



INDICE DELLA PARTE PRIMA

I VIZI COSTRUTTIVI NEL CONDOMINIO

Avv. Fausto Moscatelli

Premessa: la rilevanza della materia per l'amministratore condominiale

1. *Le regole dell'art. 1669 Cod. Civ.*
 - 1.1. *Responsabilità extracontrattuale*
 - 1.2. *Legittimazione ad agire*
 - 1.3. *La responsabilità del costruttore*
 - 1.4. *Le tre ipotesi di responsabilità del costruttore*
 - 1.4.1. *Rovina totale o parziale*
 - 1.4.2. *Pericolo di rovina*
 - 1.4.3. *Gravi difetti*
 - 1.5. *Vizi, difetti e difformità*
 - 1.6. *Difetti occulti e difetti palesi*
 - 1.7. *L'onere della prova*
 - 1.8. *Legittimazione passiva*
 - 1.9. *I rimedi concessi al danneggiato*
 - 1.10. *La quantificazione del danno e il computo degli interessi*
 - 1.11. *Il decennio*
 - 1.12. *La denuncia dei difetti, della scoperta di rovina o del pericolo di rovina*
 - 1.13. *Il riconoscimento da parte del costruttore*
 - 1.14. *La prescrizione dell'azione*
 - 1.15. *La responsabilità del Progettista e del Direttore dei Lavori*
 - 1.16. *La responsabilità del condominio per i vizi costruttivi*
2. *Le garanzie di cui all'art.4 D.Lgs. n°122/2005*





CONDOMINIO E VIZI COSTRUTTIVI

Parte Prima

Avv. Fausto Moscatelli

I VIZI COSTRUTTIVI NEL CONDOMINIO

Premessa: la rilevanza della materia per l'amministratore condominiale

La gestione della controversia per vizi costruttivi richiede attenzione e preparazione specifica da parte dell'amministratore condominiale, poiché il buon esito della medesima dipende grandemente dalle sue capacità e dalla sua solerzia nell'attivarsi o, quantomeno, nel non lasciare decorrere termini previsti a pena di decadenza e di prescrizione.

E' evidente a chiunque che una posizione tanto centrale, se da un lato risulta determinante ai fini del conseguimento del risultato, dall'altro apre scenari spiacevoli dal profilo delle responsabilità professionali, per il caso in cui i poteri dell'amministratore condominiale non vengano esercitati o vengano esercitati male o vengano esercitati in ritardo.

In definitiva possiamo dire che il contributo dell'amministratore condominiale può essere determinante tanto [in positivo] per il successo quanto [in negativo] per l'insuccesso della controversia per i vizi costruttivi.

Dal che la necessità di un approfondimento specifico del tema.

1. Le regole dell'art. 1669 Cod. Civ.

La materia dei vizi costruttivi è dominata da una norma del codice civile: l'art. 1669 CC.

1.1. Responsabilità extracontrattuale

La Corte di Cassazione è ormai univoca nel ritenere che la responsabilità prevista dall'articolo 1669 CC sia di natura extracontrattuale che, pur presupponendo un rapporto contrattuale, ne supera tuttavia i confini per configurarsi come una obbligazione derivante dalla legge per finalità e ragioni di interesse generale.

Sembra una considerazione poco interessante sul piano pratico: ma non è così, come si vedrà infra. Anzi da tale premessa discendono conseguenze pratiche di un certo rilievo, sia in malam che in bonam partem per i condomini.

Qui di seguito due sentenze che affermano la natura extracontrattuale della responsabilità del costruttore ex art. 1669 CC.

Cass. civ., sez. II, 20 novembre 2007, n. 24143: In tema di appalto, come ripetutamente chiarito da questa Corte, le norme contenute negli artt. 1667 e 1669 c.c., sulla garanzia per difformità e vizi dell'opera e sulla responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, disciplinano fattispecie del tutto diverse tra loro: la prima ha natura contrattuale, mentre la seconda, che pure presuppone un rapporto





contrattuale, si configura **come responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, al fine di promuovere la stabilità e la solidità degli edifici e delle altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, così tutelando l'incolumità e la sicurezza dei cittadini.**

Diversamente, infatti, dalla norma dell'art. 1667 c.c., disciplinante l'inadempimento dell'Appaltatore alle obbligazioni assunte col contratto d'appalto e la garanzia dal medesimo dovuta al Committente per difformità e vizi dell'opera, la norma dell'art. 1669 c.c., senza alcun riferimento ad inadempienze contrattuali ed a garanzie connesse, prevede che *"Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'Appaltatore è responsabile nei confronti del Committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta..."*.

La sentenza che segue è interessante poiché afferma il principio di cui sopra ma anche il rapporto di genere a specie sussistente tra l'art. 2043 CC (responsabilità civile in generale) e l'art. 1669 CC.

Cass. civ., sez. I, 12 aprile 2006, n. 8520 (Pres. LOSAVIO Giovanni - Est. SALVATO Luigi - P.M. CALIENDO Giacomo - COMUNE DI MURISENGO c. IMPRESA ALESSIO GIOVANNI)

2.1.- Nell'esame delle censure ha carattere preliminare la questione della compatibilità, quindi della ammissibilità, delle azioni ex art. 2043 c.c. e dell'art. 1669 c.c. rispetto al medesimo evento, che va risolta in senso affermativo, dando continuità al più recente orientamento di questa Corte.

La responsabilità prevista dall'art. 1669 c.c., secondo un principio ormai consolidato, nonostante sia collocata nell'ambito del contratto di appalto, configura un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale la quale, pur presupponendo un rapporto contrattuale, ne supera i confini, essendo riconducibile ad una violazione di regole primarie (di ordine pubblico), stabilite per garantire l'interesse, di carattere generale, alla sicurezza dell'attività edificatoria, quindi la conservazione e la funzionalità degli edifici, allo scopo di preservare la sicurezza e l'incolumità delle persone (ex plurimis, tra le più recenti, Cass., n. 1748 del 2005; n. 1748 del 2000; n. 81 del 2000; n. 338 del 1999; n. 12106 del 1998).

Da questa configurazione consegue l'ulteriore questione del rapporto tra le due disposizioni, risolto da questa Corte in virtù di un principio - di recente confermato, espressamente richiamato dal ricorrente, e che ha convincentemente superato un più risalente indirizzo - nel senso che l'art. 1669 c.c. reca una norma speciale rispetto a quella contenuta nell'art. 2043 c.c., risultando la seconda applicabile quante volte la prima non lo sia in concreto (Cass., n. 3338 del 1999; n. 1748 del 2005). La sentenza impugnata non si è discostata da detto indirizzo e la stessa controricorrente non lo ha contestato, non prospettando alcuna ragione in grado di giustificarne una rimediazione, sicché il principio va qui ribadito, in quanto sorretto da rigorose e convincenti argomentazioni.

Al riguardo è sufficiente ricordare che "la natura di norma speciale dell' art. 1669 c.c. rispetto all'art. 2043 c.c. (...) presuppone l'astratta applicabilità delle due norme, onde, una volta che la norma speciale non possa essere in concreto applicata, permane l'applicabilità della norma generale", in virtù di una tesi coerente con le ragioni della qualificazione della responsabilità ex art. 1669 c.c. come extracontrattuale, consistenti nell'esigenza di "offrire ai danneggiati dalla rovina o dai gravi difetti di un edificio una più ampia tutela" (Cass., n. 3338 del 1999). infatti, come è stato bene osservato in dottrina, da detta configurazione si desume che l'art. 1669 c.c. non è norma di favore





diretta a limitare la responsabilità del costruttore, ma mira a garantire una più efficace tutela del Committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale. Il legislatore ha con essa stabilito un più rigoroso regime di responsabilità rispetto a quello previsto dall'art. 2043 c.c., caratterizzato dalla presunzione *juris tantum* di responsabilità dell'Appaltatore, che è stata tuttavia limitata nel tempo, in virtù di un bilanciamento tra le contrapposte esigenze di rafforzare la tutela di un interesse generale e di evitare che detta presunzione si protragga per un tempo irragionevolmente lungo. Pertanto, se la ratio dell'art. 1669 c.c. è quella di introdurre una più incisiva tutela, è coerente con la medesima l'applicabilità dell'art. 2043 c.c., nel caso in cui non sussistano le condizioni previste dalla prima norma, essendo in generale ammissibile la coesistenza diversificate quanto al regime probatorio e potendo la parte agire non avvalendosi delle facilitazioni probatorie stabilite per una di esse. Una diversa soluzione va respinta, in quanto comporta una indebita restrizione dell'area di tutela stabilita dalla norma fondamentale in materia di responsabilità extracontrattuale e, in palese contrasto con l'armonia del sistema e con le ragioni alla base della previsione della disciplina speciale, conduce all'irragionevole risultato di creare "un regime di responsabilità più favorevole per i costruttori di edifici, perchè esclude ogni forma di responsabilità in situazioni che potrebbero ricadere nell'ambito - in linea di principio illimitato - dell'art. 2043 c.c., come nel caso di danno prodottosi oltre il decennio dal "compimento" dell'opera" (così, espressamente, Cass., n. 338 del 1999; analogamente, di recente, Cass., n. 1748 del 2005). L'azione ex art. 2043 c.c. è, dunque, proponibile quando in concreto non sia esperibile quella dell'art. 1669 c.c., perciò anche nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera. Nell'ipotesi di esperimento dell'azione disciplinata dall'art. 2043 c.c. non opera, ovviamente, il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore, che lo onera di una non agevole prova liberatoria. Pertanto, in tal caso spetta a colui il quale agisce provare tutti gli elementi richiesti dall'art. 2043 c.c. e, in particolare, anche la colpa del costruttore.

1.2. *Legittimazione ad agire*

Ove si ritenga la natura extracontrattuale dell'azione introdotta dall'art. 1669 CC, la legittimazione ad agire spetta inevitabilmente a tutti i soggetti che si ritengano danneggiati. Quindi non solo il Committente della costruzione dell'edificio, ma anche coloro che da questi hanno comprato ed ogni terzo danneggiato.

In particolare è ormai consolidata la giurisprudenza che ritiene che il condominio, in persona dell'amministratore, possa agire contro il costruttore:

Cass. civ., sez. II, 1° agosto 2006, n. 17484 - Pres. CALFAPIETRA Vincenzo - Est. SCHERILLO Giovanna - P.M. RUSSO Rosario - CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE (OMISSIS) c. EDIL 80 S.R.L.

L'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'art. 1669 cod. civ., relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale

Cass. civ., sez. II, 21 marzo 2000, n. 3304 - Pres. Baldassarre V - Rel. De Julio R - P.M. Palmieri R (conf.) - Ceiner c. Cond. via del Collio 30- 30/3 e via Castelmonte 19

E' atto conservativo dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio l'azione dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., nei confronti dell'Appaltatore per





gravi difetti di costruzione relati-vamente alle medesime e pertanto sussiste la sua legittimazione, ai sensi degli artt. 1130 n. 4 e 1131, primo comma, cod. civ.

Il potere di agire è anche dovere di agire. Il che va tenuto presente.

La legittimazione ad agire spetta anche ad ogni singolo condomino, tanto per le parti comuni quanto per la sua proprietà individuale. L'amministratore invece potrà agire solo a tutela delle parti comuni.

E' il caso qui di ammonire subito in ordine ad un errore possibile ed anzi frequentemente commesso.

Il Condominio non ha azione contro il venditore, ma solo contro il costruttore.

Contro il venditore può agire solo il condomino¹ (ovviamente tanto per le parti comuni quanto per la propria unità immobiliare). Il che sarà possibile soltanto ove la garanzia della vendita sia attiva², ovvero:

1. non sia passato piu' di una anno dal rogito al momento della scoperta del vizio occulto,
2. lo stesso venga diligentemente denunciato entro gli otto giorni dalla scoperta,
3. entro l'anno dalla denuncia venga esperita la azione giudiziaria o interrotta la prescrizione.

1.3. La responsabilità del costruttore

Si presume, fino a prova contraria.

Significa che il condomino non deve dimostrare la colpa del costruttore, che si presume in presenza di vizi costruttivi. Deve essere il costruttore a dimostrare di non aver colpe.

Cass. civ., sez. I 13-03-2009, n. 6202 - Pres. LUCCIOLI Maria Gabriella - Est. GIANCOLA Maria Cristina - P.M. DESTRO CARLO - EDILCOS COSTRUZIONI S.R.L. c. COMUNE DI DECIMOPUTZU

In tema di appalto, l'appaltatore, ogni qualvolta non sia un mero esecutore di ordini ("nudus minister"), risponde anche della rovina e del pericolo di rovina della costruzione, che siano conseguenza delle imperfezioni del progetto da altri predisposto, e tale sua responsabilità non viene meno neppure nel caso in cui l'opera

¹ **Cass. civ., sez. II 12-08-1977, n. 3742:** Il potere di agire in giudizio per l'esercizio di diritti che, pur riferendosi a beni facenti parte del condominio, spettano ai condomini, nei confronti del venditore dell'edificio condominiale, in base ai singoli contratti di compravendita, non rientra nell'ambito della rappresentanza giudiziale attiva del condominio attribuita all'amministratore direttamente dall'art. 1131 Cod. civ., ma può essere conferito all'amministratore dal regolamento o dall'assemblea condominiali.

² **Art. 1495 CC- Termini e condizioni per l'azione**

[1] Il compratore decade dal diritto alla garanzia, se non denuncia i vizi al venditore entro otto giorni dalla scoperta, salvo il diverso termine stabilito dalle parti o dalla legge.

[2] La denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato.

[3] L'azione si prescrive, in ogni caso, in un anno dalla consegna, ma il compratore, che sia convenuto per l'esecuzione del contratto, può sempre far valere la garanzia, purché il vizio della cosa sia stato denunciato entro otto giorni dalla scoperta e prima del decorso dell'anno dalla consegna.





sia stata compiuta sotto la vigilanza e il controllo del direttore dei lavori che non abbia ostacolato la libertà di determinazione e di decisione dell'appaltatore medesimo.

Cass. civ., sez. I, 06-12-2000, n. 15488 - Pres. Olla G - Rel. Macioce L - P.M. Pivetti M (conf.) - ASL Pavia c. Pagani & C. Srl

La responsabilità dell'Appaltatore ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. è riconducibile alla violazione di primarie regole (di rilievo pubblico) dettate per assicurare la sicurezza dell'attività costruttiva, sì da potersi configurare una sua attrazione nell'ambito della responsabilità extracontrattuale. Nondimeno, dal crollo o dalla rovina di un edificio deriva, a carico di chi quell'edificio abbia costruito, un'presunzione "juris tantum" di responsabilità, che può essere vinta dall'Appaltatore attraverso la prova dell'ascrivibilità del fatto al fortuito o all'opera di terzi (nella specie, in base all'enunciato principio la S.C. ha cassato la sentenza che aveva escluso la responsabilità dell'impresa appaltatrice per il crollo di una contro-soffittatura avvenuto in un ospedale, sul presupposto che, essendo emerse varie concause nella dinamica produttiva del crollo, delle quali una sola era ascrivibile all'Appaltatore, il Committente aveva omesso di colmare la residua incertezza probatoria).

Cass. civ., sez. II 28-11-1998, n. 12106 - Pres. Baldassarre V - Rel. Spagna Musso E - P.M. Cafiero D (Conf.) - Stramaglia c. Volitalia Srl

In tema di appalto, la norma di cui all'art. 1669 cod. civ. ha, nonostante la relativa "sedes materiae", natura indiscutibilmente extracontrattuale (essendo diretta a tutelare l'interesse, di carattere generale, alla conservazione ed alla funzionalità degli edifici e degli altri immobili destinati, per loro natura, ad una lunga durata), e trascende il rapporto negoziale (di appalto, di opera, di vendita) in base al quale il bene sia pervenuto, dal costruttore, nella sfera di dominio di un soggetto che, dalla "rovina", dall'"evidente pericolo di rovina" o dai "gravi difetti" dell'opera, abbia subito un pregiudizio. Ne consegue che, pur non configurandosi a carico del costruttore una ipotesi di responsabilità obbiettiva, né una presunzione assoluta di colpa, grava pur sempre sul medesimo una presunzione "iuris tantum" di responsabilità, che può essere vinta non già attraverso la generica prova di aver usato, nell'esecuzione dell'opera, tutta la diligenza possibile, ma con la positiva e specifica dimostrazione della mancanza di responsabilità attraverso la allegazione di fatti positivi, precisi e concordanti, ed a prescindere dalle questioni sor-te "inter partes" circa la eventuale nullità del sottostante rapporto negoziale.

Cass. civ., sez. II 02-12-2008, n. 28605 - Pres. COLARUSSO Vincenzo - Est. SCHERILLO Giovanna - P.M. LO VOI Francesco - CLAR IMPRESA COSTRUZIONI EDILI FLLI RAMORINI SPA c. MAPE SRL

Nell'appalto per la costruzione di edificio in base a progetto fornito dal committente, la responsabilità dell'appaltatore per gravi difetti, ai sensi dell'articolo 1669 cod. civ., sussiste anche quando l'ingerenza e le istruzioni del committente ne limitino autonomia e discrezionalità, tranne il caso in cui queste abbiano una continuità ed un'analicità tali da elidere, nell'esecutore, ogni facoltà di vaglio, in modo che il rapporto di appalto si trasformi, "ipso facto", in un rapporto di lavoro subordinato e l'appaltatore in "nudus minister" del committente.

1.4. Le tre ipotesi di responsabilità del costruttore

La norma enumera tre distinte ipotesi che devono essere collegate da un nesso di causalità ad un difetto di costruzione o ad un vizio del suolo preesistente: 1) avvenuta rovina, totale o parziale, dell'immobile; 2) attuale pericolo certo ad effettivo che in un futuro, più o meno prossimo, possa





verificarsi la rovina totale o parziale; 3) esistenza di gravi difetti della costruzione, che ne pregiudichino la caratteristica di lunga durata.

1.4.1. Rovina totale o parziale

La rovina totale si verifica quando l'immobile cessa di esistere e quindi va completamente perduto o perde in tutto la sua utilità. Si ha rovina totale anche quando la compromissione degli elementi essenziali dell'opera influisca negativamente sulla durata sulla solidità dell'opera stessa.

1.4.2. Pericolo di rovina

La norma parla di evidente pericolo di rovina, ma il termine "evidente" non significa "apparente e visibile", percepibile cioè con immediatezza, bensì "certo ad effettivo". Si tratta del concetto di evidenza tecnica, rilevabile anche a mezzo di perizia.

1.4.3. Gravi difetti

Nella relazione al codice civile si precisava: "*naturalmente questi difetti devono essere molto gravi, oltre che riconoscibili al momento del collaudo, e devono incidere sempre sulla sostanza sulla stabilità della costruzione, anche se non minacciano immediatamente il crollo di tutta la costruzione o di una parte di essa o non importano evidente pericolo di rovina. Non v'è dubbio che la giurisprudenza farà un'applicazione cauta di questa estensione, in conseguenza del carattere eccezionale della responsabilità dell'Appaltatore*". (Relazione al codice civile, n. 704).

Da allora molta strada è stata compiuta nel senso dell'allargamento del concetto di gravi difetti costruttivi. Oggi la giurisprudenza è lontana dai principi affermati nella relazione al codice civile.

Occorre leggere le sentenze sotto riportate per avere un'idea precisa di che cosa sia oggi per la giurisprudenza il "grave difetto costruttivo", che legittima l'azione di garanzia da parte del condomino proprietario nei confronti del costruttore e degli altri corresponsabili (direttore dei lavori e Progettista).

Esse delineano il concetto di gravi vizi costruttivi:

Cass. civ., sez. II 26-04-2005, n. 8577

In materia di appalto avente ad oggetto la costruzione di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 cod. civ., che comporta la responsabilità extracontrattuale dell'Appaltatore, ovvero in quella posta dagli artt. 1667 e 1668 cod. civ. in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, rientra nei compiti propri del giudice del merito, coinvolgendo l'accertamento e la valutazione degli elementi di fatto del caso concreto. Al giudice di merito spetta altresì stabilire se le acquisizioni processuali sono sufficienti a formulare compiutamente il giudizio finale sulle caratteristiche dei difetti, dovendo egli, al riguardo, **non limitarsi alla mera verifica della sussistenza del pericolo di crollo ovvero alla valutazione dell'incidenza dei medesimi sulle parti essenziali e strutturali dell'immobile, bensì accertare anche se, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, essi siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile.**

Cass. civ., sez. II 10-04-1996, n. 3301

Nei gravi difetti dell'edificio idonei a configurare una responsabilità del costruttore nei confronti del Committente e dei suoi aventi causa, a norma dell'art. 1669 cod. civ., vanno inquadrate, oltre alle





ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, **anche le deficienze costruttive incidenti sulla funzionalità ed abitabilità dell'opera e comportanti una menomazione del godimento dei condomini con pericolo per la durata e la conservazione della costruzione.** (Nella specie la decisione di merito, confermata dalla S.C., aveva ritenuto che integrassero vizi riconducibili alla previsione dell'art. 1669 cod. civ. anziché a quella del precedente art. 1667, il passaggio di acqua piovana attraverso la porta dei garages con deflusso all'interno dei locali, la pendenza dei balconi verso l'interno del fabbricato con conseguenti infiltrazioni e ristagni di acqua nei muri di tamponamento, la mancanza di battiscopa sui terrazzi di copertura, provocante infiltrazioni di umidità, il distacco di parte della stitatura dei giunti di recinzione del giardino condominiale, la caduta dell'intonaco per infiltrazioni di umidità).

Cass. civ., sez. II 25-08-1997, n. 7992

Gravi difetti della costruzione, rilevanti ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., sono ravvisabili anche in presenza di fatti che, senza influire sulla stabilità e sulla durata dell'edificio, **incidono negativamente sulla funzionalità globale dell'opera, menomandone sensibilmente il godimento o impedendo che l'opera fornisca l'utilità cui è destinata.**

Cass. civ., sez. II 19-01-1999, n. 456

Il "difetto di costruzione" che, a norma dell'art. 1669 cod. civ. legittima il Committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'Appaltatore può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" o il "pericolo di rovina"), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata (**quali, ad esempio, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria**), incide negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo, mentre i vizi (o le difformità dell'opera dalle previsioni progettuali o dal contratto d'appalto), legittimanti l'azione di responsabilità contrattuale ai sensi dell'art. 1667 cod. civ. non devono necessariamente incidere in misura rilevante sull'efficienza e la durata dell'opera.

Cass. civ., sez. II 22-02-1999, n. 1468

In tema di appalto i difetti dell'opera integrano la fattispecie di cui all'art. 1669 cod. civ., con conseguente responsabilità dell'Appaltatore, **quando compro-mettano oltre l'estetica, la funzionalità ed il godimento dell'immobile e delle singole sue funzioni.** Tale valutazione deve essere compiuta alla luce **dell'entità complessiva** di tutte le conseguenze che ne siano derivate, **comprese quelle che siano state eventualmente eliminate dal costruttore e quelle ulteriori, anche se suscettibili di rimozione con spesa modesta.**

Cass. civ., sez. II, 8-1-2000, n. 117

Tra i gravi difetti di costruzione per i quali è operante a carico dell'Appaltatore la garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ. rientrano **le infiltrazioni d'acqua** determinate da carenze della impermeabilizzazione perché incidono sulla funzionalità dell'opera menomandone il godimento.

Secondo **Cass. civ., sez. III, 12-05-1999, n. 4692** sono difetti costruttivi anche quelli che interessano **i tetti ed i lastrici solari**, determinando infiltrazioni di acque piovane negli appartamenti sottostanti.





1.5. Vizi, difetti e difformità

In questa sede importano i gravi difetti costruttivi.

Le difformità ed i vizi interessano invece la responsabilità contrattuale nell'appalto.

Per difformità ai sensi degli artt. 1667³ e 2226⁴ CC deve intendersi una discordanza dalle prescrizioni contrattuali.

Per **vizio** deve intendersi una discordanza dalle regole dell'arte.

Per **grave difetto costruttivo** deve intendersi quanto sopra al paragrafo 1.4.3.

I **vizi** e le **difformità** possono essere fatti valere nei confronti dell'Appaltatore **dal Committente** con l'azione di garanzia dell'appalto ex art. 1667 CC.

I **gravi difetti**, la rovina parziale o totale o il pericolo di rovina possono essere fatti valere nei confronti dell'Appaltatore-costruttore:

- ✓ dal Committente con l'azione di garanzia dell'appalto ex art. 1667 CC.
- ✓ da tutti, compresi quindi coloro i quali hanno comprato dal Committente, con l'azione ex art. 1669 CC.

1.6. Difetti occulti e difetti palesi

E' bene fare una premessa e richiamare una materia precedentemente studiata (v.di dispense MASTER APPALTO – ANACI BERGAMO)

Nella materia dei vizi e difetti dell'appalto o del contratto d'opera ai fini della denuncia occorre distinguere tra vizi o difformità palesi ed occulti.

3 Art. 1667 - Difformità e vizi dell'opera.

[1] L'Appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi. La garanzia non è dovuta se il Committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'Appaltatore.

[2] Il Committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'Appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'Appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati .

[3] L'azione contro l'Appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il Committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna.

4 Art. 2226 - Difformità e vizi dell'opera.

[1] L'accettazione espressa o tacita dell'opera libera il prestatore d'opera dalla responsabilità per difformità o per vizi della medesima, se all'atto dell'accettazione questi erano noti al Committente o facilmente riconoscibili, purché in questo caso non siano stati dolosamente occultati.

[2] Il Committente deve, a pena di decadenza, denunciare le difformità e i vizi occulti al prestatore d'opera entro otto giorni dalla scoperta . L'azione si prescrive entro un anno dalla consegna.

[3] I diritti del Committente nel caso di difformità o di vizi dell'opera sono regolati dall'articolo 1668.





Garanzia e vizi conosciuti o conoscibili: ai fini dell'art. 1667 CC e dell'art. 2226 CC (v.di le dispense del MASTER sui vizi e difetti d'appalto) se le difformità o i vizi siano conosciuti o riconoscibili dal Committente, la garanzia non è dovuta se il Committente ha accettato l'opera. Però tale regola non vale se le difformità o i vizi siano stati in malafede taciuti dall'Appaltatore. Al momento della verifica il Committente ha pertanto l'onere di denunciare vizi o difformità conosciuti o conoscibili, salvo che l'Appaltatore li abbia taciuti in malafede. Nel qual caso l'accettazione del Committente non esclude la responsabilità dell'Appaltatore, in considerazione del comportamento disdicevole tenuto.

Si deve intendere per vizio conosciuto: il vizio di cui il Committente ha preso visione prima o all'atto della accettazione dell'opera.

Si deve intendere per vizio conoscibile: il vizio non constatato o riconosciuto dal Committente prima o all'atto della accettazione dell'opera ma che, con l'ordinaria diligenza, avrebbe potuto essere percepito. E' piuttosto difficile definire quali siano i criteri per identificare la conoscibilità del vizio o della difformità, giacché la conoscibilità dipende dal grado di preparazione specifica del Committente. Non è dubbio che vi sia minore competenza in capo al condomino rispetto all'amministratore e che vi sia minore competenza in capo all'amministratore rispetto ad un ingegnere, un architetto, un geometra. Ciò che è conoscibile per questi ultimi può passare inosservato al condomino, ma anche all'amministratore se privo di preparazione tecnica nella materia edilizia.

Quale è allora il vizio conoscibile?

E' quello che può essere percepito con la diligenza e la preparazione del buon padre di famiglia, inteso come l'uomo medio in un luogo ed in una certa epoca, oppure è quello che deve essere percepito da un tecnico della materia ?

Si ritiene che la risposta più corretta sia quella che considera il grado di cognizione tecnica posseduta in concreto dal Committente relativamente ad una determinata arte, nonché alla diligenza media che si suole esplicitare nell'affare.

NELLA MATERIA DEI VIZI E DIFETTI D'APPALTO O DI PRE-STAZIONE D'OPERA (artt. 1667 e 2226 CC) solo i vizi occulti co-stituiscono oggetto di garanzia, mentre quelli conosciuti o conoscibili vanno eccettati prima della accettazione dell'opera, altrimenti si hanno per sopportati.

Il **vizio occulto** è il vizio che all'atto della accettazione non era ancora sorto o non era ancora percepibile.

NELLA MATERIA DEI GRAVI DIFETTI COSTRUTTIVI (art. 1669 CC) LE REGOLE POSSONO ESSERE DIFFERENTI.

Si diceva più sopra della natura extracontrattuale della responsabilità ex art. 1669 CC e delle conseguenze sul piano pratico di tale qualificazione.

Chi ritenga la responsabilità ex articolo 1669 CC di natura contrattuale concluderà per l'estraneità alla garanzia dei vizi conosciuti o conoscibili.





Chi ritenga la responsabilità ex articolo 1669 CC di natura extracontrattuale concluderà invece per l'irrilevanza della distinzione tra vizi palesi e vizi occulti, non potendosi minimamente richiamare i principi che condizionano la garanzia contrattuale nell'appalto ai sensi dell'articolo 1667 CC.

Il che riveste notevole importanza poiché elimina un ostacolo considerevole all'azione di garanzia del proprietario condomino e del condominio nei confronti del costruttore. Ritenere indifferente la distinzione tra vizi palesi e vizi occulti significa non sottoporre l'azione di garanzia del proprietario nei confronti del costruttore ad un adempimento preventivo del Committente: ovvero la contestazione del difetto palese all'atto stesso della consegna dell'immobile o prima della accettazione.

Per la verità di tali conclusioni, che appartengono alla elaborazione dottrinale della materia, non v'è un riscontro giurisprudenziale noto.

1.7. L'onere della prova

Compete a chi pretende il risarcimento provare i difetti, la loro gravità ed il collegamento fra i difetti ed il danno.

1.8. Legittimazione passiva

L'azione prevista dall'art.1669 CC è destinata naturalmente al costruttore dell'edificio, da non confondersi, come talvolta accade, con il venditore dell'edificio. Quest'ultimo assume soventemente la funzione di Committente dell'edificazione così rimanendo esonerato dall'azione di garanzia in oggetto.

La legittimazione passiva permane in capo al venditore solo allorché abbia provveduto alla costruzione, congestione di uomini e mezzi, oppure quando abbia mantenuto sui soggetti incaricati un potere di direzione.

Esprime bene il concetto la sentenza che segue:

Cass. civ., sez. III, 13-01-2005, n. 567 - Pres. Duva V - Rel. Spirito A - P.M. Finocchi Ghersi R (Conf.) - Casagrande c. Cond. Gli Oleandri Marotta ed altri

In tema di responsabilità del venditore - costruttore per gravi difetti dell'opera, l'art. 1669 cod. civ., mirando a finalità di ordine pubblico, è applicabile non solo nei casi in cui il venditore abbia personalmente, cioè con propria gestione di uomini e mezzi, provveduto alla costruzione, ma anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti professionalmente qualificati, come l'Appaltatore, il Progettista, il direttore dei lavori, abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, sicché anche in tali casi la costruzione dell'opera è a lui riferibile; pertanto, il venditore può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell'opera non soltanto quando i lavori siano eseguiti in economia, ma anche nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'opera è affidata a un terzo al quale non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale. Ne consegue che il giudice di merito, nel verificare la responsabilità del venditore ex art. 1669 cod. civ., non può limitarsi ad accertare se l'opera sia stata direttamente compiuta dal medesimo, essendo necessario stabilire - anche quando nell'esecuzione siano intervenuti altri soggetti - se la costruzione sia ugualmente a lui riferibile, per avere egli mantenuto il potere di direttiva o di controllo sull'operato dei predetti. (Nella specie, è stata ritenuta la responsabilità ex art.1669 cod. civ.del venditore, in quanto l'esecuzione dell'opera da parte dell'Appaltatore era avvenuta sotto il controllo tecnico affidato dallo stesso venditore a persona di sua fiducia).





1.9. I rimedi concessi al danneggiato

La giurisprudenza è rimasta a lungo divisa sugli strumenti forniti dall'ordinamento alla parte danneggiata che eserciti l'azione prevista dall'art. 1669 CC. inizialmente non venivano ammessi il risarcimento in forma specifica né la riduzione del prezzo, ma soltanto il risarcimento del danno.

Nel corso degli anni è progressivamente maturato un orientamento più pragmatico e sensibile al soddisfacimento delle esigenze pratiche, che partendo dalla natura extracontrattuale dell'azione ex art. 1669 CC, ha ammesso il risarcimento dei danni in forma specifica come previsto dall'art. 2058 CC.

La sentenza che segue è chiara nel senso sopra detto:

Cass. civ., sez. II 10-05-1995, n. 5103 - Pres. Favara F - Rel. Garofalo G - P.M. Cinque A (Conf.) - Bellizzi c. Mariani

Con l'azione ex art. 1669 cod. civ. il Committente può chiedere la condanna dell'Appaltatore alternativamente al pagamento della somma di denaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei difetti, ovvero all'esecuzione diretta di tali opere, giacché l'art. 1669 cit. riferendosi genericamente alla responsabilità dell'Appaltatore, senza precisare le forme nelle quali il danno debba essere risarcito, ha inteso richiamare il principio generale secondo il quale, nei limiti stabiliti dall'art. 2058 cod. civ., il risarcimento può essere disposto in forma specifica o, per essere venuto meno il rapporto fiduciario che legava il Committente all'Appaltatore, per equivalente pecuniario. La richiesta di condanna per equivalente pecuniario formulata in sede di precisazione delle conclusioni non integra una "mutatio libelli", ma un "emendatio", consentita dall'art. 184 cod. proc. civ., rispetto alla domanda alternativa formulata con l'atto di citazione, non risultandone immutato né il fatto giuridico posto a fondamento della pretesa ("causa petendi"), né l'originario "petitum".

1.10. La quantificazione del danno e il computo degli interessi

La quantificazione del danno e quindi l'ammontare del risarcimento varia a seconda della natura e della gravità degli inconvenienti che si sono manifestati sull'immobile.

In caso di rovina, il risarcimento del danno comprenderà il valore dell'immobile oltre tutti gli altri eventuali ulteriori danni che la rovina abbia causato al Committente. Il valore dell'immobile da risarcire è quello che esso ha al momento della rovina.

Nel caso in cui è in questione un grave difetto, il danno sarà costituito dal costo necessario a ripararlo ed eventualmente dalla perdita di valore dell'immobile.

La responsabilità dell'Appaltatore sussiste quando la rovina totale o parziale o il pericolo di rovina o i gravi difetti costruttivi si manifestano entro 10 anni dal compimento dell'opera.

E' pacifico che l'obbligazione risarcitoria per rovina e gravi difetti sia debito di valore, da liquidarsi tenuto conto del potere di acquisto della moneta alla data della sentenza.

Soprattutto occorre tenere conto della lievitazione dei prezzi contenuti nel tariffario delle opere edili, che commisurano il costo necessario per le riparazioni.

Poche sono le sentenze che affrontano il problema degli interessi compensativi. Quella che segue è una:





Cass. civ., sez. II 21-05-1983, n. 3529 - Pres. SAGNELLI S - Rel. COLASURDO A - P.M. MICCIO R (CONF) - LORUSSO c. CHIUMARULO

La responsabilità risarcitoria dell'Appaltatore o del costruttore-venditore di immobile, secondo la previsione dello art. 1669 cod. civ., integra un debito di valore, il quale va liquidato tenendo conto, anche d'ufficio ed in grado d'appello, del potere d'acquisto della moneta alla data della decisione, con il riconoscimento inoltre in favore del creditore degli interessi compensativi, in relazione al mancato godimento dei frutti della cosa, la cui richiesta deve ritenersi implicita nella domanda risarcitoria.

1.11. Il decennio

Occorre precisare come questo termine decennale non sia nè di decadenza né di prescrizione. Pertanto esso non è soggetto a cause di sospensione o di interruzione.

Esso decorre dalla ultimazione dei lavori e non dall'accettazione o dal collaudo.

La responsabilità di cui all'articolo 1669 CC non è limitata ai gravi difetti venuti in evidenza entro il decennio dal completamento dell'opera, ma si estende anche a quei gravi difetti che, pur non essendosi manifestati entro tale arco temporale, certamente però si sono verificati in dipendenza di vizi apparsi entro il decennio.

In simili casi, risulta decisiva la prova dell'esistenza dei gravi difetti, la loro collocazione temporale e la sussistenza del nesso di causalità tra i vizi apparsi nel decennio e quelli manifestatisi dopo.

1.12. La denuncia dei difetti, della scoperta di rovina o del pericolo di rovina

La denuncia dei difetti o della rovina o del pericolo di rovina va compiuta entro un anno dalla scoperta, a pena di decadenza.

È evidente che il rispetto di tale termine costituisce il presupposto giuridico per l'esercizio dell'azione di responsabilità.

Per la giurisprudenza consolidata la decorrenza di tale termine si ha quando il danneggiato scopra la rovina, il pericolo di rovina o il grave difetto in termini di certezza o con un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva completa, tanto della gravità dei difetti quanto della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera.

Rappresenta bene questo concetto la sentenza che segue:

Cass. civ., sez. I, 01-02-2008, n. 2460 - Pres. CARNEVALE Corrado - Est. FELICETTI Francesco - P.M. CENICCOLA Raffaele - COMUNE DI VENARIA REALE c. GAUDINO & COMOGLIO COSTRUZIONI S.R.L.

Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 cod. civ. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'Appaltatore, decorre dal giorno in cui il Committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti; tale conoscenza deve ritenersi, di regola, acquisita, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di relazioni peritali effettuate; l'accertamento relativo, involgendo un apprezzamento di fatto, è riservato al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici o da errori di diritto.





(Nella specie, è stata ritenuta correttamente motivata la decisione di merito che aveva fatto risalire la scoperta dei difetti dell'opera al momento del deposito della relazione della USL, che aveva indotto a negare il rilascio di licenza di abitabilità). (Rigetta, App. Torino, 19 Maggio 2003)

Molte volte la giurisprudenza fa decorrere il termine annuale dalla acquisizione della relazione del consulente tecnico.

Cass. civ., sez. II, 20-03-1998, n. 2977

In materia di responsabilità decennale per rovina e difetti di cose immobili di cui all'art. 1669 COD.CIV., la conoscenza del difetto e delle sue specifiche cause, oltretutto della sua gravità, consegue alla semplice constatazione dell'aspetto delle cose solo quando si tratti di manifestazioni indubbie (come cadute, rovine estese, e simili). Per lo più, invece, quando si tratti di opere di una certa entità, deriva dall'espletamento di indagini tecniche suggerite dall'ovvia prudenza di non iniziare azioni infondate, con la conseguenza, in questa seconda ipotesi, che il termine di decadenza della prima parte della norma, condizionante il decorso del successivo termine di prescrizione previsto dal secondo comma dello stesso articolo, **incomincia a decorrere solo dall'acquisizione della relazione del tecnico.**

Cass. civ., sez. III, 13-01-2005, n. 567

Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 cod. civ. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'Appaltatore, decorre dal giorno in cui il Committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti; il relativo accertamento, involgendo un apprezzamento di fatto, è riservato al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici o da errori di diritto. (Nella specie, è stata ritenuta correttamente motivata la decisione di merito che aveva fatto risalire la scoperta dei difetti dell'opera alla **data del deposito della relazione del consulente nominato in sede di accertamento tecnico preventivo**).

Non viene previsto alcun particolare requisito di forma per la denuncia, essa può essere fatta con atto stragiudiziale, con lettera ed anche oralmente. A maggior ragione non occorre che essa sia compiuta con un atto formalmente autonomo, ben potendo essere contenuta nello stesso atto di citazione. L'avvenuta decadenza per tardività della denuncia, non è rilevabile d'ufficio e, pertanto, deve essere eccepita dal costruttore che voglia neutralizzare l'azione e spettante al Committente o al suo avente causa.

La **denuncia** è una comunicazione al costruttore, con la quale si indica la sussistenza di vizi o difetti. Circa il contenuto della denuncia, valga la chiara indicazione di **Cass. civ., sez. II 23-01-1999, n. 644**, per la quale *“non è necessaria una denuncia specifica ed analitica delle difformità e dei vizi dell'opera, che consenta di individuare ogni anomalia di questa, essendo sufficiente ad impedire la decadenza del Committente dalla garanzia cui è tenuto l'Appaltatore una indicazione sia pure sintetica, ben suscettibile di conservare l'azione di garanzia anche per quei difetti che sia possibile accertare nella loro reale sussistenza solo in un momento successivo”*.

Si veda anche la seguente importante sentenza:

Cass. civ., sez. II 18-05-1996, n. 4619: *“... quando il Committente è un condominio, il termine per la denuncia delle difformità e dei vizi dell'opera, decorre normalmente dal momento in cui l'amministratore abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale della imperfetta esecuzione dell'opera, posto che rientra tra i*





poteri dell'amministratore il compimento degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, per cui è da tale momento che il Condominio, in persona dell'amministratore che lo rappresenta, è posto in grado di agire e far valere la garanzia.

Se ulteriori vizi o difformità emergano durante il processo la denuncia non serve⁵ (a meno che l'Appaltatore o il prestatore di opera siano contumaci).

L'amministratore condominiale è certamente abilitato alla denuncia. Egli dovrà tenere conto della necessità di darne prova in caso di contestazione quindi la denuncia dovrà essere fatta con uno strumento che consenta un'agevole prova. Va benissimo la raccomandata con ricevuta di ritorno.

Si tenga altresì presente che la legittimazione alla denuncia è correlata alla titolarità del diritto, pertanto l'amministratore sarà abilitato a farla per le parti comuni dell'edificio mentre per le parti di proprietà solitaria saranno abilitati i singoli condomini. Laddove la denuncia si voglia compiere nei confronti del venditore che non si anche costruttore, sarà il condomino a doverla effettuare.

È anche vero che chiunque faccia una denuncia per conto del condomino farà una denuncia regolare, laddove riferisca nel testo della medesima di essere stato a ciò incaricato.

1.13. Il riconoscimento da parte del costruttore

Viene del tutto parificato alla tempestiva denuncia il riconoscimento dei difetti da parte della costruttore, tanto che avvenga in via diretta quanto che avvenga in via indiretta.

Cass. civ., sez. II 28-10-1995, n. 11272 - Pres. Verde F - Rel. Fantacchiotti M - P.M. Maccarone V (Diff.) - Società Urka s.r.l. c. Conca

Nel giudizio contro il costruttore di un immobile per il risarcimento dei danni conseguenti ad un grave difetto di costruzione, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., l'eccezione del costruttore che, senza contestare il difetto denunciato, si limita a negare il suo obbligo di esecuzione delle opere che avrebbero potuto evitarlo, si risolve nel riconoscimento del difetto quante volte risulti in concreto che quelle opere sarebbero state necessarie per l'esecuzione della costruzione a regola d'arte e conseguentemente assolve il Committente (o i suoi aventi causa) dall'onere della denuncia del vizio o del difetto nel termine di decadenza previsto dall'art. 1669 cod. civ., dovendosi estendere alla responsabilità dell'Appaltatore, costruttore dell'immobile, la regola del capoverso dell'art. 1667 cod. civ., per il quale, ai fini della garanzia dei vizi dell'opera eseguita dall'Appaltatore, la denuncia dei vizi, da parte del Committente, nel termine di sessanta giorni dalla scoperta, indicato dalla medesima norma, non è necessaria se l'Appaltatore riconosce le difformità o i vizi dell'opera (**Conf. Cass. civ., sez. II 05-09-2000, n.11672**).

⁵ **Cass. civ., sez. II 27-02-1991, n. 2110** - Pres. Pafundi R - Rel. Carnevale C - P.M. Donnarumma U (Diff) - Caricati c. Proietti

Qualora, nel giudizio promosso dal Committente nei confronti dell'Appaltatore, con azione di garanzia ai sensi degli artt. 1667 e 1668 cod. civ., venga disposta consulenza tecnica, su istanza anche del convenuto, o comunque con la sua adesione o partecipazione, al fine di accertare difformità o vizi occulti dell'opera, si deve escludere che l'attore, in relazione ai difetti riscontrati da tale consulenza, sia tenuto, a pena di decadenza, alla denuncia contemplata dal secondo comma del citato art. 1667, dato che la controparte già conosce od è in grado di conoscere l'esito dell'indagine peritale.





Allorquando il riconoscimento del difetto si accompagni all'impegno ad eliminarlo, ne scaturisce - per giurisprudenza costante - una nuova obbligazione svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione originali, che ha una durata di 10 anni.

Cass. civ., sez. II 27-04-2004, n. 8026 - Pres. Calfapietra V - Rel. Mensitieri A - P.M. Ceniccola R (Conf.) - IMPRA SpA in liq c. Cond. S. Felice Segrate

In tema di appalto, l'impegno assunto dall'Appaltatore di eliminare i vizi e i difetti dell'opera realizzata, implicando il riconoscimento della loro esistenza, determina il sorgere di una nuova obbligazione che, essendo svincolata dai termini di prescrizione di cui all'art. 1669 cod. civ., è soggetta alla ordinaria prescrizione decennale.

Va peraltro adeguatamente rimarcato, che in assenza dell'assunzione di un preciso impegno di eliminare i vizi, il semplice riconoscimento vale solo quale equivalente della denuncia ma non impedisce la decorrenza del termine breve di prescrizione, ovvero quello di un anno, come più avanti si vedrà.

Cass. civ., sez. II 21-07-2005, n. 15283 - Pres. Pontorieri F - Rel. Napoletano G - P.M. Marinelli V (Conf.) - Notaro ed altri c. Apollonio ed altro

Il semplice riconoscimento dei vizi e delle difformità dell'opera da parte dell'Appaltatore implica la superfluità della tempestiva denuncia da parte del Committente, ma da esso non deriva automaticamente, in mancanza di un impegno in tal senso, l'assunzione in capo all'Appaltatore dell'obbligo di emendare l'opera, che, ove configurabile, è una nuova e distinta obbligazione soggetta al termine di prescrizione decennale; ne consegue che il predetto riconoscimento non impedisce il decorso dei termini brevi della prescrizione previsti in tema di appalto.

1.14. La prescrizione dell'azione

L'ultimo comma dell'articolo 1669 CC sancisce il termine di prescrizione annuale per l'esercizio dell'azione diretta a far valere la responsabilità dell'Appaltatore.

La prescrizione decorre dalla denuncia ed intercorre laddove l'azione giudiziaria non venga esperita nell'anno dalla medesima.

Come tutti termini di prescrizione e, anche questa si interrompe con un ulteriore atto di costituzione in mora.

Ma cos'è l'atto di costituzione in mora?

E' una semplice intimazione o richiesta fatta per iscritto (art. 1219 CC).

Il che significa che il Committente o l'avente causa non perde il diritto d'agire in giudizio per far valere la garanzia purché denunci il vizio nell'anno dalla scoperta e laddove segua l'azione giudiziaria nell'anno dalla denuncia. Se entro l'anno dalla denuncia il Committente non faccia seguire l'azione giudiziaria oppure una nuova intimazione ad intervenire, il diritto alla garanzia si prescriverà.

Nel compiere atti interruttivi della prescrizione o nell'intentare l'azione giudiziaria, sarà determinante l'attivazione dell'amministratore condominiale.

Ove invece ciò accada la prescrizione si avrà per interrotta e decorrerà un nuovo termine annuale.

In definitiva per non perdere il diritto ad agire giudizialmente ex art. 1669 CC basta recapitare un'intimazione scritta ogni anno.





La prescrizione è interrotta altresì dal riconoscimento del difetto. Ove al riconoscimento si accompagni l'impegno ad eliminarlo, come visto sopra, decorrerà un periodo prescrizione nuovo sostitutivo di quello previsto dall'articolo 1669 CC, svincolato da ogni termine decadenziale e di durata decennale.

1.15. La responsabilità del Progettista e del direttore dei lavori

Quanto alla responsabilità del Progettista del direttore dei lavori va premesso che:

1 - Vi è un rapporto che lega il professionista a colui il quale gli ha affidato l'incarico. Questo rapporto ovviamente non si sottrae alle regole proprie del contratto di prestazione di opera intellettuale. Poiché in genere il rapporto professionale intercorre tra il Committente e i due professionisti suddetti, da tale rapporto resta escluso il condomino.

2 - Vi è poi un rapporto che lega Progettista e direttore dei lavori e costruttore agli aventi causa del Committente. Questo rapporto è quello delineato dall'articolo 1669 CC. Esso prevede la responsabilità extracontrattuale del costruttore nei confronti del Committente e dei suoi aventi causa, associando in tale responsabilità altresì ogni concorrente. Tra i concorrenti possono annoverarsi il direttore dei lavori ed il Progettista.

La loro responsabilità è solidale con quella del costruttore, nei confronti del Committente quanto dei suoi aventi causa, ex art. 1669 CC

Cass. civ., sez. II 21-03-1989, n. 1406

La disciplina di cui all'art. 1669 cod. civ. (rovina e difetto di cose immobili) si applica sia nei confronti dell'Appaltatore che del Progettista, le cui responsabilità, pur nella diversità dei contratti ai quali esse si ricollegano, possono concorrere quando il danno sia ascrivibile e ad errata progettazione e a cattiva esecuzione dell'opera, con la conseguenza che Progettista ed Appaltatore sono tenuti in solido a risarcire il danno al Committente senza possibilità di graduazione delle colpe con riferimento al diritto di quest'ultimo.

Tribunale Roma, 17-11-1993 (in Foro pad., 1994, I, 376)

La natura extracontrattuale della responsabilità ex art. 1669 c.c. a carico del costruttore implica che in essa possano concorrere solidalmente il Progettista ed il direttore dei lavori ex art. 2055 c.c., a prescindere dalla fonte della rispettiva nomina.

Cass. civ., sez. II 16-02-2006, n. 3406

L'ipotesi di responsabilità regolata dall'art. 1669 cod. civ. in tema di rovina e difetti di immobili ha natura extracontrattuale e, conseguentemente, trova un ambito di applicazione più ampio di quello risultante dal tenore letterale della disposizione - che fa riferimento soltanto all'Appaltatore nei confronti del Committente e dei suoi aventi causa -, perchè operante anche a carico del Progettista, del direttore dei lavori e dello stesso Committente che abbia provveduto alla costruzione dell'immobile con propria gestione diretta, ovvero sorvegliando personalmente l'esecuzione dell'opera, si da rendere l'Appaltatore un mero esecutore dei suoi ordini. Il suo presupposto risiede quindi, in ogni caso, nella partecipazione alla costruzione dell'immobile in posizione di "autonomia decisionale".

Cass. civ., sez. II 22-08-2002, n. 12367

I coautori di un illecito aquiliano rispondono in solido nei confronti del danneggiato, quand'anche le rispettive condotte siano state tra loro indipendenti, a condizione che esse abbiano concorso in modo efficiente alla produzione dell'evento (principio affermato dalla S.C. in tema di appalto, con riferimento ai danni risentiti dal Committente un conseguenza dei concorrenti inadempimenti,





ancorché relativi a contratti differenti, dell'Appaltatore e del Progettista - direttore dei lavori). L'azione giudiziaria nei confronti del professionista si connota differentemente a seconda che il danneggiato agisca ex art. 1669 CC oppure in forza di un rapporto di contratto di prestazione d'opera intellettuale. Da questo secondo profilo legittimato attivo è soltanto chi ha conferito l'incarico, mentre l'azione di responsabilità extracontrattuale è esperibile da ogni danneggiato, quindi anche del condomino acquirente.

Tribunale Perugia, 09-01-1996 (in Rass. Giur. Umbra, 1996, 351)

Sussiste la responsabilità del Progettista oltre quella del costruttore nel caso di rovina di edificio derivante da vizio del suolo in quanto la disposizione di cui all'art. 1669 c.c. è applicabile, anche in ordine a prescrizione e decadenza, a tutti coloro che hanno contribuito a causare il danno; Appaltatore e Progettista sono responsabili dell'unico illecito extracontrattuale cagionato, non essendo rilevante la natura e la diversità dei contratti cui si ricollega la loro responsabilità.

Cass. civ., sez. II 25-08-1997, n. 7992

Quando l'opera eseguita in appalto presenta gravi difetti dipendenti da errata progettazione, il Progettista è responsabile, con l'Appaltatore, verso il Committente, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., a nulla rilevando in contrario la natura e la diversità dei contratti cui si ricollega la responsabilità, perché l'Appaltatore ed il Progettista, quando con le rispettive azioni od omissioni - costituenti autonomi e distinti illeciti o violazioni di norme giuridiche diverse, concorrono in modo efficiente a produrre uno degli eventi dannosi tipici indicati nell'art. 1669 cod. civ., si rendono entrambi responsabili dell'unico illecito extracontrattuale, e rispondono entrambi, a detto titolo, del danno cagionato. Trattandosi di responsabilità extracontrattuale, specificamente regolata anche in ordine alla decadenza ed alla prescrizione, non spiega alcun rilievo la disciplina dettata dagli artt. 2226, 2330 cod. civ. e si rivela ininfluente la natura dell'obbligazione - se di risultato o di mezzi - che il professionista assume verso il cliente Committente dell'opera data in appalto.

1.16. La responsabilità del condominio per i vizi costruttivi

Il fatto che vi siano vizi o difetti costruttivi imputabili al costruttore ed eventualmente al direttore dei lavori o il Progettista, non toglie che il condominio sia il primo responsabile dei danni cagionati dalle parti comuni ai singoli condomini. Il condominio ha difatti una responsabilità da cose in custodia.

Il condomino potrà indifferentemente esperire azione giudiziaria nei confronti del condominio o del costruttore, anche chiamando in causa assieme al direttore dei lavori e al Progettista. Il condomino potrà altresì chiamare in causa solo il condominio, stando poi a quest'ultimo di chiamare in garanzia il costruttore e gli altri responsabili solidali.

Le sentenze che seguono affermano ciò in maniera estremamente chiara e precisa.

Cass. civ., sez. III 20-08-2003, n. 12211

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 cod. civ. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore - venditore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 cod. civ.; qualora la situazione dannosa sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, il condominio può essere obbligato anche a rimuovere le cause del danno stesso, ex art. 1172 cod. civ..





Cass. civ., sez. II 05-05-2003, n. 6753

In tema di chiamata di terzo da parte del convenuto che ritenga il soggetto da lui indicato l'unico effettivamente e direttamente obbligato alla pretesa dell'attore, l'erronea difforme qualificazione dell'azione come chiamata in garanzia impropria ridonda in vizio d'extrapetizione, dacché importa la pronuncia su una domanda diversa da quella sostanzialmente e formalmente proposta con l'atto ex art. 106 cod. proc. civ., con conseguenze diverse in ordine alla estensibilità automatica dell'originaria domanda attorea al terzo chiamato, consentita solo nell'ipotesi di chiamata diretta. Ne consegue che, nell'ipotesi in cui il Condominio convenuto chiami in causa il Consorzio Appaltatore quale unico responsabile dei danni denunciati dai condomini attori e che, effettivamente, i danni risultino cagionati da gravi difetti dell'edificio condominiale imputabili all'Appaltatore, deve dichiararsi la responsabilità di questi ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., di natura extracontrattuale; ciò, da un lato, per escludere la responsabilità del Condominio ex art. 2051 cod. civ. in relazione alla causa d'esonero prevista dalla stessa norma e, d'altro lato, per affermare l'obbligo risarcitorio del terzo chiamato direttamente nei confronti degli attori.

Cass. civ., sez. II 21-06-1993, n. 6856

L'azione a tutela di un diritto comune, come l'impugnativa di una sentenza di condanna emessa nei confronti dell'intero condominio, può essere esercitata anche da un singolo condomino, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti dei condomini non appellanti, né intervenienti in appello e senza che ciò determini passaggio in giudicato della sentenza di primo grado nei confronti di questi ultimi, dato che l'interesse per il quale il singolo agisce è comune a tutti i condomini, dovendo in tal caso ravvisarsi nei rapporti fra i condomini una forma di rappresentanza reciproca, attribuita a ciascuno di una legittimazione sostitutiva nascente dal fatto che ogni partecipante non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri.

Cass. civ., sez. II 15-04-1999, n. 3753

L'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio, può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 COD.CIV. Tuttavia, qualora il fenomeno sia causa di danni a singoli condomini, nei confronti di costoro è responsabile in via autonoma ex art. 2051 COD.CIV. il condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa propria.

2. Le garanzie di cui all'art.4 D.Lgs. n°122/2005

Al fine di dare attuazione alla L. 2 agosto 2004, n. 210, è stato emanato il D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122, pubblicato sulla G.U. n. 155 del 6 luglio 2005, e recante disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.

Il decreto suddetto si propone il fine di tutelare gli acquirenti (persona fisica) degli immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo siano stati richiesti successivamente alla data della sua entrata in vigore (21/7/2005).

Ai nostri fini interessa soprattutto l'articolo 4, il quale prevede una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente dei nuovi immobili ed a garanzia dei difetti di cui all'articolo 1669 CC.

Art. 4. - Assicurazione dell'immobile

1. Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà 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





sensi 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.

Art. 5. - Applicabilità della disciplina

1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4 si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

Sul piano definitorio, l'art. 1 del D.Lgs. individua l'acquirente, il costruttore e l'immobile da costruire:

Art. 1. - Definizioni

1. Ai fini del presente decreto devono intendersi:

a) per «acquirente»: la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa;

b) per «costruttore»: l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi;

c) per «situazione di crisi»: la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa;

d) per «immobili da costruire»: gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

L'art.4 del D.Lgs. 122/2005 prevede l'obbligo del costruttore di contrarre e consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà 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 sensi dell'art.1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque emersi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

La norma non ha una portata limitata alle situazioni di crisi dell'impresa, ma ciò significa soltanto che l'acquirente potrà escutere la garanzia per il sol fatto che si sia verificato il rischio individuato dall'art.4.





La copertura assicurativa opera a prescindere dal fatto (controverso) che il costruttore possa liberarsi dalla relativa responsabilità provando l'insussistenza a proprio carico di una condotta colposa. Si deve ritenere che l'art. 3, quinto comma, decreto legislativo 122/05 - laddove prevede (giustamente) l'inopponibilità all'acquirente del mancato pagamento del premio, così genericamente inteso - si riferisca non solo, come sembra, al premio della fideiussione contratta in forma di polizza, ma anche, appunto, al premio dell'assicurazione sulla rovina dell'edificio.

La polizza assicurativa ex art. 4 decreto legislativo 122/05 si modella fundamentalmente su due specie contrattuali: l'assicurazione a favore di terzo (o per conto di chi spetta, se la polizza sia sottoscritta, ad es., per tutti gli aventi causa succeduti all'originario acquirente nel corso del decennio) o l'assicurazione della responsabilità civile.

L'acquirente dovrà prestare attenzione al valore dell'immobile che sarà indicato in polizza dal costruttore (o, meglio, che sarà accertato dai certificatori della compagnia assicuratrice), se non si vorrà che la regola proporzionale ex art. 1907 codice civile vanifichi o ridimensioni la legittima pretesa risarcitoria degli acquirenti, a meno che non sia pattuita un'eventuale clausola "primo rischio" ove il valore dell'edificio assicurato, ad es., sia stabilito forfettariamente in misura pari alla somma del valore venale dei singoli alloggi venduti.

Varrà anche ricordare che, ove l'assicuratore venga assoggettato a liquidazione coatta amministrativa, si scioglieranno i contratti di assicurazione contro i danni pendenti (art. 1902, secondo comma, codice civile), compresi quindi quelli ex art. 4 decreto legislativo 122/05. Sarebbe stata opportuna in proposito una norma ad hoc secondo cui i contratti di assicurazione non si sciolgono in caso di liquidazione coatta dell'assicuratore e continuano a coprire i rischi fino alla scadenza del contratto o del periodo di tempo per cui era stato pagato il premio

Non è indicato all'art.4 D.Lgs. 122/2005 un contenuto vincolante della polizza, sul modello del precedente art.3, né è indicato quali conseguenze vi siano per la inosservanza della norma. Manca anche un'indicazione su come debba essere calcolato l'importo della polizza. Posto che il più grave degli eventi è quello della rovina totale dell'edificio e tenuto conto del fatto che l'ambito della responsabilità, posta dall'art.1669 c.c. a carico dell'Appaltatore per rovina o difetti della costruzione, in mancanza di limitazioni legali, deve ritenersi coincidere con quello generale della responsabilità da inadempimento con-trattuale e, come tale, comprensivo di tutte le spese necessarie per eliminare, definitivamente e radicalmente, i difetti medesimi anche mediante la realizzazione di opere diverse e più onerose di quelle originariamente progettate nel capitolato d'appalto, ci pare che la polizza assicurativa debba essere parametrata all'ammontare del risarcimento del danno che potrebbe essere conseguito in giudizio.

Del pari è parso oscuro se debba essere consegnata una polizza pro-quota millesimale ad ogni acquirente o possa essere consegnata un'unica polizza all'amministratore del costituendo condominio. Sebbene la lettera della norma sia chiara nell'indicare il beneficiario dell'obbligo nell'acquirente ossia nella controparte del costruttore, deve rilevarsi che la polizza non può che comprendere l'intero fabbricato, ivi incluse le parti comuni e quelle non alienate dal costruttore.

La norma dell'art.4 ha come effetto quello di aggiungere un altro obbligato alla filiera già ricompresa dall'art. 1669 CC. Ovviamente il danneggiato potrà scegliere quale degli obbligati interpellare oppure interpellarli tutti.

