Corte Suprema di Cassazione, Sezione Seconda civile

Sentenza 21 maggio 2026, n. 15633 — udienza pubblica del 26 febbraio 2026 — R.G. n. 8539/2021

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati: Dott. FALASCHI Milena – Presidente Dott. CAVALLINO Linalisa – Consigliere Dott. DE GIORGIO Davide – Consigliere Dott. BESSO MARCHEIS Chiara – Consigliere Dott. TRAPUZZANO Cesare – Rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 8539/2021) proposto da: A.A. e B.B., rappresentati e difesi dagli Avv.ti Claudio Lucisano e Maria Sonia Vulcano; – ricorrenti – contro C.C., rappresentato e difeso dall'Avv. Marco Intiso, elettivamente domiciliato in Roma, via Merulana n. 247, presso lo studio dell'Avv. Francesco Di Giovanni; – controricorrente – avverso la sentenza della Corte d'Appello di Bari n. 210/2021, pubblicata il 2 febbraio 2021; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26 febbraio 2026 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano; viste le conclusioni rassegnate nella memoria depositata dal P.M. ex art. 378, primo comma, c.p.c., in persona della Sostituta Procuratrice generale dott.ssa Rosa Maria Dell'Erba, che ha chiesto il rigetto del ricorso; conclusioni ribadite nel corso dell'udienza pubblica; letta la memoria illustrativa depositata nell'interesse dei ricorrenti, ai sensi dell'art. 378, secondo comma, c.p.c.; sentito, in sede di discussione orale all'udienza pubblica, l'Avv. Marco Ottaiano – per delega dell'Avv. Claudio Lucisano – per i ricorrenti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- Con atto di citazione notificato il 3 giugno 2011, C.C. conveniva, davanti al Tribunale di Lucera, A.A. e B.B., chiedendo che fossero risarciti i danni conseguenti ai vizi occultati dagli alienanti in ordine alla vendita dell'unità immobiliare posta al terzo piano del fabbricato sito in L, via (Omissis), con relativo lastrico solare di proprietà esclusiva, conclusa tra le parti il 7 giugno 2010, vizi consistenti nella formazione di macchie di umidità e condensa, con deterioramenti di parti di intonaco, distacco di stuccature superficiali, rovinio delle relative rifiniture pittoriche parietali, degrado di parte del rivestimento esterno del torrino vano scala e del cornicione esterno di coronamento nonché delle pareti esterne esposte a nord, diffusi fenomeni fessurativi interessanti gran parte del solaio di copertura, con lesioni lungo i travetti in cemento armato e degli elementi in laterizio.

Si costituivano in giudizio A.A. e B.B., i quali contestavano i fatti addotti e concludevano per il rigetto della domanda risarcitoria avanzata, escludendo la spettanza della garanzia per i vizi.

Nel corso del giudizio era assunta la prova orale ammessa ed era espletata consulenza tecnica d'ufficio.

Quindi, il Tribunale di Foggia, con sentenza n. 1328/2017, depositata il 5 giugno 2017, notificata il 4 luglio 2017, accoglieva la spiegata domanda risarcitoria e, per l'effetto, condannava i venditori al pagamento, in favore dell'acquirente, della somma di Euro 20.119,56, oltre IVA, rivalutazione monetaria e interessi.

2.- Con atto di citazione notificato il 21 luglio 2017, A.A. e B.B. proponevano appello avverso la pronuncia di primo grado, lamentando: 1) la nullità della sentenza di primo grado per l'intervenuta pronuncia prima della scadenza dei termini per lo scambio di comparse conclusionali e memorie di replica; 2) l'omessa declaratoria del difetto di legittimazione attiva dell'acquirente e di legittimazione passiva dei venditori, in relazione al risarcimento dei danni derivanti da parti condominiali; 3) l'assenza di prova in ordine alla data di scoperta dei vizi; 4) la falsa rappresentazione dei fatti di causa e delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, quanto alle statuizioni aventi ad oggetto le parti condominiali; 5) l'errata applicazione dei criteri di attribuzione della responsabilità extracontrattuale da cose in custodia, in luogo dei criteri di ripartizione condominiale; 6) l'ingiustificato arricchimento dell'acquirente, in assenza di alcun vincolo in ordine all'esecuzione delle opere condominiali; 7) l'ingiusta condanna alle spese di lite.

Si costituiva nel giudizio di impugnazione C.C., il quale instava per il rigetto dell'appello spiegato e la conferma della sentenza impugnata.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'Appello di Bari, con la sentenza di cui in epigrafe, rigettava l'impugnazione spiegata e, per l'effetto, confermava integralmente la pronuncia appellata.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che dal verbale d'udienza del 10 marzo 2017 si ricavava che il difensore dei convenuti, partecipando all'udienza di discussione davanti al Tribunale, aveva espressamente rinunciato ai termini per lo scambio delle comparse conclusionali e delle successive memorie di replica mentre il difensore dell'attore non aveva partecipato all'udienza, né si era lamentato della mancata concessione dei termini anzidetti, sicché tale mancata concessione non aveva prodotto alcuna lesione del diritto di difesa delle parti convenute, le quali avevano svolto le difese finali già con le note depositate prima dell'udienza di discussione; b) che, quand'anche l'eccezione fosse stata fondata, non avrebbe comunque determinato la rimessione della causa al primo giudice, ma il giudice del gravame sarebbe stato tenuto a decidere la causa nel merito, come avvenuto nel caso di specie, poiché tutte le difese erano state reiterate in appello ed erano state oggetto di esame; c) che il consulente tecnico d'ufficio aveva accertato le cause delle infiltrazioni nell'appartamento acquistato, rilevando che la maggior parte delle lavorazioni necessarie per l'eliminazione dei difetti interessava parti comuni o aventi funzionalità comune; d) che il credito risarcitorio in ordine ai vizi lamentati – relativi non solo all'immobile di proprietà esclusiva, ma anche inerenti alle parti comuni dell'edificio – era a carico dei venditori e non dei condomini, che non erano parti del contratto di compravendita, sicché tale pretesa risarcitoria poteva essere fatta valere per l'intero dal compratore nei confronti del proprio dante causa, in forza della responsabilità contrattuale; e) che l'eccezione di decadenza della garanzia per i vizi era stata sollevata per la prima volta in sede di gravame e dunque era inammissibile e, quand'anche fosse stata tempestivamente sollevata, sarebbe stata comunque infondata, trattandosi di vizi occulti, di cui era verosimile la scoperta in occasione delle intense piogge del 5 marzo 2011, a fronte della denuncia del 9 marzo 2011; f) che l'esecuzione delle lavorazioni di stuccatura e tinteggiatura nell'immobile poco prima della vendita consentiva di ritenere raggiunta la prova dell'occultamento dei difetti, allo scopo di impedire all'acquirente di prenderne consapevolezza; g) che la responsabilità del Condominio, estraneo al giudizio, poteva essere concorrente con quella del venditore proprietario, a diverso titolo, in forza degli obblighi di provvedere alla manutenzione straordinaria delle parti comuni, sicché gli appellanti avrebbero potuto esercitare un'eventuale azione di rivalsa nei confronti del Condominio per i danni che erano stati costretti a risarcire al compratore per la

negligente manutenzione di tali parti comuni; h) che, pertanto, non potevano escludersi dalla stima effettuata dal consulente tecnico d'ufficio i costi delle opere relative alle parti comuni, in quanto non estranee al contratto di compravendita immobiliare.

3.- Avverso la sentenza d'appello hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a sette motivi, A.A. e B.B..

Ha resistito, con controricorso, l'intimato C.C..

4.- Il Pubblico Ministero ha depositato memoria ex art. 378, primo comma, c.p.c., in cui ha rassegnato le conclusioni trascritte in epigrafe.

I ricorrenti hanno depositato memoria illustrativa, ai sensi dell'art. 378, secondo comma, c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo i ricorrenti denunciano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, nn. 3 e 4, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 190, 281-quinquies e 101 c.p.c., con la nullità della sentenza e del procedimento, per avere la Corte di merito negato la nullità della pronuncia di prime cure, nonostante non fossero stati concessi i termini di legge per lo scambio delle comparse conclusionali e delle successive memorie di replica, con la pronuncia della decisione prima della scadenza del termine per il deposito di queste ultime.

Osservano, in proposito, gli istanti che all'udienza del 10 marzo 2017, fissata per la discussione orale della causa, il giudice del Tribunale non pronunciava la sentenza, dandone lettura in udienza dopo la discussione dei difensori, ma – ritenuto necessario un ulteriore studio della causa – la incamerava per la decisione ai sensi dell'art. 190 c.p.c., senza tuttavia concedere i termini di legge per lo scambio di comparse conclusionali e memorie di replica; e tanto in assenza di espressa rinuncia congiunta da entrambe le parti.

Rilevano, ancora, i ricorrenti che, nel verbale della predetta udienza, si leggeva che "l'Avv. Brescia nell'interesse di parte convenuta rinuncia ai termini dell'art. 190 c.p.c.", senza che vi fosse alcuna sottoscrizione di detta rinuncia ai termini a cura dei difensori e mancando comunque la rinuncia del difensore dell'attore, con la conseguente lesione del diritto di difesa.

Lesione che non sarebbe stata sanata dalla rinnovazione dell'attività con riguardo alla quale la nullità si sarebbe verificata, in ragione del normale effetto devolutivo dell'appello, in ragione della irrecuperabilità dell'attività non svolta nel giudizio di primo grado.

E ciò considerato altresì che la sentenza di primo grado sarebbe stata pronunciata il 29 maggio 2017, ossia lo stesso giorno in cui sarebbe scaduto il termine per il deposito delle memorie di replica ove l'appendice pre-decisoria fosse stata consentita.

2.- Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c., in relazione agli artt. 1490, 1494 e 1495 c.c., per avere la Corte territoriale mancato di rilevare il difetto di legittimazione attiva dell'acquirente e di legittimazione passiva degli alienanti con riferimento alla domanda risarcitoria relativa ai vizi derivanti da parti condominiali.

Obiettano gli istanti che, in tema di garanzia per i vizi nella vendita, la causa petendi e il thema decidendum del giudizio avrebbero dovuto ritenersi strettamente circoscritti all'obbligazione contrattuale posta a carico dei venditori, obbligazione che – per la sua

ratio e per la sua natura – si sarebbe riferita esclusivamente al bene materiale in sé e per sé considerato, ossia al cespite venduto nella sua materialità, sicché detta garanzia contrattuale non avrebbe dovuto operare per le parti condominiali.

Orbene, evidenziano i ricorrenti che i beni materiali oggetto della vendita conclusa tra le parti il 7 giugno 2010 avrebbero dovuto essere limitati all'appartamento posto al terzo piano dell'edificio sito in L, via (Omissis), e al sovrastante lastrico solare ad uso esclusivo, e giammai alle parti comuni condominiali dell'intero fabbricato, in ordine alle quali il rogito non prevedeva il trasferimento di alcun bene materiale, stante il trasferimento ex lege, automatico e svincolato dalla volontà contrattuale delle parti, di meri diritti pro quota indivisa, ossia dei diritti condominiali pro quota millesimale.

Sarebbe così risultata la contraddittorietà dell'impugnata sentenza, allorché, dopo avere riconosciuto che si trattava di vizi relativi ad un bene unico e indivisibile di tutti i condomini, avrebbe altresì ammesso che i suddetti vizi potessero essere fatti valere per l'intero dal compratore nei confronti del proprio dante causa, mentre, in realtà, l'acquirente avrebbe dovuto reputarsi privo della titolarità dell'azione di garanzia in ordine alle parti condominiali.

E d'altronde, quand'anche fosse stata ritenuta legittima la valutazione relativa all'operatività della garanzia anche per le parti comuni dell'edificio, l'applicazione di detta garanzia si sarebbe dovuta circoscrivere alla sola quota condominiale, in considerazione del fatto che gli ammaloramenti e gli stati di degrado delle parti condominiali, come descritti nell'elaborato peritale, erano stati espressamente qualificati come concausa del fenomeno infiltrativo patito dall'appartamento compravenduto e non già come conseguenza esclusiva di tale fenomeno.

3.- Con il terzo motivo i ricorrenti prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1495 c.c., per avere la Corte distrettuale disatteso l'eccezione di tardività della denuncia dei vizi da parte dell'acquirente, benché essa fosse avvenuta con missiva raccomandata del 9 marzo 2011, ossia ben 9 mesi dopo la stipula del rogito di compravendita del 7 giugno 2010, posto che l'onere della prova della denuncia dei vizi nel termine di legge sarebbe ricaduto sull'acquirente, che, viceversa, nel caso di specie, si era limitato ad indicare, senza alcun supporto probatorio, la data del 5 marzo 2011, quale data di scoperta dei vizi.

Deducono gli istanti che, a fronte della sussistenza – già alla data di stipula del rogito – del difetto di tenuta della guaina impermeabilizzante del lastrico solare, il fenomeno infiltrativo in danno dell'appartamento sottostante sarebbe stato riscontrabile dal compratore immediatamente dopo la vendita, in occasione delle comprovate, numerose e copiose precipitazioni piovose dei mesi di ottobre-novembre 2010, come da prova documentale offerta (elenco delle precipitazioni piovose sulla città di Lucera nel periodo giugno 2010 – marzo 2011, estratto dal sito dell'Istituto nazionale aeronautico meteorologico).

E ciò ferma restando la visibilità e riconoscibilità degli stadi di degrado e dei difetti delle suddette parti comuni condominiali sin dalla data della compravendita e della contestuale immissione in possesso, con la conseguente inevitabile decadenza dalla garanzia per omessa denuncia entro il termine di cui all'art. 1495 c.c., stante l'assenza di qualsivoglia intervento manutentivo "occultante" dei venditori sulle dette parti comuni.

Espongono, in ultimo, gli istanti che la sentenza impugnata sarebbe stata censurabile anche con riferimento alla dichiarata inammissibilità dell'eccezione di tardività della denuncia dei vizi, che – contrariamente all'assunto della Corte d'Appello – sarebbe stata

sollevata sin dalle prime pagine della comparsa di costituzione e risposta nel giudizio di primo grado, con la contestazione del fatto addotto secondo cui l'acquirente avrebbe avuto contezza dei vizi dedotti solo dalla data del 5 marzo 2011.

4.- Con il quarto motivo i ricorrenti contestano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1490, 1491, 1494 e 1495 c.c. e, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione dell'art. 112 c.p.c., per avere la Corte d'Appello negato che i vizi derivanti dalle parti comuni dell'edificio fossero conosciuti o comunque facilmente riconoscibili dall'acquirente, omettendo di pronunciarsi sulla non spettanza della garanzia con riguardo a detti vizi.

Rilevano gli istanti che, anche nell'ipotesi in cui – per assurdo – avesse potuto ritenersi che la garanzia per i vizi della cosa venduta avesse coperto anche quelli derivanti dalle parti condominiali dell'edificio, nel caso di specie, la garanzia avrebbe dovuto escludersi poiché gli ammaloramenti delle parti comuni sarebbero risultati visibili ed evidenti, sia durante le trattative contrattuali intercorse tra le parti, sia alla data di stipula del rogito, questione, questa, nient'affatto esaminata e valutata dalla Corte del gravame.

5.- Con il quinto motivo i ricorrenti si dolgono, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., della nullità della sentenza per vizio di ultra-petizione o extra-petizione ex art. 112 c.p.c., per avere la Corte di secondo grado confermato la condanna dei venditori al risarcimento dell'intero danno, benché in parte riconducibile alle parti condominiali e al lastrico di proprietà esclusiva, quali concause delle infiltrazioni acclarate, modificando, in tal modo, la causa petendi dell'azione risarcitoria, che avrebbe dovuto rimanere circoscritta all'obbligazione contrattuale scaturente dal contratto di compravendita.

Sostengono gli istanti che, con riferimento alla concausa condominiale del fenomeno infiltrativo patito dall'appartamento compravenduto, a seguito del rogito, l'unico titolare del diritto al risarcimento dei danni ex art. 2051 c.c., nei confronti del Condominio, sarebbe stato l'acquirente.

6.- Con il sesto motivo i ricorrenti adducono, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1490, 1491, 1494, 1495, 1123 e 1126 c.c., per avere la Corte d'Appello riconosciuto un'indebita locupletazione dell'acquirente a scapito dei venditori, che sarebbero stati gravati economicamente anche dei costi che sarebbero spettati ex lege a tutti gli altri condomini.

Assumono gli istanti che, venuta meno la loro qualità di condomini, agli alienanti sarebbe stato precluso qualsivoglia diritto di rivalsa o di ripartizione degli oneri pro quota nei confronti del Condominio e degli altri condomini, in quanto – contrariamente alle affermazioni della sentenza impugnata – tale facoltà sarebbe spettata esclusivamente a coloro che avessero rivestito la qualità attuale di condomini, ossia all'acquirente.

D'altro canto, l'acquirente avrebbe incassato l'intero importo dei costi degli interventi di ripristino relativi alle parti comuni, senza alcun vincolo di esecuzione delle opere condominiali e senza alcun vincolo di destinazione dell'importo percepito.

7.- Il settimo motivo del ricorso investe, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la nullità della sentenza per vizio di costituzione del giudice ex art. 158 c.p.c., attesa l'illegittimità costituzionale degli artt. da 62 a 72 della legge n. 98/2013 di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 69/2013, in relazione agli artt. 3, 25, primo comma, 106 e 111 Cost., per avere redatto la sentenza impugnata un giudice ausiliario.

Opinano gli istanti che la nomina dei giudici ausiliari di appello non avrebbe risposto ad esigenze emergenziali di carattere temporaneo, ma, viceversa, avrebbe introdotto una

misura strutturale con la quale si sarebbe costituita una magistratura parallela a quella professionale.

8.- Deve essere scrutinato, in via pregiudiziale, il settimo motivo, con cui si lamenta, in radice, la nullità della sentenza della Corte di merito per vizio relativo alla costituzione del collegio giudicante.

Tale censura è infondata.

Infatti, la Corte cost. (Sentenza n. 41 del 17/03/2021) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale differita a decorrere dal 31 ottobre 2025 di tale normativa, con la conseguenza – rispetto al caso di specie – che la costituzione del collegio giudicante, cui ha partecipato, in qualità di relatore ed estensore, un giudice ausiliario, non è inficiata da alcun vizio, tale da compromettere la validità della sentenza (Cass. Sez. L, Ordinanza n. 6042 del 06/03/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 28289 del 09/10/2023; Sez. 2, Sentenza n. 23605 del 02/08/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 35068 del 29/11/2022).

9.- A questo punto deve essere esaminato il primo motivo.

La doglianza è infondata.

Questo perché la rinuncia alla concessione dei termini per lo scambio delle comparse conclusionali e delle successive memorie di replica, a cura del difensore dei convenuti-appellanti (odierni ricorrenti), come verbalizzata all'udienza del 10 marzo 2017, non esigeva alcuna sottoscrizione del difensore.

Ed inoltre tale rinuncia si giustificava alla luce del deposito di note illustrative prima della fissata udienza di discussione orale ex art. 281-sexies c.p.c.

Al riguardo, il giudice, nel processo verbale, ha dato conto di tale rinuncia, come esternata dal difensore dei convenuti, sicché la relativa dichiarazione (relativa all'estrinseco), come riportata nell'atto pubblico (ossia nel verbale) da questi sottoscritto, faceva fede, sino a querela di falso (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22841 del 25/10/2006; Sez. 1, Sentenza n. 13763 del 20/09/2002).

Ebbene, ai sensi dell'art. 130 c.p.c. (come corroborato dall'art. 57 c.p.c.) e dell'art. 84, terzo comma, disp. att. c.p.c., il cancelliere redige il processo verbale di udienza sotto la direzione del giudice e il processo verbale è sottoscritto da chi presiede l'udienza e dal cancelliere (assistenza e sottoscrizione del cancelliere che non sono necessarie a pena di nullità: Cass. Sez. 5, Sentenza n. 9389 del 20/04/2007; Sez. L, Sentenza n. 4849 del 25/05/1996), senza che di esso si dia lettura, salvo espressa istanza di parte.

In secondo luogo, gli odierni ricorrenti non possono eccepire la nullità della sentenza per difetto di alcuna rinuncia ai termini a cura del difensore della controparte, che nulla ha lamentato in proposito.

Infatti, con riferimento alle nullità formali nel processo civile, ai sensi dell'art. 157, secondo e terzo comma, c.p.c., soltanto la parte nel cui interesse è stabilito un requisito può opporre la nullità dell'atto per la mancanza del requisito stesso e, d'altronde, la nullità non può essere opposta dalla parte che vi ha dato causa, né da quella che vi ha rinunciato anche tacitamente.

10.- Seguendo l'ordine logico delle censure, deve essere affrontato il terzo motivo.

Il motivo è infondato.

Infatti, a prescindere dalla tempestiva proposizione o meno dell'eccezione di decadenza dalla garanzia, ai cui termini (di decadenza e prescrizione) soggiace anche l'azione

risarcitoria ex art. 1494 c.c. (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 36052 del 22/11/2021; Sez. 2, Sentenza n. 10728 del 03/08/2001; Sez. 3, Sentenza n. 1696 del 13/03/1980; Sez. 2, Sentenza n. 2322 del 06/06/1977; Sez. 3, Sentenza n. 1480 del 14/06/1962) – eccezione solo all'esito della quale incombe sull'acquirente, trattandosi di condizione necessaria per l'esercizio dell'azione, l'onere della prova di aver denunziato i vizi nel termine di legge (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 12337 del 09/05/2023; Sez. 6-2, Ordinanza n. 24348 del 30/09/2019; Sez. 2, Sentenza n. 12130 del 14/05/2008; Sez. 2, Sentenza n. 9010 del 26/08/1993; Sez. 2, Sentenza n. 1888 del 14/03/1983) -, la denuncia, nel caso di specie, non era necessaria, ai sensi dell'art. 1495, secondo comma, c.c.

Questo perché gli alienanti avevano occultato i vizi con opere provvisionali realizzate prima del perfezionamento della vendita, come prontamente eccepito dall'acquirente già con l'atto introduttivo del giudizio di prime cure e acclarato dalla Corte d'Appello (sulla natura di eccezione in senso proprio della deduzione in ordine al riconoscimento o all'occultamento Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9080 del 24/08/1991).

Dunque, in ragione dell'accertamento in fatto avvenuto nel giudizio di merito, non sindacabile in questa sede, come debitamente esplicitato dalla motivazione della pronuncia impugnata, l'esecuzione delle lavorazioni di stuccatura e tinteggiatura nell'immobile, avvenuta poco prima della vendita, consentiva di ritenere raggiunta la prova dell'occultamento dei difetti, allo scopo di impedire all'acquirente di prenderne consapevolezza.

L'esito di tale verifica conteneva in sé i crismi dell'occultamento idoneo ad escludere la necessità della denuncia dei vizi, poiché la descritta attività non si è consacrata in una semplice condotta inerte o silente del venditore, che abbia taciuto la loro esistenza, ma si è cristallizzata in specifici interventi volti a renderne difficile la scoperta, essendo all'uopo necessaria un'attività diretta, con adeguati accorgimenti, a nascondere il vizio del bene venduto (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5251 del 15/03/2004; Sez. 2, Sentenza n. 7545 del 13/08/1997; Sez. 2, Sentenza n. 7134 del 28/06/1993; Sez. 2, Sentenza n. 2660 del 04/03/1993; Sez. 2, Sentenza n. 4714 del 05/11/1977; Sez. 3, Sentenza n. 2471 del 10/09/1974; Sez. 1, Sentenza n. 3196 del 29/07/1957).

In conseguenza, il richiamato occultamento determina l'esonero della denuncia ed esclude la correlata decadenza.

11.- Passando alla disamina delle rimanenti censure – che possono essere scrutinate congiuntamente, in quanto avvinte da evidenti ragioni di connessione logica e giuridica -, deve essere dichiarata l'infondatezza del secondo, quarto, quinto e sesto motivo.

11.1.- Ed invero, affinché possa riscontrarsi un vizio redibitorio, ai sensi dell'art. 1490, primo comma, c.c., il difetto deve essere ponderato in funzione della sua capacità di rendere la cosa inidonea all'uso normale o ordinario cui era destinata o di diminuirne in modo apprezzabile il valore, secondo un apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito, alla stregua di una disciplina speciale completa, non integrabile con il principio generale della non scarsa importanza dell'inadempimento rilevante ex art. 1455 c.c. (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 25747 del 26/09/2024; Sez. 2, Sentenza n. 26402 del 23/05/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 24317 del 05/08/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 19802 del 22/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 17138 del 26/08/2015; Sez. 2, Sentenza n. 22415 del 29/11/2004; Sez. 2, Sentenza n. 1153 del 01/02/1995; Sez. 3, Sentenza n. 2188 del 06/05/1978; Sez. 3, Sentenza n. 3362 del 09/10/1976; contra Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21949 del 25/09/2013; Sez. 2, Sentenza n. 914 del 15/02/1986).

Con la conseguenza che, ove il difetto renda la cosa inadatta all'uso per il quale essa è stata acquistata ovvero ne riduca in modo consistente il valore, spetta l'actio quanti minoris (e così la risoluzione) ex art. 1492, primo comma, c.c.

Pertanto, la garanzia per i vizi postula che nella cosa venduta sussistano imperfezioni concernenti il processo di produzione, di fabbricazione e di formazione, che rendano la cosa inidonea all'uso al quale è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, non ricorrendone, per converso, i presupposti allorché vi siano imperfezioni che non interessino la natura della cosa compravenduta (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26402 del 13/09/2023; Sez. 2, Sentenza n. 1424 del 12/02/1994; Sez. 2, Sentenza n. 4980 del 19/07/1983).

E tanto perché, in tema di compravendita, l'obbligo di garanzia per vizi della cosa venduta dà luogo ad una responsabilità speciale interamente disciplinata dalle norme sulla vendita, che pone il venditore in situazione non tanto di obbligazione, quanto di soggezione, esponendolo all'iniziativa del compratore, intesa alla modificazione del contratto od alla sua caducazione mediante l'esperimento, rispettivamente, della actio aestimatoria o della actio redhibitoria. Ne consegue che, essendo dette azioni fondate sul solo dato obiettivo dell'esistenza di vizi, indipendentemente da ogni giudizio di colpevolezza, l'onere della relativa prova grava sul compratore, non trovando applicazione i principi relativi all'inesatto adempimento nelle ordinarie azioni di risoluzione e risarcimento danno (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19529 del 16/07/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 8775 del 03/04/2024; Sez. 2, Sentenza n. 3581 del 08/02/2024; Sez. 2, Sentenza n. 14895 del 29/05/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 14109 del 23/05/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 8451 del 24/03/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 33612 del 15/11/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 22979 del 22/07/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 9960 del 28/03/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 1218 del 17/01/2022; Sez. 6-2, Ordinanza n. 34636 del 16/11/2021; Sez. 2, Sentenza n. 21258 del 05/10/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 16073 del 28/07/2020; Sez. 2, Sentenza n. 8199 del 27/04/2020; Sez. U, Sentenza n. 11748 del 03/05/2019).

11.2.- Da ciò deriva che il vizio – che deve essere apprezzato nella sua materialità – deve esistere nella cosa, ma la sua causa può anche essere esterna alla cosa, quand'anche si tratti di causa permanente, cioè la cui persistenza sia necessaria per la persistenza del vizio. Con il corollario che l'alienante risponde del vizio della cosa anche ove la manifestazione ultima di tale vizio sia imputabile a fattori esterni alla cosa, siano essi naturali o meno, sempre che tali fattori non siano riconducibili ad un'attività specifica proveniente da un soggetto terzo.

Nella fattispecie è stato accertato che le cause delle infiltrazioni da cui era affetto direttamente l'appartamento oggetto della vendita erano riconducibili: – ai difetti di posa della guaina bituminosa del tipo ardesia rilevati sia sul terrazzo sia sul locale ripostiglio; – ai difetti di tenuta degli imbocchi dei due pluviali presenti sul cornicione perimetrale condominiale; – ai difetti di impermeabilizzazione del cordolo di coronamento delle murature perimetrali; – alla scarsa tenuta delle tegole poste a copertura del cornicione di coronamento delle pareti perimetrali; – alla lieve frattura della parete superiore della cornice di coronamento delle due finestre-balcone che prospettavano su via Mazzini; – alle infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti dalla pavimentazione dei balconi nella soletta sottostante; – alla presenza di ruggine e corrosione di alcuni montanti del parapetto in ferro verniciato dei balconi.

Sicché si trattava, a tutti gli effetti, di difetti inerenti alla natura della cosa (recte dell'appartamento compravenduto), ossia che si sono ripercossi immediatamente sulla stessa, quand'anche in parte derivanti, a monte, da carenze delle parti comuni del

fabbricato (quali cause remote dei vizi accertati), di cui non era riconoscibile l'esistenza in conseguenza del loro avvenuto occultamento, secondo l'argomentata valutazione del giudice di merito.

Il vizio è stato, dunque, correttamente riguardato sotto il profilo effettuale, per la sua immediata e diretta attinenza al bene compravenduto, e non già nella sua dimensione causale, ossia per la sua provenienza, per derivazione, da fonti esterne al bene.

Conclusione, questa, confermata da specifici arresti di questa Corte, che – in ordine a vizi sul bene compravenduto provenienti da parti condominiali – ha escluso la spettanza delle azioni di garanzia, non già in ragione della natura della causa esterna di tali vizi, bensì in conseguenza della riconoscibilità di detti vizi.

Segnatamente, in caso di vendita di un bene appartenente a un edificio condominiale di risalente costruzione, solo i difetti materiali conseguenti al concreto ed accertato stato di vetustà ovvero al tempo di realizzazione delle tecniche costruttive utilizzate, non integrano un vizio rilevante ai fini previsti dall'art. 1490 c.c., essendo la garanzia in esame esclusa tutte le volte in cui, a norma dell'art. 1491 c.c., il vizio era facilmente riconoscibile, salvo che, in quest'ultimo caso, il venditore abbia dichiarato che la cosa era immune da vizi (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 13425 del 15/05/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 24343 del 16/10/2017).

11.3.- Peraltro, si rileva incidenter tantum che l'oggetto della compravendita si estendeva anche alla proprietà delle parti comuni, sebbene in proporzione alla propria quota millesimale di proprietà.

Sicché il condomino che subisca, nella propria unità immobiliare, un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni di un edificio assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, con esclusione dell'applicabilità della disciplina delle obbligazioni reali, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo – che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile – di contribuire, a propria volta e pro quota (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20546 del 21/07/2025; Sez. 2, Ordinanza n. 16435 del 18/06/2025; Sez. 6-2, Ordinanza n. 18187 del 24/06/2021; Sez. 6-2, Ordinanza n. 7044 del 12/03/2020).

11.4.- Per converso, l'azione di risarcimento dei danni proposta dall'acquirente ex art. 1494 c.c., sul presupposto dell'inadempimento dovuto alla colpa del venditore, consistente nell'omissione della diligenza necessaria a scongiurare l'eventuale presenza di vizi nella cosa, può estendersi a tutti i danni subiti dall'acquirente medesimo e, dunque, non solo a quelli relativi alle spese necessarie per l'eliminazione dei vizi accertati, ma anche a quelli inerenti alla mancata o parziale utilizzazione della cosa, o al lucro cessante per la mancata rivendita del bene; ne discende che tale azione si rende ammissibile in alternativa, ovvero cumulativamente, rispetto alle azioni di adempimento in forma specifica del contratto, di riduzione del prezzo o di risoluzione del contratto medesimo (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 14986 del 28/05/2021; Sez. 2, Sentenza n. 26852 del 29/11/2013; Sez. 2, Sentenza n. 5202 del 07/03/2007; Sez. 2, Sentenza n. 7718 del 07/06/2000).

Ebbene, nel caso di specie, il risarcimento dei danni è stato ricondotto, non già ad uno specifico fine di sanatoria in concreto delle cause esterne dei vizi, bensì alla riparazione per lesione dell'interesse positivo, ossia al riconoscimento del diminuito valore dell'immobile alienato in esito all'accertamento dei vizi occultati da cui esso era affetto, tenuto conto dell'utile o profitto che il compratore avrebbe potuto ricavare, secondo i

prezzi correnti, da una rivendita della cosa se fosse stata integra.

Il conteggio effettuato era, dunque, funzionale a tale scopo, sulla scorta del riferimento ai costi di eliminazione dei difetti immediati, come manifestatisi nell'immobile. Solo a tale effetto sono stati considerati i costi di riparazione dei difetti, ovvero allo scopo di porre l'acquirente nella situazione in cui si sarebbe trovato se la cosa fosse stata immune da vizi (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14431 del 22/06/2006; Sez. 2, Sentenza n. 13593 del 21/07/2004; Sez. 2, Sentenza n. 3425 del 08/03/2001).

E questo in relazione al fatto che il prezzo convenuto di Euro 145.000,00 era stato determinato senza tenere conto della loro esistenza (proprio a causa dell'acclarato occultamento), in sintonia con il tenore della domanda avanzata dall'acquirente, senza alcuna indebita locupletazione ingenerata in favore dello stesso acquirente.

12.- In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni esposte, il ricorso deve essere respinto.

Le spese e compensi del presente giudizio di legittimità seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido, alla rifusione, in favore del controricorrente, delle spese di lite, che liquida in complessivi Euro 3.600,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

CONCLUSIONE

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 26 febbraio 2026.

Depositato in Cancelleria il 21 maggio 2026.