

FATTO

Gli attori, proprietari di un'unità immobiliare facente parte del condominio S.C. 2, espongono che nella cantina di loro proprietà si sono verificate infiltrazioni d'acqua, in ragione del non corretto funzionamento delle griglie di raccolta d'acqua piovana; e spandimenti di cattivo odore, in ragione del non corretto funzionamento della rete fognaria.

Sulla base di tale narrativa, deducono la responsabilità del costruttore-venditore T.

Immobiliare s.r.l. per gravi vizi *ex art. 1669 c.c.*, nonché del condominio per

responsabilità custodiale *ex art. 2051/2043 c.c.*, e chiedono la loro condanna, per la violazione delle due norme espressamente citate, ad eseguire i lavori necessari all'eliminazione dei vizi od alla corresponsione della somma necessaria a provvedere; nonché a risarcire i danni subiti.

A seguito di autorizzazione del Giudice, la domanda inizialmente proposta verso T., in ragione della cancellazione della società, viene proposta anche verso i soci, V., A. E. ed A. A..

Costituendosi in giudizio, sia quale socia della T., sia quale *ex liquidatrice* della società ormai cancellata, sia intervenendo quale condomina del S.C. 2, resiste A. A., eccependo il difetto di legittimazione passiva e comunque la prescrizione e la decadenza della domanda azionata.

Rimangono invece contumaci gli altri soci A. E. e V.; e parimenti contumace rimane il Condominio.

Intervengono poi volontariamente in giudizio con un intervento litisconsortile anche sei condomini del codominio S.C. II, domandando

l'accoglimento della domanda attorea verso la sola T. ed il rigetto di quella proposta verso il condominio del quale fanno parte.

La causa è istruita con un ATP in corso di causa.

DIRITTO

a) Risulta *per tabulas* che la T. Immobiliare s.r.l. è stata cancellata dal registro delle imprese il 26/11/2003.

Ciò posto, si osserva che l'art. 2495 comma 2 c.c., così come modificato dal D.Lgs. n. 6/2003 ed in vigore dal 1/1/2004 sostituendo il previgente art. 2456 c.c.,

prevede che dopo la cancellazione della società, la stessa si estingue e *"i creditori sociali non soddisfatti possono far valere i loro crediti nei confronti dei soci, fino alla concorrenza delle somme da questi riscosse in base al bilancio finale di liquidazione, e nei confronti dei liquidatori, se il mancato pagamento è dipeso da colpa di questi"*.

In sostanza, aderendo al precedente orientamento dottrinale e disattendendo quello giurisprudenziale, viene sancito l'effetto costitutivo dell'estinzione della società al momento dell'iscrizione della cancellazione nel registro delle imprese, indipendentemente dall'esaurimento o meno del procedimento di liquidazione e dal persistere o meno di debiti o crediti sociali.

Tanto premesso, è ben vero che trattasi di norma innovativa e non interpretativa, che in conformità all'art. 11 preleggi vale quindi solo per l'avvenire, atteso che in passato la giurisprudenza aveva sempre pacificamente ritenuto che la cancellazione di una società dal registro delle imprese non determinasse l'estinzione ove non fossero esauriti i rapporti giuridici ad essa facenti capo. Tuttavia, è altrettanto vero che, con riferimento alle cancellazioni avvenute prima del 1/1/2004, così come nel

caso che qui occupa, è da tale data che deve comunque ritenersi avvenuta l'estinzione della società (cfr. Cass. Sez. Un. n. 4060/2010 e 4161/2010).

Ne consegue che, ai fini che qui occupano, la T. Immobiliare s.r.l. deve essere ritenuta estinta a far data dal 1/1/2004; mentre la stessa è stata evocata nel presente giudizio nel novembre 2005.

Pertanto, la domanda è inammissibile in quanto formulata nei confronti di un soggetto giuridico già estinto.

b) Come esposto in parte narrativa, la *causa petendi* espressamente invocata dagli attori nei confronti della T. e dei suoi soci, è l'articolo 1669 c.c., mentre quella nei confronti del condominio è l'articolo 2051 c.c. (cfr. in particolare pagina 3 citazione).

Ciò posto, è inammissibile la domanda spiegata nei confronti dei soci della T. per ottenere la condanna all'eliminazione dei pretesi gravi vizi costruttivi.

Invero, basta sul punto osservare che l'articolo 1669 c.c. integra un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale (per la giurisprudenza del tutto pacifica, cfr. da ultimo e fra le tante Cass. n. 1197/2010); e che pertanto detta norma legittima il terzo danneggiato a chiedere il ristoro dei danni subiti, non già a pretendere l'eliminazione del vizio, essendo l'azione di esatto adempimento ricollegata ad un rapporto contrattuale, e non già espressione della responsabilità extracontrattuale. Discende l'inammissibilità della domanda, ciò che assorbe tutte le ulteriori questioni in ordine al merito.

c) Per ragioni analoghe è inammissibile anche la medesima domanda di eliminazione dei vizi per pretesi gravi difetti costruttivi, spiegata nei confronti del Condominio.

Si osserva in proposito che l'invocato articolo 2051 c.c. integra un'ipotesi di responsabilità oggettiva del custode che legittima il terzo, in via extracontrattuale, ad ottenere il risarcimento del danno; ma non concede al terzo stesso alcuna azione contrattuale per ottenere l'eliminazione del preteso vizio. Gli attori, in quanto condomini, avrebbero infatti dovuto adire l'autorità giudiziaria *ex art. 1105 ultimo comma c.c.*, al fine di ottenere una pronuncia che imponesse l'esecuzione dei lavori qui erroneamente richiesti *ex art. 2051 c.c.*

Anche in questo caso, l'inammissibilità della domanda azionata assorbe tutte le ulteriori questioni in ordine alla fondatezza.

III CASO d) Circa la domanda, spiegata nei confronti dei soci della T. e nei confronti del Condominio, di risarcimento dei danni, la stessa va rigettata nel merito.

Si osserva infatti in proposito che la difesa attorea non ha provato, ed in realtà nemmeno offerto di provare, quali sono i vizi che avrebbe subito; ed anzi, detti vizi nemmeno risultano dedotti nelle loro linee essenziali (cfr. citazione).

Si impone, quindi, il rigetto della domanda risarcitoria, con assorbimento di ogni ulteriore questione in ordine alla decadenza, alla prescrizione, ed alla stessa configurabilità di una responsabilità dei soci *ex art. 2495 c.c.*

e) Le spese di lite, in base ai principi generali sulla soccombenza codificati dall'art. 91 c.p.c. e previa liquidazione come da dispositivo, sono poste a carico dei soccombenti attori, in solido tra loro, ed a favore della vittoriosa A. A..

Le spese dei sei condomini intervenienti volontari possono invece essere compensate in ragione della parziale soccombenza, avendo essi chiesto l'accoglimento della domanda nei confronti di T. Immobiliare, domanda invece rigettata.

Nulla sulle spese del Condominio, di A. E. e di V., in quanto contumaci.

Le spese dell'ATP in corso di causa vanno invece definitivamente poste a carico degli istanti e totalmente soccombenti attori, in solido tra loro.

P.Q.M.

il Tribunale di Piacenza in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio tra le parti, ogni diversa istanza disattesa

- dichiara inammissibile la domanda verso T. Immobiliare s.r.l.;
- dichiara inammissibile la domanda di ottenere l'eliminazione dei vizi costruttivi, formulata verso i soci della T. Immobiliare s.r.l. e il Condominio S.C. 2;

- rigetta la domanda di risarcimento danni verso i soci della T. Immobiliare s.r.l. e il Condominio S.C. 2;

- condanna Guerrieri Gabriella e Caricato Luigi, in solido tra loro, a rifondere a A. A. le spese di lite del presente giudizio, che liquida in € 50 per rimborsi, € 4.000 per diritti ed onorari, oltre IVA, CPA ed art. 14 TP;

- compensa le spese di lite di tutte le altre parti;
- pone definitivamente a carico di Guerrieri Gabriella e Caricato Luigi, in solido tra loro, le spese di ATP, già liquidate in corso di causa con separato decreto.

Piacenza, 14/4/2011

Il Giudice

dott. Gianluigi MORLINI