovuto dunque essere intrapresa entro il mese di luglio 2006 o, al massimo, entro il mese di dicembre 2006, epoca a cui risale l'ultimo contraddittorio tra la proprietaria e l'impresa, mentre la citazione di primo grado risale ad aprile 2007.

**2.** Contro tale sentenza ha proposto cinque motivi di ricorso Rocco Esposito Carbone (costitutosi nel giudizio di appello, quale coerede della Manunzio, nelle more deceduta).

Resiste con controricorso la Pellegrino Costruzioni srl.

Il ricorrente ha depositato memoria.

**CONSIDERATO IN DIRITTO**

**1.1** Con il primo motivo, si denuncia la violazione dell'art. 1669 cc (nella rubrica, a pag. 13 del ricorso, per errore di stampa, è indicato l'art. "1169") cc, per avere la Corte d'Appello omesso di considerare che, secondo la giurisprudenza, il termine di un anno per la denuncia dei vizi decorre dalla "*completa conoscenza*" degli stessi, non potendosi onerare la parte danneggiata costringendola ad avviare mere azioni esplorative al fine di evitare l'eccezione. Rileva che nel caso in esame la piena conoscenza dei difetti costruttivi si è avuta soltanto con l'espletamento della consulenza tecnica svoltasi nel corso del giudizio di primo grado.

**1.2** Con il secondo motivo, il ricorrente denuncia vizi di motivazione e omessa valutazione di risultanze istruttorie in ordine alle eccezioni proposte dall'appellante, avendo omesso l'esame di fatti decisivi per il giudizio.

**2** Il primo motivo di ricorso è fondato ed il suo accoglimento assorbe logicamente l'esame del secondo.

In caso di rovina o di gravi difetti di cose immobili destinate a durare nel tempo l'art. 1669 cc prevede una responsabilità decennale dell'appaltatore, ancorando però la relativa azione del committente a precisi termini di decadenza e prescrizione.

Infatti, il primo comma pone un termine di decadenza, laddove prevede che la denuncia deve esser fatta entro un anno dalla scoperta dei vizi. Il secondo comma, a sua volta, pone un termine di prescrizione del diritto, che va azionato entro un anno dalla denuncia.

La Corte viene oggi chiamata a stabilire quando deve intendersi verificata la scoperta dei vizi, a cui ancorare la relativa denuncia, che a sua volta, costituisce il *dies a quo* del termine annuale di prescrizione.

La questione non è nuova, perché nella giurisprudenza di legittimità trovasi ripetutamente affermato il principio secondo cui la scoperta dei vizi si intende verificata quando il committente



consegua un apprezzabile grado di conoscenza **obiettiva della** gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'**imperfetta** esecuzione dell'opera, non essendo sufficiente, di regola, per il decorso del termine suddetto, la constatazione di segni esteriori di danno o di pericolo (cfr. tra le tante, Sez. 2 - , Ordinanza n. 13707 del 18/05/2023 Rv. 667805; Sez. 2 - , Ordinanza n. 777 del 16/01/2020 Rv. 656833; Sez. 2 - , Ordinanza n. 24486 del 17/10/2017 Rv. 645800; Sez. 2, Sentenza n. 4622 del 29/03/2002 Rv. 553388; nello stesso senso v. anche Sez. 2, Sentenza n. 11034 del 2022 non massimata ove viene ribadito che, non potendosi onerare il danneggiato di proporre senza la dovuta prudenza azioni generiche a carattere esplorativo o comunque suscettibili di rivelarsi infondate, la conoscenza completa, idonea a determinare il decorso del doppio termine, dovrà ritenersi conseguita, in assenza di convincenti elementi contrari anteriori da dedursi e provarsi dall'appaltatore, solo all'atto dell'acquisizione di idonei accertamenti tecnici).

Nel caso in esame, un siffatto accertamento è stato completamente omesso dalla Corte territoriale che ha invece ritenuto di focalizzare la sua attenzione unicamente sulle date delle segnalazioni del committente all'impresa e sulle date degli interventi di verifica eseguiti in loco, per giungere poi alla conclusione che la data della denuncia andava ancorata al luglio 2005 o al più al dicembre 2005 (cfr. pagg. 3 e 4 della sentenza impugnata).

La sentenza va dunque cassata per nuovo esame.

Il giudice di rinvio, che si individua nella medesima Corte territoriale in diversa composizione soggettiva, si atterrà ai principi di diritto sopra richiamati e, all'esito, provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**



la Corte accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara **assorbito il**  
secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo  
accolto e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte  
d'Appello di Roma in diversa composizione soggettiva.

Roma, 5.10.2023.

Il Presidente est.

Lorenzo Orilia

