

Novità giurisprudenziale

RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE EX ART. 1669 C.C.: LE SEZIONI UNITE DELLA CORTE DI CASSAZIONE NE CHIARISCONO I LIMITI

Con recente sentenza n. 7756, pubblicata in data 27.03.2017, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione sono intervenute al fine di comporre il contrasto giurisprudenziale creatosi sull'interpretazione dell'art. 1669 c.c. in tema di responsabilità dell'appaltatore per la rovina o i gravi difetti di edifici ed immobili di lunga durata che si manifestano nel corso di dieci anni dalla loro realizzazione.

Con la sentenza n. 7756, pubblicata in data 27.03.2017, la Corte di Cassazione ha chiarito la portata dell'art. 1669 c.c., norma secondo cui, in tema di rovina o gravi difetti di edifici, *"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 denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia"*.

L'intervento delle Sezioni Unite ha, in particolare, risolto il contrasto giurisprudenziale sorto sulla possibilità di includere, in tale previsione normativa, ipotesi di rovina e gravi difetti riferiti non solo ad immobili di nuova costruzione, bensì anche ad edifici già esistenti, interessati da opere di ristrutturazione.

Secondo un primo orientamento, più restrittivo, l'art. 1669 c.c. delimita il suo ambito di applicazione alle sole opere aventi ad oggetto la costruzione *ex novo*, dalle fondamenta, di edifici od altri immobili di lunga durata, con esclusione delle *"modificazioni o riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, anche se destinate*

per loro natura a lunga durata" (Cass. n. 24143/2007; conforme Cass. n. 10658/2015).

Di segno opposto, invece, altra impostazione giurisprudenziale, secondo cui nel novero dell'art. 1669 c.c. rientrano tutte le opere, compiute su un immobile, tali da *"incidere su elementi essenziali dello stesso (o anche su elementi secondari, rilevanti sulla funzionalità globale), a prescindere dalla circostanza che si sia trattato di costruzione ex novo o di intervento di ristrutturazione"* (Cass. n. 22553/2015).

Nella fattispecie esaminata dalle Sezioni Unite nella sentenza in commento, i condomini citavano in giudizio la ditta appaltatrice che aveva eseguito lavori di ristrutturazione edilizia sull'edificio condominiale (nel caso di specie, si trattava di interventi su scale interne, balconi e sottotetti) per ottenere il risarcimento dei danni che si erano manifestati successivamente all'esecuzione di tali opere. In primo grado, il Tribunale accoglieva la domanda proposta, condannando la società appaltatrice a titolo di responsabilità *ex art. 1669 c.c.*. La decisione veniva ribaltata nel giudizio di secondo grado, all'esito del quale la Corte d'Appello escludeva l'applicabilità della predetta disposizione normativa, in quanto *"il caso in esame non configurava ... nuova costruzione di un immobile, bensì una mera ristrutturazione"*. I condomini si erano quindi rivolti alla Corte di Cassazione che, *"ravvisando un contra-*

sto di giurisprudenza sulla riconducibilità all'art. 1669 c.c., anche delle opere edilizie eseguite su un fabbricato preesistente", ha rimesso la causa alle Sezioni Unite, le quali hanno risolto il contrasto aderendo all'orientamento meno restrittivo, sulla base di una ricostruzione storico-evolutiva e di un'interpretazione letterale e teleologica dell'art. 1669 c.c..

La Corte di Cassazione, in particolare, ha ritenuto che lo scopo della disposizione in esame (derivata dal codice napoleonico e poi trasposta nel codice civile del 1865 e, quindi, in quello vigente) sia quello di tutelare "l'esigenza che l'immobile possa essere goduto ed utilizzato in maniera conforme alla sua destinazione".

In tale ottica, le Sezioni Unite hanno affermato come sia del tutto indifferente che i gravi vizi riguardino una costruzione interamente nuova ovvero un edificio preesistente, oggetto di lavori di ristrutturazione / manutenzione. Il dato su cui è necessario porre l'attenzione è, infatti, l'incidenza che il danno sorto in conseguenza dell'opera può avere sul godimento del bene.

Come sottolineato dalle Sezioni Unite, già con precedenti pronunce sono stati configurati come gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c. (e delle conseguenze *ivi* contemplate) non solo quelli riferiti alle componenti strutturali di un edificio, bensì anche quelli riguardanti elementi secondari, purché tali da compromettere la funzionalità globale dell'opera stessa e che, senza richiedere opere di manutenzione straordinaria, possono essere eliminati con interventi di manutenzione ordinaria ex art. 13 legge n. 457/78, ossia con "opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici" o con "opere necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Nel ripercorrere tali precedenti, le Sezioni Unite evidenziano come siano stati inquadrati nell'ambito della norma in esame i gravi difetti riguardanti: la pavimentazione interna ed esterna di una rampa di scale e di un muro di recinzione; opere di pavimentazione ed impiantistica; infiltrazioni d'acqua, umidità nelle murature e in generale problemi rilevanti d'impermeabilizzazione; un

ascensore panoramico esterno ad un edificio; l'inefficienza di un impianto idrico; l'inadeguatezza recettiva di una fossa biologica; l'impianto centralizzato di riscaldamento; il crollo o il disfacimento degli intonaci esterni dell'edificio; il collegamento diretto degli scarichi di acque bianche e dei pluviali discendenti con la condotta fognaria; infiltrazioni di acque luride.

Secondo le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, *"nell'ampliare il catalogo dei casi di danno rilevanti ai sensi dell'art. 1669 c.c., l'aggiunta dei gravi difetti ha comportato per trascinamento l'estensione dell'area normativa della disposizione, includendovi qualsiasi opera immobiliare che sia di lunga durata e che risulti viziata in grado severo per l'inadeguatezza del suolo o della costruzione. Ne è seguita, coerente con l'impianto complessivo, l'interpretazione teleologica fornita dalla giurisprudenza, che è andata oltre l'originaria visione dell'art. 1669 c.c. come norma di protezione dell'incolumità pubblica, valorizzando la non meno avvertita esigenza che l'immobile possa essere goduto ed utilizzato in maniera conforme alla sua destinazione"*.

È pertanto del tutto indifferente che i gravi difetti riguardino una costruzione interamente nuova o un'opera edilizia ristrutturata, essendo illogica, e non conforme ad un'interpretazione costituzionalmente orientata, la previsione di un trattamento difforme tra fabbricazione iniziale e ristrutturazione edilizia, atteso che entrambe potrebbero dar luogo a gravi vizi, tali da pregiudicare il godimento e l'utilizzo dell'immobile: deve quindi *"ritenersi che ove l'opera appaltata consista in un intervento di più ampio respiro edilizio (come appunto una ristrutturazione), quantunque non in nuova costruzione, l'art. 1669 c.c. sia ugualmente applicabile"*.

Si aggiunga poi che, secondo un'ulteriore argomentazione delle Sezioni Unite, riferire l'opera alla "costruzione" e questa esclusivamente ad un nuovo fabbricato, inteso quale presupposto e limite della responsabilità aggravata dell'appaltatore, non pare conforme neppure al tenore letterale della disposizione *de qua*.

Invero, il significato etimologico del termine "costruire" non vuol dire edificare per la prima volta, ma assembleare tra loro parti convenientemente

disposte (*cum struere*, ammassare insieme): il sostantivo utilizzato nell'art. 1669 c.c. sta per "attività costruttiva" ricomprendendo sia quella originaria che quella derivante da una ristrutturazione sostanziale.

Fatte tali premesse, la Corte di Cassazione ha pertanto affermato il principio di diritto secondo cui *"l'art. 1669 c.c. è applicabile anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo"*.

ULTERIORI INFORMAZIONI SU QUESTO ARGOMENTO O SU FATTISPECIE CORRELATE POSSONO ESSERE RICHIESTE A:

avv. Ettore Bertò
+39 0461 23100 – 260200 - 261977
eb@slm.tn.it

DISCLAIMER

Le Newsletter di SLM rappresentano uno strumento di informazione gratuito a disposizione di tutti coloro che siano interessati a riceverle (newsletter@slm.tn.it). Le Newsletter di SLM non possono in alcun caso essere considerate pareri legali, né possono essere ritenute idonee a risolvere casi specifici in assenza di una preventiva valutazione della fattispecie concreta da parte di un legale.

INFORMATIVA EX ART. 13 D. LGS. 196/2003

Le Newsletter di SLM sono inviate esclusivamente a soggetti che hanno liberamente fornito i propri dati personali in ragione di rapporti professionali intercorsi con SLM o in occasione di convegni, seminari, master, o eventi di altro genere. I dati forniti sono trattati secondo le modalità indicate dal decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali). A tal fine i dati possono essere trattati con o senza l'ausilio di mezzi elettronici e/o telematici ed essere comunicati per le medesime finalità ai dipendenti e collaboratori di SLM.

Il titolare dei dati personali ha i diritti previsti dall'art. 7 del "Codice in materia di protezione dei dati personali", tra cui il diritto di ottenere: i) la conferma dell'esistenza dei dati che lo riguardano e la loro comunicazione; ii) l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione e la cancellazione dei medesimi. Il titolare dei dati personali può inoltre opporsi all'ulteriore trattamento dei suoi dati.

Il titolare del trattamento è lo Studio Legale Marchionni & Associati (SLM), con sede in Trento, Viale San Francesco d'Assisi n. 8. Il titolare dei dati personali può rivolgersi, tramite l'indirizzo e-mail rv@slm.tn.it, per esercitare i diritti sopra indicati e per ottenere ulteriori informazioni.

Chi avesse ricevuto o ricevesse le Newsletter di SLM per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro può comunicarlo inviando una email a rv@slm.tn.it oppure cliccando il tasto "annulla iscrizione" posto in calce a ciascuna newsletter.