

STUDIO AMMINISTRATIVISTI

AVV. GIOVANNI VALERI

00195 ROMA – VIALE G. MAZZINI, 11
TEL. 06.32650063 - FAX 06.62277434

Roma, 03.04.2017

Oggetto: Cass. Sez. Unite Civili n. 7756 del 27.03.2017 – responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c..

1. L'art. 1669 c.c. prevede che *"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"*.

In caso di edifici e altri beni immobili, pertanto, la norma pone a carico dell'appaltatore una responsabilità "aggravata" rispetto a quella prevista dagli articoli artt. 1667 e 1668 c.c. per la generalità dei beni, prevedendo che l'azione debba essere esperita nel rispetto del doppio termine di dieci anni dal compimento dell'opera e di un anno dalla scoperta del vizio.

2. La precisa delimitazione dell'oggetto di tale fattispecie ha dato adito negli anni a numerosi conflitti in dottrina e giurisprudenza. Un primo orientamento riteneva che l'applicabilità dell'art. 1669 c.c. dovesse limitarsi ai soli casi di costruzioni realizzate ex novo, un secondo orientamento estendeva invece l'applicabilità della responsabilità aggravata anche alle opere eseguite su fabbricati preesistenti.

Nell'esercizio della propria funzione nomofilattica, le Sezioni Unite della Cassazione Civile hanno recentemente aderito alla tesi meno restrittiva, valorizzando la concreta finalità della norma rinvenibile nell'*"esigenza che l'immobile possa essere goduto ed utilizzato in maniera conforme alla sua destinazione"*.

Nella sentenza n. 7756 del 27.03.2017, la Corte ha infatti statuito il principio di diritto secondo cui "l'art. 1669 c.c. è applicabile, rincorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi e 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".

Si precisa che a causa della *"differenza dei parametri di riferimento"*, l'*"opera"* oggetto della citata responsabilità non può peraltro essere individuata utilizzando le *"classificazioni urbanistiche"* contenute nel DPR n. 380/2001 c.d. T.U. Edilizia (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ecc.), dovendosi indagare la natura e la consistenza dei singoli interventi oggetto dell'appalto (v. Cass. Sez. II 04.11.2015 n. 22553).

3. In conclusione, alla luce dell'orientamento delle Sezioni Unite, l'appaltatore risponderà ex art. 1669 c.c. sia in caso di realizzazione di una nuova costruzione, sia in caso di interventi di "lunga durata" di ristrutturazione o di manutenzione, eseguiti sull'edificio preesistente (quali ad esempio lavori di consolidamento, impermeabilizzazione del terrazzo, costruzione e consolidamento di solai o rampe di scale, installazione di ascensori, opere di impiantistica elettrica o idrica), qualora gli stessi comportino la rovina dell'immobile ovvero presentino gravi difetti tali da comprometterne la normale fruibilità.

* * *

Cordiali saluti.



Avv. Giovanni Valeri