

Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

Assicurazione - Polizza assicurativa
decennale postuma ex art. 4 d.lgs. n. 122
del 2005 - Natura - Assicurazione contro i
danni per conto di chi spetta -
Conseguenze.

Ud. 16/01/2025 PU

Cron.

R.G.N. 24150/2021

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

proposto da

-ricorrente-

nei confronti di

-controricorrente-

nonché di

1

Firmato Da: PAOLO SPAZIANI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 152023720a08babb6 - Firmato Da: ANTONIETTA SCRIMA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 177a0fdb421fcd3c



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

-intimate -

FATTI DI CAUSA

1. Con citazione del 13 novembre 2012 la s.p.a. convenne in giudizio, dinanzi al Tribunale di Alessandria, la s.p.a., la s.r.l., l'arch. il geom. geom. e il geom. esponendo che:

- era utilizzatrice di un capannone con annesso piazzale sito in in forza di contratto di locazione finanziaria stipulato con s.p.a., poi divenuta s.p.a.;
- detto immobile era stato realizzato per conto della società di leasing da s.p.a., la quale aveva subappaltato una parte dei lavori a s.r.l.;
- il piazzale presentava una scarpata o declivio che andava a terminare, in basso, lungo la sponda di un sottostante rio;
- nel maggio 2009 si era verificato un cedimento del piazzale a seguito di una frana;
- a seguito di ciò, essa aveva esperito un procedimento di ATP davanti al Tribunale di Alessandria, all'esito del quale il CTU aveva accertato una difettosa progettazione e una non idonea sistemazione e realizzazione del piazzale ed aveva proceduto alla stima del costo dei lavori necessari a rimediare al dissesto verificatosi;



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

- del dissesto dovevano ritenersi responsabili, in base alla norma speciale di cui all'art.1669 cod. civ., nonché in base alla regola generale di cui all'art.2043 cod. civ.: i progettisti dell'opera (l'arch. _____ e il geom. _____ i direttori dei lavori (dapprima il geom. _____ e successivamente il geom. _____ e gli esecutori delle opere (la s.p.a., quale "esecutrice generale", e la s.r.l., quale subappaltatrice dei lavori di realizzazione del piazzale).

Sulla base di queste deduzioni, la s.p.a. domandò che i convenuti fossero condannati, in solido, al risarcimento dei danni da essa subiti, oltre agli interessi, alla rivalutazione monetaria e alla rifusione delle spese di ATP.

Si costituirono in giudizio, resistendo alla domanda, i convenuti s.p.a., s.r.l., restarono contumaci

s.p.a. e i professionisti chiamarono in causa le rispettive società assicurative, s.p.a. (cui sarebbe poi succeduta s.p.a.) e s.p.a.. s.p.a. eccepì la prescrizione dell'azione ex art.1669, secondo comma, cod. civ., per essere decorso il termine annuale sia prima del radicamento del procedimento di ATP, sia successivamente all'esito dello stesso e prima dell'instaurazione del giudizio.

Espletata una prova per testimoni ed esperita una nuova consulenza tecnica, il Tribunale di Alessandria: a) rigettò per prescrizione la domanda ex art.1669 cod. civ.; b) condannò la s.p.a. (quale appaltatrice), _____ (quali direttori dei lavori) al risarcimento del danno in favore della s.p.a., diversamente liquidato per ciascuno dei condannati, ai sensi dell'art.2043 cod. civ.; c) rigettò le domande proposte nei confronti dei professionisti (occupatisi solo della progettazione urbanistica per l'ottenimento dei titoli autorizzativi) e di s.r.l., sul presupposto che tale società avesse provveduto soltanto al riempimento della scarpata con materiale di riporto, nonché all'esecuzione di una difesa spondale mediante apposizione di massi a secco lungo l'alveo di scorrimento del rio sottostante, mentre la realizzazione del



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

sovrastante piazzale in calcestruzzo era stata eseguita interamente da ^{Data pubbli}

s.p.a.; d) rigettò, infine, le domande di manleva, rilevando, con particolare riguardo a quella formulata da s.p.a., che la polizza da essa stipulata con la s.p.a. non copriva la responsabilità ex art. 2043 cod. civ. ma solo quella ex art. 1669 cod. civ..

2. La s.p.a. propose appello e la Corte d'appello di Torino, con sentenza 8 giugno 2021, n. 644 – pronunciando nel contraddittorio di | s.r.l.

s.p.a., nella contumacia di s.r.l. (già s.p.a.), –, in parziale accoglimento dell'impugnazione, per quanto ancora rileva:

I- ha accolto il motivo di gravame diretto a censurare il rigetto della domanda risarcitoria proposta dall'attrice-appellante nei confronti della

s.r.l., condannandola, in solido con la s.r.l., al pagamento di una quota del risarcimento pari ad Euro 12.874,30, oltre interessi e rivalutazione; ciò, sul rilievo che alla s.r.l. era stato subappaltato, non già il mero riempimento della scarpata con materiale di riporto e la mera esecuzione di una difesa spondale mediante apposizione di massi a secco, bensì la realizzazione di un vero e proprio "muro di contenimento formato da una parete di blocchi di pietra per una lunghezza totale di circa mt. 100 per uno spessore di circa cm 100/120, una altezza fuori terra di circa mt. 6,00" e "il riempimento, con materiale idoneo e costipato, del vuoto risultante fra il piazzale ed il nuovo muro, ottenendo la superficie massima del piazzale pianeggiante a giusta quota", nonché sull'ulteriore rilievo che l'inadeguatezza dell'opera eseguita avesse inciso causalmente sul successivo dissesto;

II- ha invece dichiarato inammissibile il motivo di appello diretto a censurare la declaratoria di prescrizione dell'azione ex art. 1669 cod. civ., sul rilievo che l'eventuale accoglimento di tale doglianza non avrebbe inciso sull'importo risarcitorio già riconosciuto a favore di s.p.a., ma avrebbe implicato solo l'operatività della polizza assicurativa indennitaria decennale, stipulata da s.r.l. a copertura della propria responsabilità e costituente il fondamento della domanda di manleva proposta dalla stessa



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

s.r.l. nei confronti di

s.p.a.; al riguardo, la

Corte di merito ha osservato che la s.p.a. (che non si era surrogata nei diritti della s.r.l.) non sarebbe stata legittimata – né avrebbe avuto interesse – a far valere argomentazioni che avrebbero dovuto formare motivo di appello da parte della società assicurata, la quale, viceversa, non aveva impugnato la statuizione di rigetto della domanda di garanzia resa dal primo giudice, né si era costituita in sede di appello; indi il motivo di gravame era inammissibile;

III- avuto riguardo alla soccombenza della convenuta s.r.l. nei confronti dell'attrice s.p.a., la Corte d'appello, infine, ha provveduto a regolare le spese dei due gradi di giudizio concernenti il relativo rapporto processuale: in proposito, dopo aver calcolato i compensi in base al *decisum*, con riferimento a quello del primo grado ha tuttavia proceduto alla sua riduzione al 5% del totale, tenuto conto della limitata quota dell'importo risarcitorio complessivo dovuto da s.r.l., liquidando a suo carico la somma di Euro 246,75.

3. Avverso la sentenza della Corte piemontese ha proposto ricorso per cassazione s.p.a. con socio unico, sulla base di due motivi; ha risposto con controricorso s.p.a.; non hanno svolto difese in sede di legittimità le intimete s.r.l. in liquidazione e s.r.l..

La trattazione del ricorso, già fissata in adunanza camerale (in vista della quale sia la società ricorrente che la società controricorrente avevano depositato memoria), è stata rinviata alla pubblica udienza con ordinanza interlocutoria 31 maggio 2024, n. 15360.

Il Procuratore Generale, anticipando le medesime richieste formulate in udienza, ha depositato memoria con conclusioni scritte, chiedendo l'accoglimento del secondo motivo di ricorso, rigettato il primo.

Sia la società ricorrente che la società controricorrente hanno depositato ulteriori memorie per l'udienza.

RAGIONI DELLA DECISIONE



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

1. Con il primo motivo viene denunciata, ai sensi dell'art.360, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., la «violazione e falsa applicazione degli artt. 81, 99, 100 e 323 c.p.c., 2900 c.c., per quanto attiene la legittimazione ad impugnare in relazione all'applicazione dell'art. 1669 c.c. e dell'art. 4 del D.lgs. 122/2005, così come interpretati dalla giurisprudenza, e conseguente omesso esame circa un fatto decisivo del gravame».

1.1. La ricorrente osserva che la polizza assicurativa decennale postuma relativa ai gravi difetti di un edificio ex art. 4 d.lgs. n. 122/2005 (al cui tipo legale sarebbe riconducibile quella stipulata tra la

sarebbe inquadrabile nella figura del contratto a favore di terzo; pertanto, l'appaltatrice s.r.l. (già s.p.a.) avrebbe rivestito la qualità di contraente, mentre ad essa sarebbe spettata quella di "assicurata", come tale legittimata a far valere direttamente i diritti derivanti dal contratto nei confronti dell'assicuratore; soggiunge, in proposito, che, tempestivamente, in primo grado, con la memoria ex art. 183, sesto comma, n.1, cod. proc. civ., aveva esteso la domanda risarcitoria alla società assicuratrice; conclude quindi che, diversamente da quanto erroneamente ritenuto dalla Corte d'appello, essa ricorrente aveva interesse ed era legittimata ad impugnare la statuizione di rigetto per prescrizione della domanda risarcitoria proposta ex art. 1669 cod. civ..

1.2. Nel merito di tale censura, ripropone le allegazioni già formulate con l'atto d'appello circa il mancato decorso del termine annuale di prescrizione ex art.1669 cod. civ..

Osserva che il Tribunale aveva accolto l'eccezione di prescrizione sollevata dalla _____ sul rilievo che fosse trascorso oltre un anno tra la denuncia dell'avvenuto dissesto (effettuata con lettera ricevuta il 5 giugno 2009) e il ricorso per l'Accertamento Tecnico Preventivo (depositato il 17 settembre 2010), nonché tra la conclusione di questo procedimento a seguito del deposito della CTU estimativa dei danni (31 ottobre 2011) e la notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio (13 novembre 2012).

Rammenta, in particolare, che il primo giudice aveva ritenuto decorso il termine di cui all'art. 1669, secondo comma, cod. civ., sull'assunto che al



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

momento della conclusione dell'ATP, la situazione di fatto circa la consistenza effettiva dello smottamento – e, dunque, del danno – era perfettamente nota all'attrice e doveva ritenersi ormai certamente stabilizzata.

Reputa, tuttavia, che, nell'esprimere tale giudizio, il Tribunale non avesse tenuto conto del carattere progressivo del dissesto, il quale, come era risultato dalle relazioni dei consulenti (tanto di parte quanto d'ufficio), concretava un pregiudizio *in divenire*, che aveva raggiunto una sua stabilizzazione soltanto nel dicembre 2011, allorché essa società, nella totale inerzia dei soggetti responsabili, aveva provveduto ad eseguire le prime opere di consolidamento della scarpata e ripristino della massciata sul rio, con conseguente piena comprensione della portata dell'evento pregiudizievole, dell'entità dei suoi effetti dannosi e dell'ammontare dei costi di ripristino.

1.3. . osserva, infine, che con l'appello aveva censurato anche la statuizione del primo giudice circa l'inoperatività della polizza conclusa tra la e la in caso di condanna della società contraente ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., ma tale specifica doglianza non sarebbe stata esaminata dalla Corte territoriale.

Sostiene, al riguardo, che il limite legale e contrattuale posto all'oggetto dell'assicurazione, mediante il riferimento alla responsabilità dell'appaltatore ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. (figura di responsabilità avente carattere speciale rispetto a quella generale di cui all'art. 2043 cod. civ.), avrebbe dovuto interpretarsi come relativo alla tipologia dei danni e non al titolo di responsabilità.

2. Con il secondo motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., la «violazione della disciplina inerente la liquidazione delle spese legali, artt. 91 e 97 c.p.c.».

La ricorrente si duole che il giudice d'appello, pur avendo accolto, in riforma della sentenza di primo grado, la domanda nei confronti di s.r.l. (e pur avendo quantificato la parte di danno imputabile a questa società con riguardo alla somma indicata dal CTU nella relazione depositata in primo grado), tuttavia abbia liquidato le spese legali relative al primo grado di giudizio a carico della società condannata, applicando del tutto illogicamente la riduzione



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

al 5% – in aderenza alla suddivisione disposta dal primo giudice sulla domanda integrale – determinandole nell'irrisorio importo di Euro 246,75, con applicazione della riduzione percentuale anche sulle spese imponibili apoditticamente liquidate.

3. Il primo motivo è fondato, nei termini e con le precisazioni che seguono.

3.1. Esso pone pregiudizialmente la questione se la polizza assicurativa decennale di cui all'art.4 del d.lgs. n. 122 del 2005 integri una figura di *assicurazione contro i danni per conto altrui o di chi spetta* (sia pure con elementi di peculiarità rispetto allo schema generale dell'art. 1891 cod. civ.), oppure una figura di *assicurazione della responsabilità civile*.

Nella prima ipotesi, i diritti derivanti dal contratto spettano all'assicurato, al quale, pur non essendo parte del rapporto contrattuale, compete la *piena* legittimazione ad agire nei confronti dell'assicuratore (Cass. 20/12/2017, n. 30653; Cass. 9/12/2024, n. 31686), ponendosi soltanto la questione – da risolvere di volta in volta da parte del giudice del merito, all'esito dell'esame della specifica polizza contrattuale conclusa tra le parti; esame da svolgere tenendo conto della *ratio* della previsione normativa di cui all'art. 4 d.lgs. n. 122/2005, che si ripercuote sulla causa del contratto ed evidenzia la natura superindividuale dell'interesse sotteso alla stipulazione – se la predetta legittimazione, oltre che piena, sia anche *esclusiva*, oppure se con essa *concorra* quella del contraente, in quanto non operi, nella fattispecie concreta, il limite di cui all'art.1891, secondo comma, cod. civ..

Nella seconda ipotesi, il contraente assicura la propria responsabilità civile e, in quanto assicurato, è l'unico legittimato a far valere i diritti derivanti dalla polizza, in difetto di una previsione espressa (quale, ad es., quella dell'art. 144 cod. ass. per la RC auto) attributiva dell'azione diretta al danneggiato.

3.1.a. L'art. 4, comma 1, d.lgs. n. 122 del 2005 dispone: "*Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai*



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

sensì dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione".

La formulazione testuale della norma lascia aperte entrambe le soluzioni perché l'espressione "a beneficio dell'acquirente" indurrebbe a privilegiare la tesi della polizza danni per conto altrui o di chi spetta; invece, il riferimento alla responsabilità ex art. 1669 cod. civ. indurrebbe a privilegiare la tesi della polizza di responsabilità civile.

L'ambiguità della disposizione normativa ha indotto parte della dottrina a reputare che il legislatore abbia lasciato all'autonomia delle parti la scelta circa la tipologia della forma contrattuale da adottare nella fattispecie concreta: è ricorrente, infatti, in letteratura, l'affermazione secondo cui l'assicurazione potrebbe configurarsi sia come assicurazione del costruttore per responsabilità civile, sia come assicurazione a favore di terzo, in cui la posizione di terzo è assunta dal singolo acquirente.

3.1.b. Questa opinione, tuttavia, non può essere condivisa.

L'obbligazione del costruttore di stipulare la polizza assicurativa e di consegnarla all'acquirente trova fondamento nella *ratio* complessiva del decreto legislativo n.122 del 2005, il quale, in conformità ai principi e ai criteri direttivi fissati dalla legge di delega n. 210 del 2004, art.3, persegue l'obiettivo di realizzare l'"equa" ed "adeguata" tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, integrandone le forme in funzione della sua *effettività*, soprattutto dinanzi alla frequente evenienza delle sopravvenute situazioni di crisi o di insolvenza del costruttore.

Nella prospettiva dell'equità, adeguatezza ed effettività della tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente (prospettiva che, correlandosi all'esigenza di tutela della parte debole dell'atto di trasferimento dell'immobile costruendo, evidenzia la sussistenza di un cospirante interesse *lato sensu* sociale – o comunque superindividuale – alla stipulazione, che permea di sé la causa del contratto) si giustifica la previsione di disposizioni di particolare favore per



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

l'acquirente medesimo, sia in ordine all'oggetto del negozio assicurativo che in ordine agli effetti della sua mancata conclusione.

Sotto quest'ultimo profilo, non solo è previsto che, in caso di inadempimento, da parte del costruttore, dell'obbligo di stipulare e consegnare la polizza assicurativa all'acquirente, quest'ultimo può recedere dal contratto preliminare concluso in funzione dell'acquisto dell'immobile ed escutere la fideiussione diretta a garantire la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi, nonché degli interessi legali maturati fino al momento in cui si è verificato il detto inadempimento (art. 4, comma 1-ter, d.lgs. n. 122/2005, aggiunto dal d.lgs. n.14 del 2019); ma è previsto altresì – con disposizione evidentemente eccezionale ed eccentrica rispetto alla disciplina sistematica degli atti di autonomia privata – che l'inadempimento del costruttore all'obbligo di stipulare la polizza (ovverosia, una vicenda di norma implicante un mero difetto *funzionale* della causa, da cui generalmente può conseguire, a certe condizioni, la risoluzione del vincolo contrattuale) venga riguardato alla stregua di un vizio *genetico* dell'atto traslativo, determinandone la nullità, sia pure di carattere relativo, in quanto azionabile dal solo acquirente.

Sotto il profilo dell'oggetto del contratto di assicurazione, va poi rilevato che l'ambito della copertura assicurativa, pur circoscritto ai pregiudizi di cui il costruttore sia responsabile ex art. 1669 cod. civ. (derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi, per vizio del suolo o difetti di costruzione) comprende però non solo i danni materiali e diretti all'immobile, ma anche la responsabilità del proprietario per i danni a terzi, così configurandosi come polizza "multirischio", diretta a coprire, oltre i danni alla *proprietà* dell'immobile, anche, più in generale, i pregiudizi al *patrimonio* dell'acquirente.

3.1.c. Avuto riguardo all'esigenza, avvertita dal legislatore (e corrispondente ad un interesse superindividuale dell'ordinamento giuridico) di apprestare un'equa, adeguata ed effettiva tutela all'acquirente dell'immobile da costruire, non può condividersi l'opinione secondo cui la polizza assicurativa decennale postuma contemplata dall'art. 4 del d.lgs. n. 122 del 2005 possa assumere la natura di assicurazione del costruttore per responsabilità civile.



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

Una simile configurazione della natura del contratto assicurativo – in mancanza della specifica previsione della facoltà del danneggiato di convenire in giudizio direttamente l'assicuratore – avrebbe, infatti, come naturale implicazione, che unico legittimato ad esercitare i diritti derivanti dalla polizza sarebbe il costruttore, il quale potrebbe pretendere dall'assicuratore di essere tenuto indenne di quanto sia condannato a pagare a titolo risarcitorio all'acquirente, mentre quest'ultimo non potrebbe invocare il pagamento diretto dell'indennizzo assicurativo in suo favore.

L'esigenza di scongiurare che la tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente resti frustrata dalle vicende sostanziali, processuali ed eventualmente concorsuali del costruttore impone dunque di ritenere che la polizza decennale postuma abbia natura di assicurazione contro i danni per conto altrui.

Precisamente, esclusa la ricorrenza della figura classica del contratto a favore di terzo (la quale supporrebbe la sussistenza dei requisiti – non richiesti dalla norma speciale – dell'indicazione del beneficiario e della dichiarazione, da parte sua, di voler profittare della stipulazione: art. 1411 cod. civ.), viene in considerazione una peculiare fattispecie di assicurazione per conto di chi spetta, in forza della quale è attribuita al terzo assicurato (e, di massima, non anche al contraente) la legittimazione a far valere i diritti derivanti dal contratto, pur non potendosi aprioristicamente escludere, avuto riguardo alla specifica fattispecie, la valida ed efficace attribuzione – da verificarsi di volta in volta da parte del giudice del merito, tenuto conto dell'interesse superindividuale sotteso alla stipulazione e delle concrete determinazioni contrattuali – di una legittimazione *concorrente* in capo al contraente, in deroga al disposto dell'art. 1891, secondo comma, cod. civ..

3.1.d. La configurazione dell'assicurazione decennale postuma quale polizza contro i danni per conto di chi spetta, mentre trova conforto – come accennato – nella specifica previsione testuale secondo cui essa deve essere stipulata dal costruttore “*a beneficio dell'acquirente*”, non è invece smentita dall'apparentemente dissonante previsione secondo cui il rischio che forma oggetto della garanzia obbligatoria concerne i danni materiali e diretti



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

all'immobile, compresi i danni a terzi, al cui risarcimento il costruttore **sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 del codice civile**".

Questa previsione, infatti, delimita l'oggetto della copertura assicurativa, la quale è circoscritta ai danni di cui il costruttore sia responsabile ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., mentre non si estende ai danni al cui risarcimento egli sia tenuto a diverso titolo.

Peraltro, la circostanza che l'oggetto della copertura assicurativa sia limitato ai pregiudizi materiali e diretti all'immobile, nonché ai danni ai terzi, di cui il costruttore sia responsabile ex art. 1669 cod. civ. (con la conseguenza che l'operatività della garanzia presuppone l'accertamento della responsabilità a tale specifico titolo, mentre la polizza resta inefficace – diversamente da quanto reputato dalla società ricorrente – ove il costruttore sia tenuto responsabile ai sensi dell'art. 2043 cod. civ.) non incide sulla natura del contratto assicurativo, che resta un'assicurazione contro i danni per conto di chi spetta e non diviene una polizza di responsabilità civile del costruttore.

3.1.e. Del resto, l'opinione dottrinale secondo cui il legislatore avrebbe lasciato all'autonomia delle parti la scelta se configurare la polizza assicurativa come assicurazione del costruttore per responsabilità civile o come assicurazione per conto altrui, trova una recisa smentita nella disposizione, introdotta con il d.lgs. n.14 del 2019 (art.386), che vincola le parti medesime a conformare il contenuto e le caratteristiche della polizza al modello *standard* approvato con decreto ministeriale (art. 4, comma 1-*bis*, d.lgs. n. 122 del 2005), nonché in quella che, nelle more dell'adozione di tale decreto, imponeva comunque di determinare detto contenuto nel rispetto delle previsioni dello stesso art. 4 (art. 389 d.lgs. n. 14 del 2019), il quale, come si è veduto, stabilisce che la polizza deve avere quale assicurato/beneficiario l'acquirente dell'immobile.

Deve dunque ritenersi che, già nel vigore della formulazione originaria di questa disposizione, avuto riguardo all'illustrata *ratio* della medesima, l'autonomia privata trovasse un preciso limite nell'esigenza di non ostacolare il raggiungimento dell'obiettivo di "equa", "adeguata" ed "effettiva" tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente dell'immobile da costruire: nell'esercizio di tale autonomia, le parti potrebbero al più prevedere una legittimazione *concorrente*



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

del costruttore-contraente a far valere i diritti derivanti della polizza ma mai spingersi ad escludere la legittimazione, *piena e primaria*, dell'acquirente-assicurato.

3.2. Tanto rilevato in ordine alla natura dell'assicurazione decennale postuma quale assicurazione per conto di chi spetta, la sentenza d'appello si palesa viziata nella parte in cui ha escluso l'interesse di [redacted] s.p.a. ad impugnare la statuizione con cui il giudice di primo grado aveva rigettato per prescrizione la domanda da essa proposta ai fini dell'accertamento della responsabilità dei soggetti convenuti (ed in particolare della appaltatrice [redacted] s.r.l., quale costruttore stipulante la polizza assicurativa), ai sensi dell'art. 1669 cod. civ..

Diversamente da quanto ritenuto dalla Corte d'appello, infatti, l'accertamento di questo titolo di responsabilità in capo alla costruttrice, in luogo di (o in aggiunta a) quello fondato sull'art. 2043 cod. civ., pur non incidendo sul *quantum* risarcitorio, avrebbe però costituito, in astratto, uno dei presupposti per il riconoscimento alla [redacted] s.p.a. della legittimazione a far valere direttamente nei confronti della [redacted] s.p.a. i diritti derivanti dalla polizza; presupposto non integratosi, invece, in seguito all'accertamento del diverso titolo di responsabilità basato sull'art. 2043 cod. civ., da reputarsi non rilevante ai fini dell'operatività della garanzia assicurativa.

La Corte territoriale, pertanto, anziché dichiararlo inammissibile, avrebbe dovuto deliberare nel merito il motivo di gravame diretto a censurare la statuizione di accoglimento dell'eccezione di prescrizione dell'azione di cui all'art. 1669 cod. civ, rinnovando il giudizio espresso dal primo giudice non solo in ordine al decorso *formale* del termine annuale dalla data di ricevimento della lettera di denuncia dei danni a quella dell'introduzione del procedimento di ATP (nonché dalla data della conclusione di tale procedimento a quella di notificazione dell'atto di citazione), ma anche in ordine all'apprezzamento di fatto *sostanziale* (come tale, appunto, riservato al giudice del merito: cfr. già Cass. 13/12/1999, n. 13969 e, più recentemente, Cass. 16/01/2020, n. 777) della circostanza se al momento della denuncia del giugno 2009, o comunque al momento della conclusione del procedimento di ATP per effetto del deposito della CTU (avvenuto



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

nell'ottobre 2011), la _____ s.p.a. avesse un sufficiente grado di conoscenza dell'entità del pregiudizio e della sua riferibilità causale alla appaltatrice; giudizio di fatto da reputarsi necessario in ossequio al principio di diritto secondo il quale, in tema di responsabilità ex art. 1669 cod. civ., poiché la disciplina della decadenza (art. 1669, primo comma) e della prescrizione (art. 1669, secondo comma) hanno lo scopo di non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo, è necessario che la denuncia, per far decorrere il successivo termine prescrizione, rilevi una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso (Cass. 16 febbraio 2015, n. 3040; cfr. anche, in precedenza, Cass. 7/01/2000, n. 81 e, successivamente, Cass. 17/10/2017, n. 24486).

Il primo motivo di ricorso va dunque accolto nei sensi di cui in motivazione.

4. Anche il secondo motivo è fondato, nei termini che seguono.

Premesso che il giudice del rinvio, essendo chiamato – come si sta per vedere – a riesaminare la domanda ex art. 1669 cod. civ. nei confronti di tutti i convenuti (e quindi anche di _____ s.r.l.), dovrà anche rinnovare la regolazione delle spese concernenti il relativo rapporto processuale, deve tuttavia osservarsi che, nella fattispecie, la liquidazione dell'importo dovuto a tale titolo, correttamente ottenuto in applicazione del criterio del *decisum* (cfr., ad es., Cass. 22/03/2022, n. 9237), è stato del tutto illegittimamente sottoposto alla successiva riduzione sino al 5%; l'ammontare del compenso era stato infatti determinato tenendo conto della quota di debito risarcitorio gravante sulla parte soccombente, sicché esso non poteva essere ridotto avendo *nuovamente* riguardo alla percentuale del danno complessivo ad essa imputabile.

5. In definitiva, il ricorso va accolto per quanto di ragione.

La sentenza impugnata va cassata in relazione, con rinvio alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione.

5.1. Il giudice del rinvio dovrà procedere anzitutto all'esame della domanda di accertamento della responsabilità dei convenuti (ed in particolare della società appaltatrice _____ ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., nonché della inerente eccezione di prescrizione, rinnovando l'apprezzamento di fatto già espresso dal giudice di primo grado ed indebitamente omissivo da quello



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

d'appello, circa la sussistenza, in capo alla danneggiata (al momento della missiva di denuncia dei danni o, comunque, al momento della conclusione del procedimento di ATP) di un grado di conoscenza dell'entità del pregiudizio e della sua riferibilità causale alla appaltatrice sufficiente a far decorrere il termine annuale prescrizione.

Nell'ipotesi in cui il giudizio di esclusione della responsabilità della società appaltatrice a tale specifico titolo dovesse essere confermato, sarebbe altresì esclusa in radice l'operatività della garanzia assicurativa.

Invece, nella contraria ipotesi in cui il giudizio espresso dal primo giudice dovesse essere riformato, il rigetto dell'eccezione di prescrizione e il conseguente accoglimento della domanda risarcitoria, integrando, ad un tempo, uno dei presupposti di operatività della polizza e una delle condizioni della legittimazione dell'assicurata a far valere i diritti da essa derivanti, imporrebbe al giudice del rinvio un ulteriore esame, ovvero sia la delibazione della domanda specificamente proposta dalla s.p.a. nei confronti della s.p.a., attraverso l'estensione soggettiva della richiesta risarcitoria effettuata con la prima memoria ex art. 183, sesto comma, cod. civ, vigente *ratione temporis*.

5.2. In questa ipotesi, la questione dell'ammissibilità di siffatta domanda, in quanto proposta oltre la barriera preclusiva dell'udienza ex art. 183 cod. proc. civ., sarebbe pregiudicata da quella sulla sussistenza delle condizioni dell'azione in capo al soggetto proponente, ponendosi il problema se s.p.a., in quanto società assicurata, fosse legittimata in generale a formulare una simile domanda e se, in particolare, avesse il potere di formularla in conseguenza dell'iniziativa processuale della società che aveva concluso la polizza assicurativa, in quanto tale iniziativa fosse stata a sua volta fondata sulla sussistenza delle necessarie condizioni di legittimazione.

La risposta a queste questioni presupporrebbe un secondo apprezzamento di fatto, da condurre sulla polizza assicurativa stipulata tra la s.p.a. (poi divenuta s.r.l.) e la s.p.a. (poi divenuta s.p.a.).

5.2.a. Sotto il profilo relativo alla verifica della generale legittimazione della s.p.a. a far valere nei confronti della compagnia assicurativa i diritti



Numero registro generale 24150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

derivanti dalla polizza, l'indagine del giudice del merito dovrebbe muovere dalla premessa che un necessario presupposto di operatività della disciplina di tutela prevista dal d.lgs. n. 122 del 2005 (c.d. presupposto "soggettivo") risiede nella circostanza che l'acquirente o il promissario acquirente (o comunque colui che abbia stipulato qualsiasi contratto che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o il trasferimento non immediato della proprietà o di un diritto reale di godimento su un immobile da costruire) sia una *persona fisica* (art. 1 d.lgs. *cit.*).

In altre parole, la disciplina di tutela prevista dalla fonte normativa in esame (e quindi, per quanto specificamente interessa, anche la disposizione di cui all'art. 4, relativa all'obbligo di stipulazione e consegna di una polizza assicurativa decennale a beneficio dell'acquirente a copertura dei danni di cui il costruttore sia responsabile ex art. 1669 cod. civ.) non si applica alle società e, in generale, agli enti collettivi, residuando soltanto la questione se, conformemente all'opinione "restrittiva" espressa in letteratura, l'acquirente debba essere una persona fisica non agente nell'esercizio dell'impresa o della professione; o se, conformemente alla più attendibile tesi fondata sul dato letterale della disposizione, l'acquirente-persona fisica possa beneficiare della tutela di favore a prescindere dall'attività nell'esercizio della quale effettua l'acquisto.

Movendo da questa premessa, il giudice del rinvio – nello svolgimento dell'apprezzamento di merito diretto ad interpretare il contenuto della polizza stipulata nel caso concreto e a ricostruire la comune intenzione delle parti contraenti – dovrebbe chiedersi se il contratto corrisponda perfettamente all'archetipo legale contemplato dall'art. 4 del d.lgs. n.122/2005 (e se, dunque, la stipulazione fosse stata posta in essere in adempimento dell'obbligo di contrarre prescritto da questa disposizione a beneficio di un acquirente non determinato, da individuarsi nella persona fisica che eventualmente fosse succeduta nel contratto di *leasing* stipulato dall'attuale società utilizzatrice o a cui, comunque, nel corso del decennio di efficacia della polizza, fosse stato trasferito o promesso l'immobile da realizzare); oppure se, al contrario, la società appaltatrice, non essendo vincolata da alcun obbligo di contrarre, in considerazione della qualità soggettiva dell'acquirente come persona giuridica,



Numero registro generale 24/150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

nell'esercizio della propria autonomia contrattuale avesse tuttavia liberamente proceduto a concludere un contratto di assicurazione a beneficio di quella specifica società, delimitando il contenuto e i limiti della garanzia assicurativa con riferimento ai danni di cui fosse stata ritenuta responsabile ai sensi dell'art.1669 cod. civ..

Solo in questo secondo caso, non rientrando il contratto di assicurazione nello schema tipico dell'art. 4 d.lgs. n.122/2005 – ma essendone stato comunque determinato liberamente il contenuto senza violare i limiti imposti dalla legge (arg. ex art. 1322 cod. civ.) – alla s.p.a., individuata o individuabile come unica beneficiaria della garanzia assicurativa, dovrebbe riconoscersi la legittimazione a convenire direttamente la compagnia di assicurazione al fine di ottenerne la condanna al pagamento dell'indennizzo per i danni subiti.

Invece, nel primo caso, esclusa l'operatività della disciplina di tutela prevista dal d.lgs. n. 122/2005 per mancanza del c.d. presupposto "soggettivo", la detta legittimazione generale sarebbe mancante e la domanda proposta mediante estensione soggettiva della richiesta risarcitoria con la prima memoria ex art. 183, sesto comma, cod. proc. civ. dovrebbe essere dichiarata inammissibile per difetto di una condizione dell'azione.

5.2.b. Peraltro, nel caso opposto, il riconoscimento della sussistenza della generale legittimazione di s.p.a. a far valere nei confronti della compagnia assicurativa i diritti derivanti dalla polizza concreterebbe una condizione necessaria, ma non ancora sufficiente, ai fini dell'ammissibilità della suddetta domanda, dovendo il giudice del rinvio indagare ulteriormente – con un terzo apprezzamento di fatto, da svolgersi ancora in sede di interpretazione del contenuto del contratto assicurativo e di ricerca della comune volontà dei contraenti – circa l'eventuale attribuzione della concorrente legittimazione alla società contraente.

Infatti, poiché la società danneggiata, pur avendo chiamato la compagnia assicurativa nel procedimento di ATP, non aveva poi esercitato l'azione nei suoi confronti in sede di introduzione del giudizio di merito – e poiché in questo giudizio la s.p.a. era stata convenuta su chiamata in



Numero registro generale 24/150/2021

Numero sezionale 191/2025

Numero di raccolta generale 1909/2025

Data pubblicazione 27/01/2025

manleva della | s.p.a. – l'eventuale irritalità di tale chiamata
(per difetto, in capo alla chiamante, della necessaria condizione di legittimazione a far valere la garanzia assicurativa) pregiudicherebbe, nell'ipotesi in esame, l'ammissibilità della domanda successivamente proposta dall'assicurata, quantunque dotata di tale legittimazione, in confronto della compagnia assicurativa.

6. La Corte territoriale, in sede di rinvio, dovrà dunque procedere a nuovo esame della domanda risarcitoria ex art.1669 cod. civ. e della relativa eccezione, nonché, in ipotesi di accertamento di tale responsabilità, a quello della domanda proposta da s.p.a. in confronto di | s.p.a., svolgendo gli accertamenti di fatto di volta in volta necessari in funzione del giudizio sul decorso del termine prescrizione di cui all'art. 1669, secondo comma, cod. civ., nonché in funzione dell'interpretazione del contenuto della polizza stipulata tra la s.p.a. e la compagnia assicurativa e dell'individuazione della comune intenzione delle parti contraenti, in conformità ai principi sopra enunciati e alle prescrizioni sopra analiticamente impartite.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità (art. 385, terzo comma, cod. proc. civ.).

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso per quanto di ragione, cassa in relazione la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione.

Così deciso nella Camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 16 gennaio 2025.

Il Consigliere estensore**Paolo Spaziani****Il Presidente****Antonietta Scrima**