

	Corte di Appello di Catania	
	Sentenza n. 002/2024 pronunciata nel giudizio promosso da:	
	- società Alfa s.p.a., assistita dall'Avv. Bianchi	
	<i>Appellante</i>	
	contro	
	- Caio, assistito dall'Avv. Rossi	
	<i>appellato</i>	
	<u>Premessa in fatto</u>	
	1. Con atto di citazione notificato il 17 luglio 2016, Caio conveniva, davanti	
	al Tribunale di Catania, la società Alfa Spa, al fine di sentire accertare la	
	piena responsabilità della società convenuta, nella sua qualità di costruttrice e	
	venditrice dell'immobile, per i gravi vizi presenti nell'appartamento sito in	
	Catania, via (Omissis), interno (Omissis), piano (Omissis), edificio (Omissis),	
	con la conseguente condanna della convenuta al pagamento della somma di	
	Euro 44.880,00, necessaria al ripristino dello stato dei luoghi, ovvero della	
	diversa somma ritenuta di giustizia.	
	Si costituiva in giudizio la Alfa Spa, la quale chiedeva che le domande	
	avversarie fossero rigettate, in quanto infondate in fatto e in diritto, eccependo	
	la sua carenza di legittimazione passiva, l'intervenuta decadenza e la	
	prescrizione del diritto alla garanzia, l'assenza di qualsivoglia vizio	
	costruttivo, l'inapplicabilità alla fattispecie dell' art. 1669 c.c.	
	In via subordinata, chiedeva che fosse accertato il concorso di colpa dell'attore	
	nella causazione dei difetti, con la riduzione proporzionale della somma	
	dovuta.	
	Esaurita l'istruttoria, e acquisiti i contratti di vendita e di appalto di opera, il	

	Tribunale adito, con sentenza n. 34176/2020, depositata il 22 dicembre 2020,	
	in accoglimento delle domande spiegate, condannava la società Alfa Spa al	
	pagamento, in favore di Caio, della somma di Euro 44.480,00, oltre interessi	
	legali dalla domanda al soddisfo.	
	2. Con atto di citazione notificato il 23 maggio 2021, proponeva appello	
	avverso la pronuncia di primo grado la società Alfa Spa, la quale lamentava:	
	2.1) la violazione ed errata applicazione delle norme sull'onere della prova	
	circa la qualità di venditore - costruttore che le era stata attribuita; 2.2) la	
	violazione ed errata applicazione delle regole sulla eccepita decadenza e	
	prescrizione delle azioni avanzate; 2.3) la violazione ed errata applicazione	
	del principio sulla distribuzione dell'onere probatorio, in ordine al fatto storico	
	causativo dei vizi e al suo quantum.	
	Si costituiva nel giudizio di impugnazione Caio, il quale chiedeva che	
	l'appello fosse dichiarato inammissibile e/o improcedibile ovvero che fosse	
	respinto nel merito.	
	<u>- Diritto.</u>	
	Premesso il fatto processuale come sopra esposto, e valutate - anche - le prove	
	documentali allegate dall'appellante, giova dire che:	
	a) dal documento prodotto riproducente il contratto di appalto del 28	
	novembre 2011 tra la società Beta s.p.a., quale committente (estranea al	
	giudizio), e la Alfa s.p.a., quale appaltatrice, emergeva che la società Alfa	
	s.p.a. aveva realizzato i soli lavori murari e di assistenza muraria nell'edificio	
	A del comparto (Omissis), sito in Catania, località (Omissis), avendo ricevuto	
	incarico dalla Beta s.p.a.;	
	b) che l'indicazione riportata all'art. 15, quarto comma, del contratto di	
		2

vendita in favore dell'appellato, con riferimento al versamento dell'IVA e alla nomina di un direttore dei lavori da parte di Alfa s.p.a., non costituiva elemento sufficiente a dimostrare che la predetta Alfa fosse anche costruttrice dell'immobile, oltre che venditrice dello stesso;

c) che anche dall'istruttoria in atti non risultava altrimenti provato che Alfa s.p.a. fosse anche costruttrice materiale dell'immobile oggetto di causa, sicché non era applicabile la previsione di cui all'[art. 1669 c.c.](#);

d) che, benché, all'esito dell'atto di compravendita del 4 ottobre 2014, a Caio fossero stati trasferiti la proprietà e il possesso dell'immobile, quest'ultimo aveva proposto l'azione giudiziale per i vizi della cosa venduta solo in data 17 luglio 2016, sicché il termine di prescrizione di un anno dalla consegna [ex art. 1495 c.c.](#) era ampiamente decorso.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Catania, definitivamente pronunciando sul gravame proposto da Caio, così statuisce:

1) revoca la sentenza di primo grado e, a totale riforma della decisione impugnata, rigetta la domanda risarcitoria proposta da Caio in ordine ai gravi difetti lamentati, ordinando la restituzione della somma versata all'appellato in esecuzione della sentenza di prime cure;

2) Condanna l'appellato alla rifusione dei compensi del doppio grado di giudizio, che liquida in €. 7.900,00, oltre accessori, per il giudizio di primo grado, e in €. 7.500,00, oltre accessori, per il grado di appello.

Così deciso in Catania, 18 giugno 2024.

Il candidato, assunte le vesti di difensore dell'appellato Caio, rediga il ricorso indirizzato ad ottenere la riforma della statuizione adottata dalla

