

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SESTA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCRIMA Antonietta - Presidente -

Dott. IANNELLO Emilio - Consigliere -

Dott. ROSSETTI Marco - Consigliere -

Dott. PELLECCCHIA Antonella - rel. Consigliere -

Dott. MOSCARINI Anna - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 14629-2021 proposto da:

IMMOBILIARE TED COSTRUZIONI S.R.L, in persona del legale rappresentante pro tempore, domiciliata in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato LUIGI BAMBACI;

- ricorrente -

contro

A.A. (Omissis), B.B. (Omissis);

- intimati -

avverso la sentenza n. 76/2020 della CORTE D'APPELLO di MESSINA, depositata il 10/02/2020;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 28/06/2022 dal Consigliere Dott. ANTONELLA PELLECCCHIA.

Svolgimento del processo

1. A.A. e B.B. convennero in giudizio dinnanzi al Tribunale di Messina, la Immobiliare Ted Costruzioni Srl , al fine di sentirla condannare al risarcimento dei danni subiti in ragione dei vizi riscontrati sull'immobile che avevano acquistato dalla società convenuta.

Esposero che i vizi denunciati già dalla data del rogito, non erano stati eliminati e che erano stati scoperti ulteriori e nuovi vizi.

Si costituì la Immobiliare Ted Costruzioni Srl , la quale chiamò in garanzia C.C., D.D., E.E. e F.F., in qualità di responsabili rispettivamente dei lavori idraulici, del posizionamento delle piastrelle e pitturazione del bagno, delle opere di muratura e dei lavori relativi agli intonaci interni. Vennero chiamati in causa anche gli eredi di G.G., per i danni recati all'immobile dai lavori di sbancamento realizzati dal loro dante causa.

Il Tribunale di Messina, a seguito della sopravvenuta istituzione del Tribunale di Barcellona Pozzo di Cotto, con ordinanza del 28 aprile 1994, dichiarò la propria incompetenza e assegnò alle parti termine per la riassunzione del giudizio di merito dinanzi al Tribunale di Barcellona Pozzo di Cotto.

Nel giudizio riassunto si costituirono tutte le parti, eccetto E.E..

Istruita la causa, il Tribunale di Barcellona Pozzo di Cotto, con sentenza n. 681/2016, ha condannato la Immobiliare Ted Costruzioni al pagamento della somma di 22.259,30, oltre rivalutazione a titolo di risarcimento dei danni per i vizi nonché al pagamento di Euro 2.000,00 per il mancato rilascio del certificato di abitabilità dell'immobile in questione.

2. Avverso tale sentenza, la Immobiliare Ted Costruzioni ha proposto appello dinanzi alla Corte di Appello di Messina, domandandone la riforma ed eccependo preliminarmente l'avvenuta prescrizione dell'azione risarcitoria ex art. 1495 c.c. Il Giudice dell'impugnazione, con sentenza n. 76 del 10 febbraio 2020, ha rigettato l'appello, ritenendo non fondata l'eccezione di prescrizione.

In particolare, per quanto rileva in sede di legittimità, il Giudice d'Appello ha evidenziato che il riconoscimento del venditore dei vizi dell'immobile e l'assunzione dell'impegno alla loro eliminazione con la scrittura privata sottoscritta dalle parti contestualmente all'atto di vendita ha impedito l'applicazione dei termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1495 c.c., con conseguente applicazione della prescrizione decennale prevista per l'inadempimento contrattuale, termine che è stato più volte interrotto in ragione della richiesta di accertamento preventivo, del sequestro giudiziario e della citazione introduttiva del gennaio 1990.

Considerando poi che gli attori agivano per ottenere il risarcimento dei danni cagionati sia dai vizi già presenti al momento della stipulazione del contratto che per quelli che si erano manifestati successivamente, secondo la Corte di merito, gravava sulla Immobiliare Ted Costruzioni allegare e provare il momento in cui tali ultimi vizi si erano palesati, onde far dipendere da esso la decorrenza del termine della prescrizione. In assenza di tale prova, l'eccezione è stata respinta.

3. Avverso tale sentenza, la Immobiliare Ted Costruzioni Srl propone ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo, illustrato da memoria.

Motivi della decisione

4. Con l'unico motivo di ricorso, il ricorrente lamenta, ex art. 360 c.p.c., n. 3, la violazione e/ o falsa applicazione di norme di diritto con riferimento all'art. 1495 c.c. Nel caso di specie, la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che l'onere della prova della scoperta del vizio, da cui poi, far decorrere il termine prescrizione, gravi sul venditore.

5. Il motivo è fondato.

Occorre, innanzitutto, effettuare una distinzione tra i vizi dell'immobile che sono stati ammessi e riconosciuti in sede di stipulazione del rogito notarile e quelli che si sono manifestati in seguito alla consegna del bene. Per quanto riguarda le azioni correlate ai vizi, la cui esistenza è stata ammessa dal venditore al momento del rogito, esse si prescrivono nel termine decennale.

Nel caso di specie, il riconoscimento dell'esistenza dei vizi e l'assunzione dell'obbligo di rimozione degli stessi contestualmente all'atto di compravendita, costituisce, alla stregua dei principi generali vevoli per qualsiasi contratto, fonte di un'autonoma obbligazione, la quale si affianca all'originaria obbligazione di garanzia, senza estinguerla, tale obbligazione, pertanto, è sottoposta non già ai termini di prescrizione e decadenza previsti per quella di garanzia, ma all'ordinario termine di prescrizione decennale contemplato per l'inadempimento contrattuale (Cass. Sez. II, n. 62-2018).

Infatti, la Corte territoriale ha evidenziato che il riconoscimento da parte del venditore dei vizi dell'immobile all'atto di vendita ha impedito l'applicazione dei termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1495 c.c., con conseguente applicazione della prescrizione decennale prevista per l'inadempimento contrattuale, termine che è stato più volte interrotto in ragione della richiesta di accertamento preventivo, del sequestro giudiziario e della citazione introduttiva del gennaio 1990.

La Corte d'appello ha, quindi, ritenuto che gli attori agivano per ottenere il risarcimento dei danni cagionati sia dai vizi già presenti al momento della stipulazione del contratto che per quelli che si erano manifestati successivamente.

Per quanto riguarda invece i vizi emersi successivamente alla stipula del contratto la Corte d'Appello ha affermato che l'eccezione di prescrizione deve essere disattesa perchè non provata, ha ritenuto che gli ulteriori vizi si fossero manifestati successivamente alla stipula del rogito e non era stato contestato dalla Immobiliare Ted Costruzioni Srl e che era onere della parte appellante allegare e provare il momento in cui i vizi si erano palesati onde ancorare ad esso la decorrenza del termine di prescrizione, onere nella specie non assolto.

Si osserva che, così decidendo, la Corte di merito, in relazione ai vizi manifestatisi successivamente alla stipula del contratto, non ha fatto corretta applicazione del principio già affermato dalla giurisprudenza di legittimità e che va ribadito in questa sede, secondo cui: "in tema di compravendita, l'azione del compratore contro il venditore per far valere la garanzia ex art. 1495 c. c. si prescrive, in ogni caso, nel termine di un anno dalla consegna del bene compravenduto, e ciò indipendentemente dalla scoperta del vizio "(Cass., Sez. II, sent. n. 11037 del 2017), evidenziandosi che non risulta rappresentato in questa sede che non vi sia coincidenza tra la data di consegna del bene e la data della stipula del contratto ((Omissis)) e, anzi, ciò è decisamente negato dalla ricorrente (v. sentenza impugnata p. 3).

Il motivo è quindi fondato nei termini sopra indicati e il ricorso deve essere accolto negli stessi termini.

6. Pertanto, la Corte accoglie il ricorso come appena precisato, cassa in relazione la sentenza impugnata, e rinvia anche per le spese di questo giudizio alla Corte d'Appello di Messina in diversa composizione personale.

P.Q.M.

la Corte accoglie il ricorso nei termini precisati in motivazione, cassa in relazione la sentenza impugnata, e rinvia anche per le spese di questo giudizio alla Corte d'Appello di Messina in diversa composizione personale.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Sesta 3 Civile della Corte suprema di Cassazione,
il 28 giugno 2022.

Depositato in Cancelleria il 9 febbraio 2023