

Condominio e Vizi Costruttivi

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



SECONDA PARTE

I grandi temi tecnici:

Vizi e difetti e loro gravità

Termini temporali per la denuncia.

Deficit autorizzativo e documentale.

Le responsabilità

Conclusioni

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

I GRANDI TEMI TECNICI

- **VIZI e DIFETTI**
e loro gravità

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Difformità rispetto al progetto o al capitolato:**
 - taglio dell'alloggio lievemente differente per superficie e/o situazione distributiva;
 - diversa organizzazione spaziale della costruzione e variazioni planimetriche e distributive rispetto al progetto;
 - tetto a padiglione sostituito con tetto a due falde o piano;
 - tetto ventilato sostituito con tetto non ventilato ma di medesime prestazioni di isolamento termico;
 - gelosie sostituite da tapparelle;

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Difformità rispetto al progetto o al capitolato:**
 - rivestimento delle scale in ceramica anziché in marmo;
 - altezza interna di piano diversa da quella prevista in progetto ma entro i limiti di legge;
 - variazioni di forma e foggia degli elementi costruttivi e decorativi di facciata;
 - diversità della componentistica installata ma di identica utilità;
 - posa di pietre di rivestimento lavorate in modo differente da quanto previsto;

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Difformità rispetto alle normative speciali:**
 - 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;
 - sostituzione di un sistema attivo di prevenzione incendi con un altro (purché almeno di identica efficacia e comunque idoneità).difforme dimensionamento dei corridoi e degli spazi minimi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici;

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Difformità rispetto alle normative speciali:**
 - difforme dimensionamento delle aperture di porte, finestre e porte-balcone, tali da modificare i rapporti aeroilluminanti senza comunque comprometterli;
 - difforme esecuzione dell'impianto elettrico, ma comunque eseguito nel rispetto della normativa speciale in materia di sicurezza degli impianti;
 - installazione di componenti impiantistici diversi da quelle stabilite, soprattutto in campo energetico e di climatizzazione;

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Difformità rispetto alle normative speciali:**
 - difforme isolamento termico nelle pareti e/o differente stratigrafia della muratura di tamponamento rispetto a quanto in progetto e previsto per il contenimento dei consumi energetici ed il rispetto degli indici massimi di dispersione termica, senza però essere insufficienti a garantire il rispetto dei valori minimi di legge;

Tuttavia **le difformità possono tradursi in gravi vizi e difetti costruttivi, nel caso di particolari ed accertate violazioni di legge.**

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Vizi e difetti ex art.1667 c.c.:**
 - Difetti di finitura e di posa;
 - Difetti della materia.

A queste due categorie appartengono le anomalie costruttive che in gran parte possono essere riconosciute da chiunque.

I suddetti vizi e difetti non si traducono/trasformano mai in gravi vizi e/o difetti costruttivi.

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Vizi e difetti ex art.1669 c.c.:**

- a) quelli che possono portare alla rovina (parziale o totale) o che costituiscono pericolo di rovina dell'edificio (per difetto e carenze resistive strutturali o per vizio/difetto del suolo, o per errato dimensionamento delle fondazioni);
- b) quelli che rendono in tutto o in parte inidoneo il bene in funzione della sua specifica destinazione (dipendenti sia dalla costruzione quanto dall'ambiente e/o dalle particolarità geologiche circostanti);

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Vizi e difetti ex art.1669 c.c.:**
 - c) quelli che pregiudicano le caratteristiche tecnico prestazionali degli immobili (ad es.: in materia di contenimento energetico);
 - d) 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 delle pavimentazioni ...);

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Vizi e difetti ex art.1669 c.c.:**

- e) vizi e difetti impiantistici che possono comportare rischi per la sicurezza e l'incolumità di cose o persone (mancata realizzazione dell'impianto di terra, ...);
- f) 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.).

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Vizi e difetti ex art.1669 c.c.:**
 - g) quelli che menomano apprezzabilmente il normale godimento del bene o che impediscano al bene di fornire la normale utilità della propria destinazione;

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Vizi e difetti ex art.1669 c.c.:**

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

**Trattasi del concetto di evidenza
tecnica rilevabile a mezzo di
perizia.**

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Vizi e difetti ex art.1669 c.c.:**

Pertanto, in questi casi, anche se vi fosse sospetto di vizio e/o difetto costruttivo, per averne esatta conoscenza, è necessario assumere parere di un esperto.

In questi casi le cognizioni necessarie a stabilire la gravità del difetto o il pericolo, per la loro esatta classificazione e individuazione delle cause li determinano, sfuggono alla comune conoscenza.

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **In questa tipologia rientrano, in base alla giurisprudenza, i seguenti:**
 1. Infiltrazioni di acqua piovana negli alloggi;
 2. Difetti di impermeabilizzazione dell'edificio o mancata impermeabilizzazione delle pareti;
 3. Caduta degli intonaci e/o dei rivestimenti perimetrali;
 4. Lesioni strutturali gravi;
 5. Non conformità impianti di riscaldamento e/o dell'isolamento termico dell'involucro edilizio rispetto alla normativa speciale in materia;
 6. Difetti di entità economica rilevante rispetto al valore dell'immobile.

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Pertanto, per aversi responsabilità ex art. 1669 c.c. i vizi devono essere talmente gravi da incidere sugli elementi essenziali dell'opera ed influire sulla sua durata e solidità, compromettendone la conservazione (Cass., 7080/1995);**
- **Senza dubbio sono gravi vizi e difetti se sono strutturali ed esistenti in radice e non sopravvenuti e dovuti per esempio a carenza di manutenzione.**

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- La Corte di Cassazione ha chiarito che “**le disposizioni dell'art. 1669 cod. civ. tendono essenzialmente a disciplinare le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono negativamente e in maniera profonda sugli elementi essenziali di struttura e di funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata**, mentre quelle dell'art. 1667 cod. civ. riguardano l'ipotesi in cui la costruzione non corrisponda alle caratteristiche del progetto e del contratto di appalto, ovvero sia stata eseguita senza il rispetto delle regole della tecnica”. (Cass. Civ. n. 3002/2001).

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- Cass., 2977/1998:
i gravi difetti ex art. 1669 c.c. non coincidono necessariamente con il pericolo di crollo immediato, potendo consistere in lesioni alle strutture, imperfezioni, difformità, difetti di rifiniture ecc. che diminuiscono sensibilmente il valore dell'immobile nel suo complesso e delle singole unità immobiliari;

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Sono inoltre stati considerati rilevanti ex art. 1669 c.c.:**
- **i vizi inerenti alla realizzazione di copertura di terrazza o tetto che determinano copiose infiltrazioni negli alloggi sottostanti (Cass., 13112/1992);**
- **i vizi di costruzione che comportano il distacco di elementi decorativi della facciata dell'edificio (Cass., 12792/1992); gravi difetti della canna fumaria (Cass., 5252/1986);**

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Sono inoltre stati considerati rilevanti ex art. 1669 c.c.:**
- **gravi difetti relativi all'impianto di riscaldamento centralizzato (Cass., 1081/1995);**
- **tutti i vizi che comportano una sensibile menomazione del normale godimento dell'immobile ed un apprezzabile danno alla sua funzione economica (Cass., 13106/1995).**

I Grandi Temi Tecnici . TERMINI TEMPORALI PER LA DENUNCIA

- **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).**

I Grandi Temi Tecnici . TERMINI TEMPORALI PER LA DENUNCIA

- **La semplice conoscenza di “fenomeni/anomalie” che facciano supporre una imperfetta esecuzione dell’opera non è sufficiente.**
- **Secondo la giurisprudenza, la conoscenza si ha con l’acquisizione di una consulenza tecnica.**

I Grandi Temi Tecnici .

TERMINI TEMPORALI PER LA DENUNCIA

- **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.**

I Grandi Temi Tecnici . TERMINI TEMPORALI PER LA DENUNCIA

Vediamo i termini di denuncia e prescrizione:

- **Vizi ex art.1667 c.c.**
 - Denuncia entro 60 gg dalla scoperta
 - Prescrizione entro due anni dalla consegna dell'opera (se l'appaltatore resta inerte)
- **Vizi ex art.1669 c.c.**
 - Denuncia entro un anno dalla scoperta
 - 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.

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del PROGETTISTA

- La giurisprudenza ha affermato che l'art.1669 c.c. può applicarsi sia verso l'appaltatore sia verso il progettista. La conseguenza è che la responsabilità del secondo può concorrere con quella del primo quando il danno sia ascrivibile ad errata progettazione e cattiva esecuzione.
- Il progettista può essere ritenuto responsabile quando difetti o rovina dell'immobile siano dovuti a errori di calcolo strutturale ed alla statica dell'edificio, così che è tenuto, in solido, con l'appaltatore, al risarcimento del danno. (Cass. 8811/03; idem 1406/99; idem 10719/00, . idem 4900/93).

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del PROGETTISTA

- Appaltatore e 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.
- Qualora il progetto non è adeguato alle geologia del terreno su cui devono porsi le fondazioni, appaltatore e progettista rispondono entrambi, se l'indagine non presentava particolari difficoltà superiori alle conoscenze che devono essere assicurate dall'organizzazione necessaria allo svolgimento dell'attività edilizia.

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del PROGETTISTA

- 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.

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del PROGETTISTA

- Sebbene l'indagine sulla natura e consistenza del suolo edificatorio non rientri nei compiti del progettista, questi è 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).

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del PROGETTISTA

- Quanto sopra vale anche per l'errore nei calcoli di resistenza del 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)

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del GEOLOGO

- Quando si intende costruire un edificio, può essere indispensabile l'intervento di un geologo che, esaminate le caratteristiche del suolo, valuti se sia o meno possibile costruire su di esso.
- Il geologo con le sue indagini e la sua relazione fornisce allo strutturista le informazioni necessarie per la progettazione della struttura portante e fondale dell'edificio, nonché altre particolarità utili agli scavi ed alle opere provvisionali.
- Una volta accettato l'incarico, opera, nell'adempimento del contratto, secondo la diligenza professionale, ponendo in essere tutte le condizioni affinché possa essere realizzata perfettamente la costruzione.

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del GEOLOGO

- Pertanto, è ravvisabile la sua responsabilità quando, nell'adempire l'obbligazione, ometta di prospettare al cliente tutte quelle 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 anche dei confinanti.
- Secondo una sempre più consolidata linea giurisprudenziale, anche della Corte di Cass., la “**sorpresa geologica**” non può essere invocata dal progettista per esimersi dall'obbligo, che gli è proprio, di accertare le caratteristiche idrogeologiche del terreno oggetto di intervento. A prescindere da eventuali negligenze del geologo o altri professionisti.

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del GEOLOGO

- Le singole responsabilità non si escludono reciprocamente, vanno semplicemente a sommarsi ed a concorrere alla produzione dell'evento.
- Evento che si aggrava in caso di insufficiente intervento del D.LL. nell'esecuzione dell'opera, qualora questi non consenta di adottare gli accorgimenti necessari all'eliminazione o almeno alla riduzione delle 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.**

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del DIRETTORE dei LAVORI

- **Parte della giurisprudenza (Cass. 10719/00, Cass. 4900/93) ha affermato l'estensione al D.LL. della responsabilità aggravata incombente sull'appaltatore.**
- **Anche la responsabilità del D.LL., pertanto, può concorrere con quella dell'appaltatore per i vizi o le difformità dell'opera.**

I Grandi Temi Tecnici .

LE RESPONSABILITÀ - del DIRETTORE dei LAVORI

- 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.

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del DIRETTORE dei LAVORI

- 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.

I Grandi Temi Tecnici .

LE RESPONSABILITÀ - del DIRETTORE dei LAVORI

- **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.**

I Grandi Temi Tecnici .

LE RESPONSABILITÀ - del DIRETTORE dei LAVORI

- Il D.LL., con assoluta diligenza professionale, nello svolgimento della propria attività di direzione dei lavori e nel sovrintendere all'esecuzione degli stessi, deve provvedere all'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica. Adottando 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).

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del DIRETTORE dei LAVORI

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

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del DIRETTORE dei LAVORI

- 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.**

I Grandi Temi Tecnici .

LE RESPONSABILITÀ - del DIRETTORE dei LAVORI

- **Obbligazione del D.LL. è accertare la conformità della realizzazione dell'opera al progetto approvato dal committente, ma anche se l'opera è eseguita correttamente rispetto al capitolato, al contratto ed alle regole tecniche del buon costruire ed alle norme speciali in materia (euro codici, nome UNI, CEI, ...).**

I Grandi Temi Tecnici .

LE RESPONSABILITÀ - del DIRETTORE dei LAVORI

- **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)**

I Grandi Temi Tecnici .

LE RESPONSABILITÀ - del DIRETTORE dei LAVORI

- **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).

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del COSTRUTTORE

- **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.**

I Grandi Temi Tecnici .

LE RESPONSABILITÀ - del COSTRUTTORE

- Come già detto più volte, **la responsabilità dell'appaltatore, prima di essere contrattuale 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 degli interessi generali inderogabili**, che vanno oltre i limiti dei rapporti contrattuali tra le parti.

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del COSTRUTTORE

- **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.

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del COSTRUTTORE

- **Al committente o all'acquirente deve essere garantita la consegna di un'opera non solo apparentemente fatta bene ma anche solida e duratura, soprattutto perché vizi e difetti degli immobili si manifestano in gran parte dopo un certo periodo di tempo dal completamento dell'opera.**

I Grandi Temi Tecnici . LE RESPONSABILITÀ - del **COMMITTENTE**

- **Recenti decisioni della Cassazione hanno sancito che il controllo esercitato dal Committente, anche mediante il D.LL., durante la costruzione, 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.**

I Grandi Temi Tecnici . 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).**

I Grandi Temi Tecnici . EDIFICI IN CONDOMINIO

- (Cassazione n°6585/1986) **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).

I Grandi Temi Tecnici . EDIFICI IN CONDOMINIO

- **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.**

I Grandi Temi Tecnici .
EDIFICI IN CONDOMINIO

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

I Grandi Temi Tecnici. CONCLUSIONI

- È chiaro che l'appaltatore non è l'unico soggetto che può essere ritenuto responsabile per i vizi o difetti dell'immobile, in quanto nelle fasi di progettazione ed esecuzione dell'opera intervengono anche altri professionisti.
- Dunque, non si può parlare di esclusiva responsabilità dell'appaltatore.

I Grandi Temi Tecnici. CONCLUSIONI

- **Pertanto è necessario che il Giudice**, al momento della valutazione della responsabilità, **sia in grado di attribuire le eventuali diverse responsabilità tra i soggetti chiamati** (progettista, direttore dei lavori, geologo ...), **che hanno contribuito alla realizzazione dell'opera.**

I Grandi Temi Tecnici. CONCLUSIONI

- **Ciò è possibile attraverso una consulenza tecnica opportunamente redatta, dove il quesito formulato al Consulente Tecnico deve essere precisamente definito.**
- **Il quesito ha dunque un aspetto estremamente importante per il risultato della consulenza tecnica.**
- **In base alle risposte fornite dal Consulente (in questo caso dal CTU), il giudice avrà gli strumenti per decidere.**

I Grandi Temi Tecnici. CONCLUSIONI

- 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
- **In genere la condanna è in solido.**

Condominio e Vizi Costruttivi

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



FINE SECONDA PARTE