



INDICE DELLA PARTE SECONDA

CONDOMINIO E VIZI COSTRUTTIVI

Arch. Massimo Pariani

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi costruttivi.

I GRANDI TEMI TECNICI

1. IL RISPETTO DEL PROGETTO E DEL CAPITOLATO DI APPALTO
 - a) Ambito di applicazione del D.Lgs.122/2005
 - b) Contenuto del contratto (ex art.6 D.Lgs.122/2005)
2. VIZI E DIFETTI E LORO GRAVITÀ.
 1. difformità della costruzione:
 2. lievi vizi e difetti costruttivi (ex art.1667 c.c.):
 3. gravi vizi e difetti costruttivi (ex art.1669 c.c.):
3. TERMINI TEMPORALI PER LA DENUNCIA DEI VIZI E DEI DIFETTI COSTRUTTIVI
4. DEFICIT AUTORIZZATIVO E DOCUMENTALE
5. LE RESPONSABILITÀ
 - A. DEL PROGETTISTA
 - B. DEL GEOLOGO
 - C. DEL DIRETTORE DEI LAVORI
 - D. DEL COSTRUTTORE – APPALTATORE
 - E. DEL COMMITTENTE (Venditore)
6. EDIFICI IN CONDOMINIO
7. CONCLUSIONI





CONDOMINIO E VIZI COSTRUTTIVI

Parte Seconda

Arch. Massimo Pariani

L'IMPORTANZA DELLA CONSULENZA TECNICA NELL'AZIONE DI TUTELA CONTRO I VIZI COSTRUTTIVI

Il tema dei vizi e dei difetti costruttivi negli edifici è di particolare attualità, soprattutto in ambito residenziale ed in particolare nel condominio; sempre più in crescita da circa un ventennio.

Le ragioni dell'incremento delle contestazioni in edilizia e dei conseguenti contenziosi in tribunale, per vizi e difetti costruttivi, sono riconducibili alle seguenti problematiche:

1. **incremento della complessità nelle costruzioni**, per loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche (volume/grandezza, composizione e destinazioni d'uso articolate e diverse, ampia dotazione impiantistica, ...);
2. **studio, approvazione e pubblicazione di normative tecniche sempre più complesse**, specifiche e mirate, anche rispetto alla platea cui sono indirizzate e non più di semplice comprensione (leggi sul contenimento dei consumi energetici e sull'efficienza energetica, nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, pubblicazione degli Eurocodici, pubblicazione di nuovi Regolamenti Edilizi locali e normative regionali specifiche che riprendono e amplificano i contenuti delle normative nazionali, ...);
3. **massiccia produzione e immissione sul mercato di nuovi materiali, componenti e tecnologie edilizie**, volte sia al contenimento dei costi di realizzazione, sia alla semplificazione delle operazioni di costruzione/montaggio o miranti ad un incremento qualitativo-prestazionale delle costruzioni, **a cui però, non sempre, corrisponde un'adeguata conoscenza da parte degli operatori finali circa il loro corretto impiego o la loro applicazione** (soprattutto nell'ambito di medie e piccole imprese non strutturate, prive cioè di figure tecniche capaci di effettuare una scelta mirata delle novità applicative immesse sul mercato);
4. **progressiva destrutturazione e frammentazione delle imprese**, non più in grado di assicurare il giusto grado di qualità esecutiva, **e contestuale drastico abbassamento della preparazione professionale della mano d'opera reperibile sul mercato**, accompagnata da un progressivo incremento di mano d'opera non qualificata/generica (soprattutto rappresentata da operai extracomunitari);
5. **eccessivo ricambio della mano d'opera nelle imprese**;
6. **spasmodico ricorso al meccanismo del subappalto**;





7. **scarso livello di approfondimento della progettazione**, in particolar modo nel caso di spinte speculazioni edilizie, per volontà del Committente-venditore. Quest'ultimo, a volte anche costruttore, mira essenzialmente al massimo utile. Pertanto limita all'essenziale il ricorso a quelle figure professionali che invece potrebbero concretamente contribuire ad un miglioramento qualitativo delle costruzioni, anche di basso costo;
8. da parte dei medesimi soggetti di cui al precedente punto, allo stesso modo, si verifica una **estromissione del Direttore dei Lavori dal processo realizzativo e di controllo**, sebbene in questi casi nominato in quanto figura obbligatoria a termini di legge;
9. **scarso coordinamento tra i vari professionisti** e conseguente incremento delle problematiche di esecuzione dei lavori per disinteresse e negligenza da parte di questi;
10. **mercato ed iniziative immobiliari in gran parte nelle mani di figure e operatori non qualificati** a volte anche improvvisati (soprattutto in provincia e nella nostra realtà locale).

Da qui la vertiginosa crescita di vizi e difetti costruttivi, anche gravi ed extracontrattuali (ex art.1669), che ha incrementato notevolmente i contenziosi sfocianti in tribunale.

Ciò ha avuto come naturale conseguenza l'incremento del numero di Consulenze Tecniche, sia di parte¹ che d'ufficio², nonché al ruolo ed all'importanza dei Consulenti Tecnici.

Per ciò è ben intuibile l'importanza della "Consulenza tecnica", in materia di vizi e difetti costruttivi, sia per il Committente quanto per l'Acquirente di immobili in condominio ed anche per l'Amministratore in qualità di custode delle parti comuni dell'edificio.

L'obiettività e il grado di approfondimento della "Consulenza Tecnica", sia essa di parte o d'ufficio, è fondamentale per un corretto ed esaustivo inquadramento ed esame delle "problematiche" che interessano l'edificio nonché, successivamente, in sede di giudizio, per la ricerca e l'individuazione delle eventuali responsabilità (anche professionali) che oramai non sono solo più attribuite all'Appaltatore ma anche ai diversi professionisti che partecipano, si avvicinano e, in vari modi e gradi³, contribuiscono al processo ideativo-progettuale ed esecutivo dell'immobile.

Al Consulente Tecnico non si chiede di fare le veci del Giudice, unico soggetto deputato a stabilirle di chi sia la responsabilità, bensì di fornire al Giudice, con la propria disamina del caso e la propria relazione di consulenza tecnica, gli spunti e gli elementi necessari per poter stabilire le eventuali responsabilità a carico di uno o più soggetti.

Per questo il C.T., sia esso di parte o nominato d'ufficio (dal Giudice) non deve solo essere un "buon tecnico", capace e competente nella materia cui è chiamato a dare il suo contributo rispondendo al quesito che gli sarà formulato, ma soprattutto deve possedere un particolare bagaglio culturale, di conoscenza ed esperienza tecnica, unito ad una spiccata capacità di analisi, di sintesi ed esposizione delle problematiche affrontate.

¹ Richieste dal danneggiato.

² Cioè disposte dal Tribunale/Giudice.

³ In ragione di quanto gli è stato effettivamente demandato attraverso l'incarico professionale conferitogli. Questo aspetto è particolarmente importante. Alcune responsabilità dipendenti da specifiche mansioni del professionista non gli possono essere sottratte in quanto attribuitegli dalla legge. Altre, invece, di carattere accessorio e discrezionale per il Committente dipendono dall'ampiezza del mandato professionale conferito al professionista.





Tutte competenze che si fondano, ovviamente, sia su di una approfondita conoscenza tecnica e normativa in materia, sia sulla conoscenza delle modalità realizzative/costruttive coincidenti con la regola dell'arte.

Tutto ciò potrà condurre il C.T., quando richiestogli, all'individuazione delle "problematiche" che interessano l'edificio ma anche all'indicazione degli eventuali e/o possibili rimedi e dei relativi costi; oppure, in via alternativa e/o subordinata, alla riduzione del prezzo per la parziale inidoneità dell'opera (poiché la completa inidoneità comporta la restituzione del corrisposto e la rifusione delle eventuali ulteriori spese e dei conseguenti danni).

Da ciò ne consegue l'importanza della scelta mirata del C.T.. Essa deve fondarsi sulla specificità della consulenza tecnica e sulla competenza del consulente.

La sua figura e professionalità specifica (competenza ed esperienza) deve essere tarata e adeguata alle problematiche da affrontare, in ragione dei particolari e specifici vizi e difetti costruttivi che interessano l'edificio (noti) o che lo potrebbero interessare (ignoti) in ragione di fondati sospetti.

Ciò con particolare riguardo a quelli dominanti, sia in termini di importanza (per via del loro grado di rischio e di possibile gravità per la costruzione. Dove per gravità non si intende solo la "rovina" o il "pericolo di rovina" ma l'incidenza economica che il vizio o il difetto può avere rispetto all'intera opera o la rilevanza dell'insieme delle opere da eseguire a rimedio di quanto riscontrato).

Fortunatamente, al "tragico" quadro sopra formulato, elencante le problematiche che affliggono il mondo delle costruzioni, in particolare gli edifici condominiali, esistono delle eccezioni che oltre a costituire esempi di diversificazione dell'offerta e della qualità edilizia, realizzano ed immettono sul mercato immobili ben progettati ed eseguiti: a volte pressoché privi di vizi e difetti esecutivi.

I GRANDI TEMI TECNICI

1. IL RISPETTO DEL PROGETTO E DEL CAPITOLATO DI APPALTO

È a tutti noto che la realizzazione di un edificio necessita di un titolo abilitativo: il "Permesso di Costruire"⁴, introdotto dal vigente D.P.R. n°380/2001, il c.d. Testo Unico dell'Edilizia.

Il titolo abilitativo è rilasciato dalla Pubblica Amministrazione, a seguito di istruttoria e verifica di un **progetto edilizio** (essenzialmente costituito da elaborati non solo grafici atti a dimostrare la correttezza e l'idoneità urbanistico-edilizia dell'intervento, la sua idoneità sotto l'aspetto igienico-sanitario, nonché sotto l'aspetto statico-strutturale, della sicurezza degli impianti da installarsi ed in materia di prevenzione incendi, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e nel rispetto delle vigenti norme volte al contenimento dei consumi energetici negli edifici e nell'uso delle c.d. fonti rinnovabili).

Come si intuisce da subito, alla concezione, all'ideazione dell'edificio ed alla sua definitiva progettazione (costituita da una realtà di vari progetti, ciascuno dei quali sviluppati a diversi livelli di

⁴ D'ora in avanti abbreviato con P.di C..





approfondimento) partecipano e contribuiscono differenti soggetti, definiti “progettisti”, ciascuno dei quali, sebbene in varia misura, contribuisce al risultato finale ed alla qualità dell’edificio⁵.

Per fare un esempio, possiamo elencare i seguenti soggetti:

1. Progettista delle opere architettoniche;
2. Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione;
3. Geologo;
4. Progettista strutturista;
5. Progettisti degli impianti (climatizzazione, elettrico, antincendio, idro-termo-sanitario, ...);
6. Progettista del verde;
7. Responsabile artistico/architettonico;
8. ...

Il tutto anche ma non solo in funzione della complessità e dell’entità/importanza dell’intervento edilizio.

È per tali ragioni che oramai si deve parlare di “Progettazione Integrata”, cioè partecipata da un cospicuo numero di professionisti, ciascuno dei quali con propri compiti, competenze e responsabilità, collegati l’uno all’altro in un unico team di lavoro, coordinato da un soggetto responsabile.

Questo perché oggi più che mai la realizzazione di qualunque edificio si fonda necessariamente sulla progettazione esecutiva.

Essa comporta lo sviluppo di dettagli e particolari costruttivi riguardanti le parti edilizie, strutturali ed impiantistiche. La progettazione esecutiva si può addirittura spingere a livelli tali di approfondimento grafico-progettuale sino a dare luogo ad un progetto c.d. “cantierabile”, che troverà esatta corrispondenza esecutiva in corso d’opera senza incorrere in sorprese o variazioni progettuali significative.

Tuttavia, quanto viene depositato allo Sportello Unico dell’Edilizia, per l’ottenimento del titolo abilitativo è, o dovrebbe essere, solo una parte del complesso degli elaborati occorrenti alla realizzazione di un edificio, completo degli integrati e complementari impianti.

Ciò che viene depositato per l’ottenimento del P. di C. è quanto richiesto dalla legge o dai regolamenti edilizi locali. Non contempla cioè tutti gli elaborati di progetto che in realtà sarebbero opportuni per la precisa realizzazione di un edificio.

Certamente però la documentazione depositata presso gli enti competenti per territorio, preposti alla verifica dell’idoneità dei progetti ed all’emanazione delle occorrenti autorizzazioni, rilasciata contestualmente all’emanazione delle necessarie autorizzazioni e/o al P. di C., costituisce in prima

⁵ Le cui direttive e le cui scelte definitive sono sempre però opzione del Committente. In pratica è da questi che dipende maggiormente il risultato finale, soprattutto sotto il profilo della qualità edilizia e delle sue caratteristiche prestazionali.





battuta la documentazione su cui fondare la ricerca e l'eventuale individuazione di responsabilità extracontrattuali.

Ciò per il semplice fatto che il rilascio delle autorizzazioni amministrative si fonda sul presupposto che quanto rappresentato e dichiarato in progetto sia poi fedelmente riprodotto e realizzato (con alcune tolleranze che la legge prevede e consente).

Per i fini che si prefigge questo convegno, è importante sapere che gran parte della documentazione tecnica occorrente ad individuare eventuali difformità, vizi e difetti costruttivi (anche gravi) è pertanto reperibile presso lo Sportello Unico dell'Edilizia di ogni Comune

Tra questi documenti però non è rinvenibile il/i capitolato/i speciale/i di appalto dell'opere opere edili e delle sue parti impiantistiche e tecnologiche.

Tale/i documento/i è/sono di fondamentale importanza per la definizione delle caratteristiche qualitative, tecniche e prestazionali dell'intera costruzione e di quanto immobilizzato con essa.

Nonché per la verifica dell'esatta corrispondenza di quanto promesso/in progetto con quanto realizzato.

Purtroppo, per quanto è stata l'esperienza professionale dello scrivente, quello di cui solitamente si dispone in corso di consulenza tecnica sono documenti limitati, parziali, imprecisi, sintetici e non sufficientemente esaustivi, generalmente allegati ai preliminari di compravendita, chiamati impropriamente "capitolati delle opere", ma che nulla hanno a che vedere con tali documenti (sia per forma quanto per sostanza e contenuti specifici).

Le esigenze di tutela a lungo termine degli acquirenti d'immobili, la centralità, anche culturale, del "bene casa" nel sistema economico italiano, la scarsa fiducia verso altre tipologie di investimento, portano sia il giurista, sia gli operatori del settore edile, sia il "consumatore ultimo" del bene stesso ad interrogarsi sull'efficacia e sulla portata della normativa civilistica in materia di costruzioni, quali manufatti destinati a perdurare nel tempo.

I recenti interventi del legislatore cercano di incidere in modo significativo sull'obbligatorietà, a carico del costruttore, della dotazione di idonei strumenti di garanzia finanziaria ed assicurativa, strumenti il cui impiego non può essere disgiunto da una valutazione sull'imprescindibile responsabilità a lungo termine dell'Appaltatore.

Il D.Lgs. n°122/2005 è intervenuto a colmare parte del vuoto che espone gli acquirenti di immobili nuovi da costruire a incertezze e/o problematiche riguardanti la fattura e la qualità dell'immobile oggetto di compravendita (in corso di costruzione o da costruire).

Pertanto, è utile fare netta distinzione tra immobili e tipologia di acquirenti:

- ✓ immobili nuovi da costruire o in fase di costruzione (oggetto del D.Lgs.122/2005);
- ✓ immobili nuovi già costruiti (con vetustà calcolata dal loro completamento sino ad 1 anno);
- ✓ immobili recenti già costruiti (con vetustà sino a 5 anni);
- ✓ immobili preesistenti (con vetustà superiore a 5 anni).





Il D.Lgs. n°122/2005 regola le vendite di immobili da costruire, introducendo norme volte a equilibrare i rapporti di forza ed interesse tra imprese costruttrici ed acquirenti (ritenuti i più deboli)⁶.

Pertanto, a tutela dell'acquirente sono state introdotte norme volte essenzialmente a garantire:

1. una conclusione del contratto, il più possibile informata e consapevole;
2. la restituzione di quanto pagato, nel caso di risoluzione del contratto preliminare per fatti riconducibili a situazioni di crisi del costruttore;
3. una tutela in caso di rovina o gravi vizi e difetti costruttivi ex art.1669 Cod. Civ..

Stabilendo anche un diritto di prelazione dell'acquirente in caso di vendita all'incanto dell'immobile.

Tuttavia, per la specificità della mia materia, ci concentreremo sugli aspetti attinenti al progetto, al capitolato ed alle problematiche riconducibili all'art.1669 del Cod. Civ., in tema di gravi vizi e difetti costruttivi.

a) Ambito di applicazione del D.Lgs.122/2005

Si riferisce a contratti che hanno per effetto il trasferimento non immediato di proprietà (o altro diritto reale di godimento) su di un immobile da costruire (o in fase di costruzione), in capo all'acquirente.

Per immobili da costruire si intendono quelli per cui è stato richiesto il P. di C. al momento della conclusione del contratto.

Al P.di C. è equiparato ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione⁷.

Tra gli immobili oggetto del D.Lgs. n°122/2005 rientrano sia quelli da costruire ex novo sia quelli oggetto di ristrutturazione, restauro, ampliamento e/o risanamento conservativo; purché il bene che

⁶ Per l'applicazione omogenea dei contenuti normativi sono stati redatti e concordati tra diverse associazioni di categoria codici di condotta o autodisciplina. Essi perseguono lo scopo di chiarire ed interpretare alcuni aspetti della normativa in tema di acquisto di immobili da costruire e di individuare alcune modalità operative per dare una corretta e semplice esecuzione alle disposizioni contenute nel D.Lgs.122/2005, nel rispetto della ratio delle norme. Ferma restando la libertà delle singole imprese di autodeterminarsi e di scegliere le strategie commerciali da adottare, i codici di disciplina si propongono di offrire interpretazioni, modalità operative e suggerimenti pratici, in attuazione alle norme di legge, per una rapida ed efficace soluzione delle contestazioni, per la soddisfazione dell'acquirente, nell'ottica della trasparenza e della chiarezza dei diritti e degli obblighi di ogni parte nella contrattazione e formazione degli accordi contrattuali nonché nel rispetto del principio di buona fede. I principi su cui si fondano i codici di autodisciplina rispondono all'interesse comune di predisporre linee guida, indicazioni e regole per i costruttori e per gli acquirenti nell'interpretazione ed attuazione delle disposizioni di legge e delle garanzie previste a favore dell'acquirente.

I codici si propongono, inoltre, di offrire all'acquirente puntuali e complete informazioni per una conclusione del contratto il più possibile consapevole in riferimento al contenuto del contratto stesso, alle caratteristiche degli immobili, alla documentazione che ha diritto di ottenere dal costruttore/venditore, all'indicazione del prezzo e delle modalità di pagamento, alla fideiussione, all'assicurazione decennale sull'immobile ed agli altri aspetti di dettaglio.

Tra l'altro, ai sensi dell'art.210 del D.Lgs. 146/2007, i codici di autodisciplina se adottati dalle associazioni di riferimento sono vincolanti e la violazione, da parte del costruttore/venditore, degli impegni in esso contenuti sono da considerarsi "pratica ingannevole, con la conseguente facoltà per il promissario acquirente di ottenere la tutela amministrativa e giurisdizionale prevista dall'art.27 del predetto decreto.

⁷ Denuncia di Inizio Attività.





ne derivi sia sostanzialmente diverso rispetto a quello esistente al momento della conclusione del contratto.

A questi si aggiungono quelli oggetto di intervento edilizio necessitante il rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

b) Contenuto del contratto (ex art.6 D.Lgs.122/2005)

Il D.Lgs. prevede che il contratto preliminare (e ogni altro contratto a esso equiparato) contenga una serie di elementi minimi, oltre ad essere corredato di alcuni documenti.

Per quanto di mio interesse indico (informazioni):

1. Descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto, nonché delle parti comuni/condominiali per le quali sia convenuto l'utilizzo esclusivo a favore dell'acquirente, in deroga all'art.1102 Cod. Civ. (es.: della terrazza o del lastrico solare qualora risultino di uso esclusivo del proprietario dell'ultimo piano);
2. Estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti o discendenti da dette convenzioni (eventuali divieti di alienazione, limitazioni di godimento o di concedere in godimento gli immobili, vincoli di inedificabilità, requisiti soggettivi, obblighi di manutenzione del verde, obblighi di destinazione d'uso, ...), affinché l'acquirente, qualora lo ritenga, possa effettuare maggiori approfondimenti prima della sottoscrizione del contratto;
3. Caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante dell'edificio, alle sue fondazioni, ai tamponamenti, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti. È sufficiente una descrizione sintetica delle caratteristiche tecniche purché in grado di fornire idonea indicazione in ordine alla tipologia della costruzione e alle sue caratteristiche, ai materiali utilizzati per la realizzazione dell'immobile, anche eventualmente rinviando il tutto ad una descrizione analitica (capitolato) più approfondita in documenti separati da allegare al contratto;
4. Eventuale indicazione delle imprese appaltatrici, con la specificazione dei propri identificativi, affinché l'acquirente sia messo nelle condizioni di valutare le capacità tecniche ed economiche dell'impresa o delle imprese che eseguiranno i lavori;
5. Documenti allegati:
 - ✓ Il *capitolato tecnico descrittivo dell'immobile*, contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzare, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti.
Questo documento dovrebbe consentire di valutare anche aspetti di dettaglio, facendo riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio da trasferire, delle relative pertinenze e delle parti comuni/condominiali;
 - ✓ *Gli elaborati del progetto* in base al quale è stato richiesto o rilasciato il P. di C. o l'ultima variante al progetto originario, *limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto di contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti comuni/condominiali*. Nello specifico i grafici dovranno contenere:
 - Indicazione della scala grafica utilizzata;





- Chiara individuazione di ciascun vano attraverso una lettera alfabetica;
- Indicazione delle dimensioni lineari di ciascun lato del muro perimetrale interno;
- Indicazione della superficie interna lorda;
- Indicazione della superficie esterna lorda;
- Indicazione della superficie di ciascun vano.

Da qui si evince che, sia per ragioni legate alla compravendita degli immobili sia alla loro corretta e quanto più fedele realizzazione e conformità alle vigenti disposizioni di legge e norme speciali in materia, il progetto ha un'importanza fondamentale per una corretta e si spera perfetta esecuzione.

Insieme al progetto, i vari capitolati speciali di appalto rivestono un ruolo altrettanto importante per la definizione della qualità delle opere, delle forniture, delle finiture, dei componenti e degli impianti da installare.

Tanto più se i capitolati speciali di appalto sono di carattere tecnico-prestazionale e se soprattutto definiscono nel dettaglio i riferimenti normativi e/o le modalità tecnico-esecutive delle varie opere.

Pertanto, in ragione di tutto quanto sopra espresso, contrariamente a prima (si fissa come termine temporale l'inizio degli anni 70, con la legge n°1086/71 che ha sancito l'obbligo di denuncia delle opere in c.a. e struttura metallica), oltre all'Appaltatore, anche il Progettista, il Direttore dei Lavori e gli altri soggetti tecnici che hanno partecipato al processo ideativo e realizzativo di un immobile possono avere responsabilità in caso di vizi e difetti costruttivi e soprattutto in caso di gravi vizi e difetti costruttivi ex art.1699 Cod. Civ..

Analizziamone ora le relative responsabilità.

Ad una prima lettura dell'art.1669 Cod. Civ.⁸, quando l'opera presenta fonte di pericolo per vizi del suolo o per difetti della costruzione, sembrerebbe emergere che unico soggetto responsabile sia l'Appaltatore.

Tale disposizione pone a carico dell'Appaltatore una presunzione di responsabilità *iuris tantum* che può essere vinta con la dimostrazione di mancanza di responsabilità, totale o parziale, mediante l'allegazione di fatti positivi, concordanti e precisi e con la prova di aver usato tutta la diligenza possibile nello svolgimento della propria attività.

Secondo un ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, nel panorama costruttivo italiano, oggi, **l'Appaltatore non può essere ritenuto l'unico responsabile.**

Infatti, altre figure, soggetti e professionisti intervengono nel processo costruttivo/realizzativo e questi, al pari dell'Appaltatore, possono concorrere o determinare la produzione dell'evento dannoso lamentato dal Committente o dal successivo Acquirente.

⁸ **Art. 1669. Rovina e difetti di cose immobili.**

Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni 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.

Il diritto del Committente si prescrive in un anno dalla denuncia.





L'aspetto centrale e non poco problematico sta proprio nell'individuare tali soggetti e soprattutto il grado di loro responsabilità circa i difetti insorti sulla costruzione e se gli stessi siano ricollegabili ad un fatto loro imputabile.

2. VIZI E DIFETTI E LORO GRAVITÀ.

Nell'ordinamento italiano, basato principalmente sulla disciplina enucleata nel codice civile del 1942, la normativa in tema d'appalto prevede, agli artt.1667 e 1668, la previsione generale per quanto concerne i vizi e le difformità dell'opera, che non incidano sulla stabilità e solidità della costruzione, con garanzia biennale a carico dell'Appaltatore.

Alle norme anzidette, nel caso il contratto inerisca beni immobili, si aggiunge l'art.1669 c.c., secondo il quale, per gli edifici e altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se entro i dieci anni dal loro compimento, l'opera, a causa di vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina totalmente o parzialmente, oppure presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'Appaltatore è responsabile verso il Committente ed i suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta, con prescrizione del diritto del Committente stesso in un anno dalla denuncia medesima.

La giurisprudenza ha condotto ad una costante e forse naturale forzatura della dizione letterale dei termini Committente e Appaltatore.

Ciò fino ad estendere la portata della norma codicistica a tutti quei rapporti non ricompresi nella previsione espressa del codice civile, ossia il classico rapporto tra costruttore-alienante e l'acquirente.

Facciamo riferimento, in particolare, a quella molteplicità di proprietari d'unità immobiliari che, non avendo acquistato direttamente dal costruttore, non possono essere definiti committenti.

Detto ciò, in base a quanto previsto nel Cod. Civ., su di un edificio è possibile individuare le seguenti anomalie:

1. DIFFORMITÀ della costruzione:

1.1. rispetto al progetto o al capitolato speciale di appalto:

- 1.1.1. taglio dell'alloggio lievemente differente per superficie e/o situazione distributiva;
- 1.1.2. diversa organizzazione spaziale della costruzione e variazioni planimetriche e distributive rispetto al progetto;
- 1.1.3. tetto a padiglione sostituito con tetto a due falde o piano;
- 1.1.4. tetto ventilato sostituito con tetto non ventilato ma di medesime prestazioni di isolamento termico;
- 1.1.5. gelosie sostituite da tapparelle;
- 1.1.6. rivestimento delle scale in marmo sostituito con ceramica;
- 1.1.7. altezza interna di piano diversa da quella prevista in progetto ma comunque entro i limiti consentiti dalla legge;





- 1.1.8. variazioni di forma e foggia degli elementi costruttivi e decorativi di facciata;
- 1.1.9. diversità della componentistica installata ma di identica utilità;
- 1.1.10. posa di pietre di rivestimento lavorate in modo differente da quanto previsto;

1.2. rispetto alle normative speciali in materia:

- 1.2.1. difforme dimensionamento dei corridoi e degli spazi minimi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, ma pur sempre in conformità alla normativa in materia;
- 1.2.2. difforme inserimento di isolante termico nelle pareti e/o differente stratigrafia della muratura di tamponamento rispetto a quanto progettato e previsto per il contenimento dei consumi energetici ed il rispetto degli indici massimi di dispersione termica, senza però risultare insufficienti a garantire il giusto comfort igrotermico ed il rispetto dei valori minimi di legge per il contenimento dei consumi energetici;
- 1.2.3. difforme dimensionamento delle aperture di porte, finestre e porte-balcone, tali da modificare i rapporti aeroilluminanti senza comunque comprometterli;
- 1.2.4. difforme esecuzione dell'impianto elettrico, ma comunque eseguito nel rispetto della normativa speciale in materia di sicurezza degli impianti;
- 1.2.5. installazione di componenti impiantistici diversi da quelle stabilite, soprattutto in campo energetico e di climatizzazione;
- 1.2.6. sostituzione di un sistema attivo di prevenzione incendi con un altro (purché almeno di identica efficacia e comunque idoneità).

2. LIEVI VIZI E DIFETTI COSTRUTTIVI (ex art.1667 c.c.):

2.1. difetti di finitura e di posa:

- 2.1.1. piccoli e limitati distacchi agli intonaci e/o rivestimenti, interni o esterni;
- 2.1.2. imperfezioni esecutive quali non perfette verticalità e/o orizzontalità dei piani;
- 2.1.3. intonaci denotanti disomogeneità di superficie, grana, colore e stesura;
- 2.1.4. posizionamento a quota errata di parapetti e corrimano;
- 2.1.5. imperfetta esecuzione di alzate e pedate delle scale;
- 2.1.6. imperfezioni nelle verniciature e pitturazioni malamente eseguite e precocemente deterioratesi;
- 2.1.7. imperfezioni/difetti nel rivestimento delle pareti;

2.2. difetti della materia:

- 2.2.1. emersione di ossidazioni ferrose dalla superficie degli elementi in pietra;
- 2.2.2. deformazioni del legname (per serramenti, copertura, ...);
- 2.2.3. sfaldamento e/o sgretolamento di pavimentazioni per difetti riconducibili al processo produttivo;





- 2.2.4. precoce deterioramento di parti e/o elementi in c.a. per inadeguato dosaggio del calcestruzzo e della sua classe di resistenza cubica;

A queste due categorie appartengono quelle anomalie costruttive che a volte ed in gran parte possono essere individuate da chiunque, anche se ciò non costituisce una regola ferrea.

3. GRAVI VIZI E DIFETTI COSTRUTTIVI (ex art.1669 c.c.):

- 3.1.1. quelli che possono portare alla rovina (parziale o totale) o che costituiscono pericolo di rovina dell'edificio (per difetto e carenze resistive strutturali, per vizio/difetto del suolo o per errato dimensionamento delle fondazioni);
- 3.1.2. quelli che rendono in tutto o in parte inidoneo il bene rispetto al suo uso in generale o alla propria specifica destinazione (dipendenti sia dalla costruzione quanto dall'ambiente e/o dalle particolarità geologiche circostanti: edificio realizzato su di una falda che ne provoca spostamenti, movimenti e continue lesioni);
- 3.1.3. quelli che pregiudicano le caratteristiche tecniche e prestazionali degli immobili (in materia di contenimento energetico, ...)
- 3.1.4. quelli che comportano una spesa particolarmente elevata su parti edilizie, impiantistiche e componentistiche del bene e destinati comunque a lunga durata (ad esempio sugli elementi e parti strutturali-decorative in c.a. faccia vista, estesi distacchi di intonaci interni ed esterni, sostituzione di tutte le pavimentazioni esterne per difetto di produzione o di posa);
- 3.1.5. vizi e difetti impiantistici che possono comportare rischi per la sicurezza e l'incolumità di cose o persone (mancata realizzazione dell'impianto di terra, ...);
- 3.1.6. tutte quelle difformità rispetto al progetto, al capitolato speciale di appalto e/o alle normative speciali in materia urbanistica, edilizia ed impiantistica che possono provocare le problematiche sopra evidenziate (dalla lettera a. alla lettera d.).

A quest'ultima categoria appartengono quelle anomalie che, per essere trattate ed esaminate, richiedono competenze e conoscenze specifiche tali da consentire un'esaustiva ed approfondita disamina tecnica.

Pertanto, anche se vi possono essere sospetti di vizio e/o difetto costruttivo, è necessario assumere parere di un esperto perché le cognizioni necessarie sfuggono alla comune conoscenza per la loro esatta classificazione e individuazione delle cause che le hanno determinate.

3. TERMINI TEMPORALI PER LA DENUNCIA DEI VIZI E DEI DIFETTI COSTRUTTIVI

I termini di denuncia dei vizi, lievi o gravi, decorrono dalla loro scoperta.

La scoperta si ha quando il denunciante ha acquisito un apprezzabile grado di conoscenza, seria e obiettiva dei vizi/difetti e del nesso causale tra questi e l'esecuzione dell'opera (Cass. Civ. 12386/2003 – Cass. Civ. 11740/2003)

Pertanto, la semplice conoscenza di "fenomeni" o "anomalie" che facciano supporre una possibile cattiva/imperfetta esecuzione dell'opera non è sufficiente.





Secondo alcune pronunce della Corte di Cassazione, la conoscenza si ha con l'acquisizione di una consulenza tecnica.

Acquisita la conoscenza / consapevolezza / esistenza dei vizi e/o difetti costruttivi, **la denuncia** può essere portata a conoscenza dell'Appaltatore e/o degli altri soggetti ritenuti parimenti coinvolti.

La denuncia deve essere fatta entro un termine massimo di tempo.

Vediamo i termini di denuncia e prescrizione:

Vizi ex art.1667 c.c.	Vizi ex art.1669 c.c.
Denuncia entro 60 gg dalla scoperta	Denuncia entro un anno dalla scoperta
Prescrizione entro due anni dalla consegna dell'opera (se l'Appaltatore resta inerte)	Prescrizione entro 1 anno dalla denuncia e comunque entro 10 anni dalla consegna dell'opera (se l'Appaltatore resta inerte)

Se però vi sia stato riconoscimento del vizio da parte dell'Appaltatore, anche in caso di termine già scaduto per la sua denuncia, il Committente e i suoi aventi causa sono esonerati dal proporre denuncia a norma dell'art.1667, 2° comma.

4. DEFICIT AUTORIZZATIVO E DOCUMENTALE

Al termine della costruzione, l'edificio viene dotato di una serie di documentazione che ne completano il "fascicolo" originariamente aperto presso la pubblica amministrazione per l'ottenimento del P.d.C. o del titolo equipollente (in caso di Denuncia di Inizio Attività).

Tale documentazione è prevista per legge ed in gran parte necessita per l'ottenimento della sua Agibilità⁹.

I documenti in questione possono essere distinti in due categorie:

1. **Quelli prescritti dalla legge, necessari a dimostrare la regolarità della costruzione sotto i profili urbanistico-edilizio ed igienico-edilizio, nonché la conformità delle opere e degli impianti a norme speciali in materia.**

Essi possono essere così elencati:

⁹ **L'Agibilità** di un edificio è l'ultimo provvedimento che la Pubblica Amministrazione emana a conclusione di un procedimento relativo ad una pratica edilizia di nuova costruzione o di ristrutturazione o di modifica sostanziale sotto il profilo igienico-sanitario.

Essa può essere rilasciata in forma esplicita o per "silenzio assenso".

In questo secondo caso è rilasciata o si intende attestata in base al positivo esame della documentazione di legge prevista per il suo ottenimento, prodotta dal richiedente (titolare del titolo edilizio abilitativo o sostitutivo) al termine dei lavori, senza però che la pubblica amministrazione espleti ulteriori controlli sull'edificio (come ad esempio il necessario sopralluogo di verifica dello stato di consistenza e regolarità costruttiva dell'edificio che è invece richiesto per la forma esplicita).

Senza l'Agibilità non vi è prova o certezza circa dell'idoneità e della regolarità della costruzione sia sotto il profilo urbanistico-edilizio, sia sotto quello igienico-edilizio.

Senza di essa l'immobile è da considerarsi di fatto inidoneo all'occupazione e la sua "abusiva occupazione" determina l'erogazione di particolari sanzioni pecuniarie, se non addirittura lo sgombero nei casi più gravi e di conclamato pericolo.





- a. Dichiarazione di file lavori;
- b. Dichiarazioni del D.LL. circa la salubrità degli ambienti e la prosciugatura dei muri, sulla corretta e conforme esecuzione delle opere per il contenimento dei consumi energetici come da progetto/relazione ex art.28 L.10/91 e ss.mm.ii.;
- c. Collaudo opere strutturali ed impiantistiche e dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati;
- d. Copia documentazione catastale comprovante la denuncia delle singole unità immobiliari all'Agenzia del Territorio;
- e. Copia Certificato Prevenzione Incendi;
- f. Dichiarazioni del Committente/Richiedente attestante la regolarità edilizia della costruzione e la sua conformità al progetto ed al titolo edilizio emanato per la realizzazione dell'intervento;
- g. ...

2. **Quelli legati espressamente al fabbricato, per la sua "vita"; riassumibili nei seguenti:**

- a. Fascicolo con le caratteristiche dell'opera (redatto conformemente all'allegato XVI del D.Lgs.n°81/2008);
- b. Certificato Prevenzione Incendi completo del progetto e dei relativi complementari allegati tecnici;
- c. Manuali d'uso e manutenzione di apparecchiature ed impianti, nonché degli eventuali presidi antincendio;
- d. Progetti completi degli impianti e relative dichiarazioni di conformità;
- e. Progetto e relazione ex art.28 Legge n°10/91 e ss.mm.ii.

I documenti di cui al punto 1. sono prodotti da vari soggetti, raccolti dal Committente e presentati allo Sportello Unico dell'Edilizia per l'ottenimento dell'Agibilità, conservati dalla PP.AA. nei fascicoli della relativa pratica edilizia.

Tutti questi elementi sono di particolare importanza per il C.T. per l'espletamento di una Consulenza Tecnica volta all'individuazione di eventuali difformità, vizi e/o difetti di realizzazione che possono configurare eventuali responsabilità extracontrattuali per quei vizi e difetti ex art.1669 Cod. Civ..

Il C.T. potrà fare uso di tali "strumenti" durante le sue operazioni di verifica ed accertamento, traendo da essi le informazioni e/o le indicazioni ed i dati necessari ad individuare, smentire o confermare l'esistenza di eventuali anomalie o a definirne le ragioni della loro sopravvenienza.

5. LE RESPONSABILITÀ

A. DEL PROGETTISTA

Una corrente giurisprudenziale afferma che l'art.1669 c.c. si deve applicare sia verso l'Appaltatore sia verso il Progettista, con la conseguenza che la responsabilità del secondo può concorrere con





quella dell'Appaltatore quando il danno sia ascrivibile ad un'errata progettazione ed a cattiva esecuzione dell'opera.

Il Progettista può essere ritenuto responsabile quando i gravi difetti di costruzione, la rovina o il pericolo di rovina dell'immobile siano dovuti ad "errori progettuali" e di calcolo, relativi alla struttura ed alla statica dell'edificio, con la conseguenza che è tenuto, in solido, con l'Appaltatore, al risarcimento del danno al Committente (Cass. 8811/03; idem 1406/99; idem 10719/00, idem 4900/93).

Alcuni esempi.

1. L'Appaltatore ed il Progettista possono essere ritenuti responsabili dei danni cagionati quando, con le rispettive azioni ed omissioni, concorrono, in modo efficiente, alla produzione di un evento ai danni della stabilità dell'immobile.
2. Analogamente, qualora, nell'esecuzione dell'edificio (che dovrebbe avvenire a regola d'arte), il progetto da seguire non è adeguato alle caratteristiche geologiche del terreno su cui devono porsi le fondazioni, l'Appaltatore ed il Progettista rispondono entrambi, se detta indagine non presentava particolari difficoltà superiori alle conoscenze che devono essere assicurate dall'organizzazione necessaria allo svolgimento dell'attività edilizia.

Quindi, **se Appaltatore e Progettista**, sulla base delle loro capacità professionali, non si sono accorti che il progetto di costruzione di un immobile, così come concepito, non era perfettamente realizzabile a causa delle qualità del terreno (ad esempio, terreno paludoso o argilloso) e nonostante ciò la costruzione è stata eseguita, senza adottare le necessarie precauzioni o modifiche delle strutture fondali in corso d'opera, essi sono responsabili dei difetti o vizi dell'opera.

Sebbene l'indagine sulla natura e consistenza del suolo edificatorio non rientri nei compiti del Progettista, quest'ultimo è ritenuto comunque responsabile dei gravi vizi di costruzione dipendenti dalla mancanza di fondazioni idonee alla particolare situazione geologica del terreno su cui insiste l'edificio, qualora prima di redigere il progetto non abbia richiesto a colui che gli ha conferito l'incarico un'adeguata indagine sulla natura e consistenza del terreno (Cass. 8395/96; idem 11290/93) o per l'errore nei calcoli di resistenza nel dosaggio del cemento armato, eseguiti per conto dell'Appaltatore e su incarico di quest'ultimo, laddove abbiano causato gravi vizi dell'immobile costruito (Cass. 2415/84)

Del resto, in relazione all'applicazione dell'art.1669 c.c. la Corte di Cassazione ha ribadito il principio secondo il quale tale norma è applicabile non solo nei confronti del Costruttore, ma anche nei confronti del Progettista, la cui responsabilità esula dai limiti del rapporto contrattuale intercorso tra le parti per assumere il connotato della responsabilità per fatto illecito con la conseguenza che tanto il costruttore quanto il Progettista sono tenuti a risarcire integralmente il danneggiato quando entrambi abbiano concorso a causare il danno, quando cioè questo sia ascrivibile ad errata progettazione e a cattiva esecuzione dell'opera (Cass. 27/08/1994 n°7550)

Tuttavia, a nostro giudizio, appare più corretto che la responsabilità del professionista sia disciplinata dai principi in materia di contratto d'opera, secondo i quali nel caso in cui la prestazione d'opera non implichi la soluzione di problemi tecnici di particolare difficoltà (nel qual caso la responsabilità è limitata a dolo e colpa grave) soggiace alla norma generale della diligenza nell'adempimento, da valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata.





Conseguentemente, incomberà sul Committente l'onere di provare non solo la sussistenza di un danno, ma anche che questo sia stato causato da un'insufficiente o inadeguata attività del professionista in relazione alla prestazione dovuta.

Questo vale a maggior ragione quando il Progettista riveste anche l'incarico di D.LL., che presuppone il controllo dell'esecuzione dell'opera.

E questa è casistica abbastanza frequente nell'attuale panorama della costruzione di immobili direttamente eseguita da parte di imprese di costruzioni e/o società immobiliari riconducibili o facenti capo alle prime.

In questi casi gran parte dei D.LL. esercitano un controllo assai ridotto se non addirittura nullo in quanto presupposto indispensabile all'affidamento dell'incarico.

In tali casi, il D.LL. è semplicemente una figura impiegata dal costruttore essenzialmente per soddisfare un'imposizione normativa, espressamente prevista in casi specifici che, però, guarda caso, fanno capo alle necessità di tutelare la pubblica incolumità vigilando sulla perfetta esecuzione della costruzione, oltre che sulla conformità edilizia ed urbanistica, rispetto al progetto.

Tuttavia nella fase di progettazione dell'opera, al Progettista (specialità strutturista) si affianca col suo contributo un altro soggetto capace di influenzare le scelte progettuali di fondazioni e strutture portanti dell'edificio: **il Geologo**.

B. DEL GEOLOGO

Nel momento in cui si intende costruire un immobile, può essere indispensabile l'intervento di un **Geologo** che valuti, esaminando le caratteristiche del suolo, se sia o meno possibile costruire su di esso ed eventualmente in che modo o adottando quali sistemi di consolidamento.

Il Geologo, ad esempio, può esser chiamato a redigere una perizia in ordine alla composizione del terreno sul quale deve essere costruito un edificio, consistente nella formulazione di un parere sulla base di accertamenti tecnici, in base alla quale l'ingegnere/architetto strutturista determinerà la struttura dell'edificio.

Il Geologo, una volta accettato l'incarico, deve operare nell'adempimento del contratto, secondo la diligenza professionale, ponendo in essere tutte le condizioni affinché possa essere realizzata perfettamente la costruzione (se questo il terreno lo consente).

Pertanto, è ravvisabile la sua responsabilità quando, nell'adempire l'obbligazione, ometta di prospettare al cliente tutte le situazioni di fatto atte a consentire l'utile elaborazione del progetto in vista della proficua esecuzione dei lavori e della prevenzione di eventuali danni potenzialmente derivabili a carico di terzi proprietari di fondi ed edifici limitrofi.

Secondo una recente ma sempre più consolidata linea giurisprudenziale anche della Corte di Cassazione, la "**sorpresa geologica**" non può essere invocata dal Progettista per esimersi dall'obbligo, che gli è proprio, di accertare le caratteristiche idrogeologiche del terreno sul quale i lavori devono essere eseguiti. A prescindere da eventuali negligenze del Geologo o altri professionisti.

Le singole responsabilità non si escludono reciprocamente ma vanno semplicemente a sommarsi ed a concorrere alla produzione dell'evento.





Evento che certamente si aggrava in caso di insufficiente intervento del D.LL. durante l'esecuzione dell'opera, qualora questo non consenta di adottare gli accorgimenti necessari all'eliminazione o quanto meno alla riduzione delle eventuali problematiche.

Tra l'altro, con gli attuali strumenti e tecniche di indagine geologica a disposizione potremmo addirittura sostenere che la "sorpresa geologica" non esista più.

C. DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Alcune pronunce giurisprudenziali (Cass. 10719/00, Cass. 4900/93) hanno affermato l'estensione al Direttore dei Lavori della responsabilità aggravata incombente sull'Appaltatore.

Pertanto, anche la responsabilità del Direttore dei Lavori può concorrere con quella dell'Appaltatore per i vizi o le difformità dell'opera appaltata.

A giustificazione di tale applicazione, si sostiene che la norma di cui all'art. 1669 c.c. conterrebbe un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale applicabile anche al D.LL..

Tali decisioni suscitano nello scrivente molte perplessità, trattandosi di prestazione d'opera intellettuale, regolata dal combinato disposto degli artt. 1176 e 1218 c.c., oltre che dall'art. 2236 c.c., che prevede la responsabilità del professionista solo in caso in dolo o colpa grave.

In merito ai rapporti tra la responsabilità dell'Appaltatore e quella del Progettista/direttore dei lavori, è stato altresì affermato (Cass. 6 settembre 1968 n. 2887) che le due responsabilità derivano da due distinti contratti, l'una da quello d'appalto, l'altra dal contratto d'opera professionale.

Discendendo da rapporti diversi, fra le due responsabilità non vi sarebbe un nesso di solidarietà, il quale presuppone che il fatto giuridico dal quale deriva il debito sia unico per due o più soggetti: la solidarietà, invece, potrebbe invocarsi in caso di collusione illecita tra il direttore dei lavori nominato dal Committente e l'Appaltatore cui l'opera è affidata.

Il Direttore dei Lavori, con assoluta diligenza professionale, nello svolgimento della propria attività di alta sorveglianza dei lavori e nel sovraintendere all'esecuzione degli stessi, deve provvedere all'accertamento della conformità al progetto sia della progressiva realizzazione dell'opera, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica.

Egli deve adottare tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi, esercitando una vigilanza attiva su tutte le fasi di realizzazione dell'opera, e segnalando all'Appaltatore tutte le situazioni anomale e gli inconvenienti che si verificano in corso d'opera (Cass. 15255/05)¹⁰.

Errori progettuali uniti ad una negligente prestazione del D.LL., a partire dalla verifica di idoneità ed eseguibilità del progetto, sino a spingersi nel controllo della corretta esecuzione dell'opera e nella soluzione di eventuali problemi tecnici che dovessero manifestarsi e che esorbitano dalle

¹⁰ Io aggiungerei: ma solo nel caso in cui tali inconvenienti e/o anomalie esorbitino dalle conoscenze e dalle capacità esecutive dell'impresa in ragione della sua organizzazione e capacità realizzativa.

Poiché se si dovesse immaginare un intervento costante e continuo del D.LL. nelle operazioni di cantiere, certamente ci troveremo in un caso di negligenza in eligendo da parte del Committente, nella scelta dell'impresa esecutrice.





normali conoscenze e competenze dell'impresa sono alla base delle responsabilità dei singoli (Cass. 22/02/2000 n°1965).

Se in questi casi il D.LL. è anche Progettista il soggetto è sottoposto a un ancor più rigoroso obbligo di diligenza (Cass. 18/04/2002 n°5632).

La circostanza di non aver svolto l'incarico non può giovare all'esenzione di responsabilità, soprattutto quando la sua presenza e operatività è prevista per leggi speciali.

Obbligazione del D.LL. è l'accertamento della conformità della realizzazione dell'opera al progetto approvato dal Committente, ma anche che l'opera sia eseguita correttamente rispetto al capitolato, al contratto ed alle regole tecniche del costruire ed alle norme speciali in materia (euro codici, nome UNI, CEI, ...).

Pur essendo l'obbligazione del D.LL. un'obbligazione di mezzi, trattandosi di attività intellettuale, che non si estrinseca in un risultato di consistenza tangibile, tuttavia, il professionista non si esime da responsabilità limitandosi a constatare la conformità dell'opera al progetto, avendo il suo obbligo un contenuto maggiore, essendo egli tenuto, con l'utilizzo della normale diligenza professionale, all'individuazione e alla correzione di eventuali carenze progettuali, che impediscono quella buona riuscita per la quale egli è tenuto ad adoperarsi (Cass. 30/05/2000 n°7180), al pari dell'Appaltatore.

Il comportamento del Progettista e D.LL. deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della *diligentia quam* in concreto, rapportando la condotta effettivamente tenuta alla natura e alla specie dell'incarico professionale assunto nonché alle concrete circostanze nelle quali la prestazione è stata svolta (Cass. 28/11/2001 n°15124 e Cass. 29/08/2000 n°11359).

D. DEL COSTRUTTORE – APPALTATORE

L'interesse pubblico posto alla base della norma di cui all'art. 1669 c.c., di per sé testimoniato dall'ampliamento del tempo della garanzia rispetto ai due anni dalla consegna dell'opera previsti dall'art. 1667 c.c., è stato altresì rimarcato dalla giurisprudenza, che ha sancito l'inderogabilità di detta garanzia¹¹.

La ragione principale della norma in oggetto è stata individuata nell'esigenza di prolungare nel tempo la responsabilità dell'Appaltatore, sia per perequare il termine della garanzia alla durata (fisicamente intesa) molto lunga degli immobili, in modo che al Committente-acquirente sia garantita la consegna di un'opera non soltanto di apparente buona fattura, ma anche solida e duratura, sia considerando che spesso i vizi e i difetti degli immobili destinati a lunga durata si manifestano quando è decorso un lungo lasso di tempo dal loro compimento.

Rispetto all'onere probatorio, appare opportuno puntualizzare che il Committente non è tenuto a provare la colpa dell'Appaltatore, bensì la sussistenza del fatto dannoso grave, ossia la rovina, il pericolo di rovina o i gravi vizi e difetti costruttivi, verificatisi entro dieci anni dall'edificazione dell'immobile.

¹¹ Ne consegue che se anche le parti dovessero accordarsi diversamente in sede contrattuale, ad esempio per un termine di garanzia quinquennale, tale accordo sarebbe nullo, anche ai sensi dell'art.1669 c.c., senza dover ricorrere alle pur efficaci norme di tutela dei consumatori (art. 1469 bis e segg. c.c.).





In presenza del fatto dannoso, la colpa dell'Appaltatore si presume, e tale presunzione può essere superata solo se l'Appaltatore prova d'aver usato tutta la diligenza possibile nell'esecuzione dell'opera, dimostrando altresì specificamente, con fatti positivi, precisi e concordanti, l'assenza d'una propria responsabilità.

Sul piano strettamente istruttorio, va da sé che la prova di tale diligenza è tutt'altro che facile, se si considera che agli eventuali testimoni non può essere demandato un giudizio sulle circostanze oggetto della loro escussione, e che gli accertamenti tecnici del caso hanno il grosso limite di intervenire ad opera già consegnata da tempo.

L'Appaltatore ha la possibilità di escludere la propria responsabilità aggravata fornendo la prova della responsabilità esclusiva (non concorrente con la sua) del Committente, o del Direttore dei Lavori da questi nominato, o dello stesso Progettista.

Nell'ipotesi di responsabilità del Committente o del suo Direttore dei Lavori, l'Appaltatore dovrà provare di non avere avuto alcuna autonomia d'azione, rispetto alle direttive del Committente o del suo rappresentante; dovrà inoltre provare non solo di avere indicato al Committente soluzioni tecniche più valide di quelle impartitegli, ma anche di essere stato richiesto di portare a compimento l'opera, nonostante il dissenso palesato in fase d'esecuzione (Cassazione 07/11/1984 n°5624).

Ricorre la responsabilità del Costruttore in tre distinte ipotesi, ognuna delle quali deve essere collegata a difetti della costruzione o vizi del suolo preesistenti:

1. avvenuta rovina totale o parziale dell'edificio;
2. attuale pericolo, certo ed obiettivo, che in un futuro più o meno prossimo, possa verificarsi la rovina totale o parziale dell'edificio;
3. esistenza di gravi difetti della costruzione che ne pregiudicano la possibilità di lunga durata, la sua parziale o totale inidoneità all'uso cui era preposta.

La responsabilità dell'Appaltatore, prima di essere contrattuale (perché derivante dal contratto di appalto) ha natura extracontrattuale, in quanto risponde ad esigenze dell'interesse pubblico di tutelare la conservazione e la funzionalità degli edifici destinati, per loro natura, a lunga durata, mirando a salvaguardare l'incolumità personale dei cittadini e gli interessi generali inderogabili, che vanno, quindi, oltre i limiti dei rapporti contrattuali delle parti.

La responsabilità civile dell'Appaltatore, più che sulla colpa, alla luce di giurisprudenza recente, tende a qualificarsi come responsabilità oggettiva, fondata sul rischio economico di impresa e finalizzata a tutela dell'interesse pubblico alla stabilità delle opere realizzate e a tutela, quindi, della sicurezza dei cittadini.

In sostanza al Committente o all'Acquirente deve essere garantita la consegna di un'opera non solo apparentemente di buona fattura ma anche solida e duratura, soprattutto per il fatto che i vizi e difetti degli immobili si manifestano in gran parte dopo il decorso di un certo periodo di tempo dal completamento dell'opera.

E. DEL COMMITTENTE (Venditore)

Recenti decisioni (Cass. 11 agosto 2000 n. 10719, Cass. 26 aprile 1993 n. 4900) hanno sancito che il controllo esercitato dal Committente, anche mediante il Direttore dei Lavori, durante la costruzione





dell'immobile, qualora sia svolto in maniera tanto penetrante da ridurre l'Appaltatore al ruolo di *nudus minister* (mero esecutore materiale), attribuirebbe al Committente la veste di costruttore e, quindi, la responsabilità aquiliana che l'art.1669 c.c. porrebbe in capo al costruttore in quanto tale.

Ipotizziamo che i gravi difetti di costruzione abbiano, invece, causato danno a terzi, ad esempio, ad una casa vicina.

Il Committente stesso può essere, a sua volta, responsabile, in via concorrente con l'Appaltatore e/o con gli altri professionisti intervenuti nel corso dell'opera, dei danni all'edificio confinante, quando siano ravvisabili a suo carico, specifiche violazioni del principio generale del *neminem laedere* o quando l'evento dannoso sia addebitabile per essere stata affidata l'opera ad un'impresa che palesemente difettava delle necessarie capacità tecniche ed organizzative per eseguirla correttamente.

Il Committente risulta, del pari, responsabile per i difetti ed i vizi dell'edificio che ne comportano la rovina, anche quando, in base al contratto stipulato, l'Appaltatore sia stato un semplice esecutore di ordine del Committente, privato della sua autonomia a tal punto da aver agito quale *nudus minister* di questi, o quando il Committente si sia di fatto ingerito con singole e specifiche direttive nell'esecuzione del contratto abbia contrattato con l'Appaltatore singole fasi o modalità di eseguire il contratto di appalto (Cass. 7273/03).

6. EDIFICI IN CONDOMINIO

Con riferimento agli edifici in condominio, per discriminare se l'esercizio dell'azione di cui all'art.1669 c.c. spetti all'amministratore o ai singoli condomini si dovrà guardare alla comunanza o meno della parte su cui incidono i gravi difetti, per quanto vi siano pronunzie a favore della personalità dell'azione stessa, che, anche allorché i vizi denunciati riguardino una parte comune, può essere promossa da ciascun condomino (Cassazione n°4485/2000).

E' stato tra l'altro affermato (Cassazione n°6585/1986) che l'azione ex art.1669 rientra negli atti conservativi competenti all'amministratore, ai sensi dell'art.1130, 4° comma c.c., senza preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condomini (Cassazione n°53/1990), e senza trovare deroga per il caso in cui le opere di rifacimento dell'edificio siano già state eseguite a cura dello stesso amministratore (Cassazione n°152/1985 e ancora, sul punto, Cassazione n°5613/1996 e Cassazione n°3366/1995).

Con riguardo, invece, ai danni che una porzione di proprietà esclusiva, in un edificio condominiale, subisca per vizi delle parti comuni imputabili all'originario costruttore-venditore, deve riconoscersi al titolare di detta porzione (singolo condòmino) la possibilità di esperire azione risarcitoria contro il condominio.

Ciò non in forza dell'art.1669 c.c., ma dell'art.2051 c.c., in relazione alla ricollegabilità di quei danni dovuti all'inosservanza da parte del condominio, quale custode, del dovere di eliminare le caratteristiche dannose della cosa (Cassazione n°6856/1993).

Resta irrilevante la possibilità di rivalsa nei confronti del costruttore, ovvero la sussistenza o meno di una concorrente azione contrattuale ex art.1490 c.c. del condominio nei confronti del venditore.





7. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, è chiaro, quindi, che l'Appaltatore potrebbe non essere, in realtà, l'unico soggetto da ritenere responsabile per i vizi o difetti dell'immobile, in quanto nella fase di progettazione ed esecuzione della costruzione intervengono anche altri soggetti (professionisti).

Certamente, l'Appaltatore è nella maggior parte dei casi il principale indiziato ma potrebbe anche non essere l'unico.

Pertanto non sempre si può parlare di esclusiva responsabilità dell'Appaltatore.

In tal caso è necessario che il Giudice, al momento della valutazione della responsabilità, successivamente ad una appropriata ed approfondita Consulenza Tecnica, grazie proprio a quest'ultima sia messo in grado di attribuire le eventuali diverse responsabilità tra l'Appaltatore e gli altri soggetti e/o professionisti (Progettista, Direttore dei Lavori, Geologo ...) che hanno concretamente partecipato e contribuito all'ideazione ed alla realizzazione dell'opera.

Come detto e ribadito in precedenza, ciò è possibile unicamente attraverso di una Consulenza Tecnica opportunamente redatta, dove il quesito formulato al Consulente Tecnico del Giudice e/o a quello di Parte ha un'importanza fondamentale per la ricerca delle problematiche e delle eventuali responsabilità e pertanto deve essere precisamente definito nell'ambito dell'indagine tecnica da eseguire.

Il quesito ha dunque un aspetto estremamente importante per l'obiettivo che ci si propone e per le risultanze della disposta o richiesta consulenza tecnica.

Qualora il quesito sia stato ben e correttamente formulato negli aspetti tecnici di indagine, in base alle risposte fornite dal Consulente (in questo caso dal CTU), il Giudice avrà gli strumenti per poter decidere.

Le strade che si prospettano in caso di gravi vizi e/o difetti costruttivi sono due:

1. condanna in solido dei responsabili;
2. condanna ripartita in misura diversa tra i responsabili.

Generalmente però la condanna è in solido.

