

La responsabilità del costruttore per rovina e difetti di cose immobili

(art. 1669 c.c.)

Occorre preliminarmente tenere presente:

Garanzia del venditore

Art 1495 c.c. (*Termini e condizioni per l'azione*) Il compratore decade (2964) dal diritto alla garanzia (1490), se non denuncia i vizi al venditore entro

otto giorni dalla scoperta

, salvo il diverso termine stabilito dalle parti (2965) o dalla legge (1497, 1511, 1512, 1522). La denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato. L'azione si prescrive, in ogni caso,

in un anno dalla consegna

(2941, n. 8); ma il compratore, che sia convenuto per l'esecuzione del contratto, può sempre far valere la garanzia (1442 4, 1449 2), purché il vizio della cosa sia stato denunciato entro otto giorni dalla scoperta e prima del decorso dell'anno dalla consegna (1497, 1522).

Garanzia dell'appaltatore

1667 c.c. (*Difformità e vizi dell'opera*) L'appaltatore è tenuto alla garanzia (1668) per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera (1665, 1666, 2226) e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore.

Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi **entro sessanta giorni dalla scoperta**.

La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati (1670).

L'azione contro l'appaltatore **si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera**. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia (1442 4, 1449 2), purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna (2964; 240, 855 c.n.).

Garanzia del costruttore

1669 c.c. (Rovina e difetti di cose immobili) Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per 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 (2053).

Il diritto del committente

si prescrive in un anno dalla denuncia

(2964).

* * * * *

GIURISPRUDENZA

1) La responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c. trova applicazione esclusivamente quando siano riscontrabili vizi riguardanti la costruzione dell'edificio stesso o di una parte di esso, ma non anche in caso di modificazioni o riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, anche se destinate per loro natura a lunga durata. (Nella specie, la S.C. ha riformato la sentenza di merito che aveva ritenuto configurabile tale ipotesi di responsabilità in riferimento all'opera di mero rifacimento della impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo condominiale di un edificio preesistente) (Cass. civ., sez. II, 20 novembre 2007, n. 24143)

La sentenza:

Con citazione del 24 marzo 1992, il Condominio di (OMISSIS), proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo, con cui il presidente del Tribunale di Roma gli aveva ingiunto il pagamento della somma di L. 46.820.500 in favore della Axis Edilizia s.n.c., a saldo del corrispettivo dovuto, giusta contratto d'appalto, per lavori eseguiti sull'edificio condominiale.

Sosteneva, infatti, che alcuni dei lavori appaltati non erano stati eseguiti e che l'opera di rifacimento del terrazzo condominiale presentava gravi difetti.

Chiedeva, quindi, la revoca del decreto ingiuntivo e, in via riconvenzionale, la risoluzione del contratto d'appalto con condanna dell'appaltatrice, società Axis Edilizia, al risarcimento dei danni.

La società Axis Edilizia si costituiva e resisteva all'opposizione, chiedendo anche il rigetto della domanda riconvenzionale.

Con sentenza del 20 aprile 1999, in esito a consulenza tecnica d'ufficio, il Tribunale di Roma revocava il decreto ingiuntivo, rigettava la domanda riconvenzionale e condannava l'opponente a pagare all'opposta la somma di L. 40.097.000.

Le parti interponevano gravame: il Condominio di (OMISSIS), in via principale, e la società Axis Edilizia, in via incidentale.

Con sentenza del 5 settembre 2002, la Corte di Appello di Roma accoglieva i gravami, per quanto di ragione, e, in parziale riforma della decisione del primo giudice, condannava - corretto che si sia l'errore materiale, di cui al dispositivo, laddove vi è una palese inversione delle parti - la società Axis Edilizia a corrispondere al Condominio di (OMISSIS) la somma di Euro 32.536,78 (pari a L. 63.000.000), a titolo di risarcimento del danno, ed il Condominio di (OMISSIS) a corrispondere alla società Axis Edilizia la somma di Euro 2.980,83 (pari a L. 5.771.500), con gli interessi legali dal 14 novembre 1991 al soddisfo, a titolo di corrispettivo residuo. Le spese dei due gradi di giudizio era compensate totalmente tra le parti.

Non condivideva la Corte, per quel che ancora rileva, la decisione del primo giudice sullo inquadramento della fattispecie nell'ambito dello art. 1667 c.c., relativo alla difformità e vizi dell'opera appaltata, in luogo di quello ritenuto corretto dell'art. 1669 c.c., relativo alla rovina e difetti di cose immobili. Al riguardo, segnatamente esponeva: a) che l'art. 1669 c.c., riguardava non solo gli edifici, ma anche le altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, in queste includendosi anche singoli elementi strutturali di un edificio, come i terrazzi di copertura, quale quello del Condominio di (OMISSIS), interessato dai lavori di rifacimento, appaltati alla società Axis Edilizia; b) che, secondo le risultanze dell'espletata consulenza tecnica d'ufficio, il rifacimento della impermeabilizzazione e della pavimentazione del terrazzo condominiale presentava numerosi vizi costruttivi, tali da rendere l'opera completamente inidonea alla sua funzione e da imporre una nuova esecuzione, con costo stimato in Euro 32.536,78.

Per la cassazione di tale sentenza, la società Axis Edilizia ha proposto ricorso sulla base di un unico motivo. Il Condominio di (OMISSIS), ha resistito con controricorso ed ha depositato memoria.

Motivi della decisione

Con unico mezzo, denunciando violazione e falsa applicazione degli artt. 1667 e 1669 c.c., nonché vizi di motivazione sul punto, la ricorrente si duole che la Corte di merito abbia sussunto la fattispecie sotto la seconda delle norme indicate, in luogo della prima, ed abbia poi valutato non correttamente le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio.

Sostiene, infatti, che la disposizione dell'art. 1669 c.c., non è applicabile all'appalto d'opera di riparazione di parti di un immobile preesistente, quale quello in oggetto, relativo al rifacimento della pavimentazione del terrazzo condominiale dell'edificio di (OMISSIS), e che le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio non evidenziano vizi costruttivi dell'opera eseguita, ma, al più, la mera inosservanza di regole tecniche.

Il motivo, nella parte in cui involge la questione dell'applicabilità o non applicabilità dell'art. 1669 c.c., all'opera di riparazione d'edificio preesistente, qual è incontrovertito sia quella oggetto del contratto d'appalto, concluso tra le parti, è fondato e va accolto, con conseguente assorbimento della questione dipendente, sollevata in ordine alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio.

In tema di appalto, come ripetutamente chiarito da questa Corte, le norme contenute negli artt. 1667 e 1669 c.c., sulla garanzia per difformità e vizi dell'opera e sulla responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, disciplinano fattispecie del tutto diverse tra loro: la prima ha natura contrattuale, mentre la seconda, che pure presuppone un rapporto contrattuale, si configura come responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, al fine di promuovere la stabilità e la solidità degli edifici e delle altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, così tutelando l'incolumità e la sicurezza dei cittadini.

Diversamente, infatti, dalla norma dell'art. 1667 c.c., disciplinante l'inadempimento dell'appaltatore alle obbligazioni assunte col contratto d'appalto e la garanzia dal medesimo dovuta al committente per difformità e vizi dell'opera, la norma dell'art. 1669 c.c., senza alcun riferimento ad inadempienze contrattuali ed a garanzie connesse, prevede che "Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso del 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, purchè sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta...". Tale norma, affatto speciale, che nella sua prima parte si richiama a quella dell'art. 812 c.c., sulla distinzione dei beni immobili e mobili, delimita, con certa evidenza, il suo ambito di applicazione alle opere aventi ad oggetto la costruzione di edifici o di altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, in queste ricomprendendosi la sopraelevazione di un edificio preesistente (che è costruzione nuova ed autonoma rispetto all'edificio preesistente, destinata a lunga durata),

ma non anche le modificazioni o le riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata,

cose immobili - queste ultime - da identificarsi, in relazione alle indicazioni generali, di cui alla norma dell'art. 812 c.c., nelle costruzioni incorporate al suolo, non a scopo transitorio però (essendosene prevista la lunga durata), e negli altri beni, che vengono reputati immobili, quali in particolare i mulini e gli edifici galleggianti, saldamente assicurati alla riva o all'alveo e destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione.

La lettera della norma dell'art. 1669 c.c., è nel senso esposto, laddove, appunto, raccorda il termine "opera" a quello di "edifici o di altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata", per poi connettere e disciplinare le conseguenze dei vizi costruttivi della medesima opera, così significando che la costruzione di un edificio o di altra cosa immobile, destinata per sua natura a lunga durata, costituisce presupposto e limite di applicazione della responsabilità prevista in capo all'appaltatore

Ove, dunque, non ricorra la costruzione di un edificio o di altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, ma un'opera di mera riparazione o modificazione di preesistenti edifici o di altre preesistenti cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, la norma dell'art. 1669 c.c., non è applicabile, potendo invece trovare applicazione, se ne ricorrono le condizioni, la disciplina sulla responsabilità dell'appaltatore, per difformità e vizi dell'opera, di cui all'art. 1667 c.c..

La sentenza impugnata, avendo ritenuto applicabile la norma dell'art. 1669 c.c., al caso di specie, relativo ad opera di mero rifacimento della impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo condominiale del preesistente edificio di (OMISSIS), si è discostata dal principio innanzi enunciato sull'ambito di applicazione della medesima norma, che ad un'opera siffatta non è applicabile, diversamente da quanto supposto dal controricorrente, con richiamo di precedenti e non pertinenti pronunce di questa Corte (Cass. n. 2260/98, n. 1203/98 e n. 117/98, relative alla costruzione di edificio e non ad opera di riparazione di una sua parte; Cass. n. 393/98 e n. 1174/03, relativa la prima a controversia di lavoro e la seconda a controversia tributaria), che non risulta avere affrontato ex professo la questione in oggetto, se non nella vigenza del vecchio codice civile del 1865, sotto l'art. 1639 c.c. (v. Cass. n. 754 del 1934). Ne consegue la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio della causa per nuovo esame, da condursi alla stregua del principio enunciato.

Il Giudice di rinvio, che si indica in altra sezione della Corte d'appello di Roma, avrà anche cura di regolare le spese del giudizio di Cassazione.

2) La domanda avente ad oggetto il risarcimento del danno conseguente all'inadempimento della venditrice alle obbligazioni assunte per la presenza di numerosi vizi, trova titolo nel disposto di cui agli art. 1490 c.c. e ss. Il richiamo all'art. 1495 c.c. (denuncia dei vizi entro 8 giorni dalla scoperta e prescrizione dell'azione entro un anno dalla consegna) è pertinente in quanto la circostanza che il venditore sia anche il costruttore dell'immobile non esclude che debbano trovare applicazione le norme sulla vendita e non quelle sull'appalto. Solo se la responsabilità è di natura extracontrattuale, in ipotesi di vendita da parte del costruttore trova applicazione l'art. 1669 c.c., che opera non solo a carico dell'appaltatore nei confronti committente, ma anche a carico del costruttore nei confronti dell'acquirente (Trib. civ., sez. III, Bari, 13 novembre 2007, n. 2546)

3) Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità

contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti; tale conoscenza deve ritenersi, di regola, acquisita, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di relazioni peritali effettuate; l'accertamento relativo, involgendo un apprezzamento di fatto, è riservato al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici o da errori di diritto. (Nella specie, è stata ritenuta correttamente motivata la decisione di merito che aveva fatto risalire la scoperta dei difetti dell'opera al momento del deposito della relazione della USL, che aveva indotto a negare il rilascio di licenza di abitabilità) (Cass. civ., sez. I, 1 febbraio 2008, n. 2460)

4) In tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo (Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 2008, n. 1463)

5) In tema di prescrizione dei diritti del committente nel contratto di appalto, la regola eccezionalmente sancita dall'ultimo comma dell'art. 1667 c.c., secondo cui il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere, in via d'eccezione, la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro i termini prescritti, non è applicabile in via analogica alla responsabilità per gravi difetti prevista dall'art. 1669 c.c., trattandosi di una deroga alla norma generale di cui all'art. 2934 c.c., secondo la quale la prescrizione estingue il diritto sia se fatta valere in via di azione, che in via di eccezione (Cass. civ., sez. II, 15 febbraio 2011, n. 3702)

6) In tema di appalto, non sussiste incompatibilità tra le norme di cui agli artt. 1667 e 1669 c.c., nel senso che il committente di un immobile che presenti "gravi difetti" ben può invocare, oltre al rimedio risarcitorio del danno (contemplato soltanto dall'art. 1669), anche quelli previsti dall'art. 1668 c.c. (eliminazione dei vizi, riduzione del prezzo, risoluzione del contratto) con riguardo ai vizi di cui all'art. 1667, purché non sia incorso nella decadenza stabilita dal secondo comma dello stesso art. 1667. Infatti, quanto a struttura - diversamente da ciò che riguarda la diversa natura giuridica della responsabilità rispettivamente disciplinata dalle anzidette norme (l'art. 1669, quella extracontrattuale; l'art. 1667, quella contrattuale) - le relative fattispecie si configurano l'una (l'art. 1669) come sottospecie dell'altra (art. 1667), perché i "gravi difetti" dell'opera si traducono inevitabilmente in "vizi" della medesima, sicché la presenza di elementi costitutivi della prima implica necessariamente la presenza di quelli della seconda, con la

conseguenza - non smentita dal alcun dato testuale, logico e sistematico - che la norma generale continua ad applicarsi anche in presenza dei presupposti di operatività della norma speciale, così da determinare una concorrenza delle due garanzie, quale risultato conforme alla "ratio" di rafforzamento della tutela del committente sottesa allo stesso art. 1669 c.c.. Ne consegue, altresì, che non è dato ravvisare un contrasto dell'art. 1669 c.c. con l'art. 3 Cost., sotto il profilo della irragionevole disparità di trattamento rispetto alla disciplina posta dall'art. 1667 c.c. in tema di prescrizione, non patendo il committente alcun "deficit" di protezione per il fatto che i difetti dell'opera presentino il carattere di particolare gravità indicato dall'art. 1669 citato (Cass. civ., sez. II, 15 febbraio 2011, n. 3702).

7) In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, primo comma, n. 4, c.c. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio - gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva (Cass. civ., sez. II, 8 novembre 2010, n. 22656)

8) La legittimazione dell'amministratore di condominio a proporre, nei confronti dell'appaltatore, azione di responsabilità ai sensi dell'art. 1669 c.c. anche senza preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale si estende pure alla proponibilità del procedimento di accertamento tecnico preventivo finalizzato ad acquisire tempestivamente elementi di fatto sullo stato dei luoghi o sulla condizione e qualità di cose, da utilizzare successivamente nel giudizio di merito introdotto con la domanda ex art. 1669 citato, posto che tale accertamento è strumentale all'esercizio stesso dell'azione di responsabilità anzidetta (Cass. civ., sez. II, 9 novembre 2009, n. 23693)

9) In tema di responsabilità dell'appaltatore per difetti di costruzione di un immobile condominiale, se tali difetti determinano un'alterazione che incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile, la relativa azione prevista dall'art. 1669 c.c. ed avente natura extracontrattuale può essere proposta anche dall'amministratore; diversamente, se i difetti sono riconducibili alla categoria delle difformità e dei vizi di cui all'art. 1667 c.c., la relativa azione di natura contrattuale spetta soltanto al committente. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, avendo ricompreso i vizi di costruzione nella fattispecie dell'art. 1667 c.c., aveva negato all'amministratore del condominio la legittimazione attiva a proporre la relativa azione, non essendo il condominio committente dell'opera) (Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 2009, n. 3040)

10) In materia di appalto, ove il committente agisca nei confronti dell'appaltatore, ai sensi

dell'art. 1669 c.c., per il risarcimento dei danni conseguenti a gravi difetti di costruzione di un immobile, non può operare tra le parti la clausola di esonero di responsabilità eventualmente pattuita, trattandosi di responsabilità extracontrattuale (Cass. civ., sez. III, 6 novembre 2008, n. 26609)

11) "E' onere della parte interessata dare prova che il venditore sia anche costruttore dell'immobile, per far discendere l'applicazione delle norme in tema di appalto e l'azione di garanzia ex art 1669 c.c. in luogo di quelle sulla vendita" (Corte App. Bologna III Sez. 4.03.2013, Ordinanza di inammissibilità dell'appello)

La sentenza:

rilevato che il primo motivo di gravame proposto dall'appellante è relativo alla qualificazione dell'azione proposta dagli appellati Gentile e Filisan ex art. 1669 c.c. sul presupposto che l'appellante Domus srl fosse costruttore e venditore dell'immobile, circostanza contestata da Domus che assume di essere solo venditrice dell'immobile e che era onere delle controparti dare prova che l'appellante fosse anche costruttore dell'immobile, da cui discenderebbe l'applicazione delle norme in tema di vendita e non di appalto e l'azione di garanzia ex art 1669 c.c. ;

la tesi è del tutto infondata posto che la stessa società Domus srl negli atti difensivi di primo grado si è qualificata come società costruttrice e venditrice dell'immobile in contestazione e solo in sede di comparsa conclusionale ha sostenuto di essere solo venditrice dell'immobile e che sin dall'atto introduttivo i committenti hanno inteso agire sia per ottenere il risarcimento dei danni subiti per i vizi e difetti dell'opera e su tale domanda si è svolto il contraddittorio tra le parti;

che è pacifica in atti la qualificazione giuridica del rapporto tra le parti come "appalto" e non come "vendita", posto che in sede di preliminare di vendita l'appellante si era impegnata alla realizzazione dell'immobile ed alla successiva vendita dello stesso, con conseguente applicabilità in tali ipotesi della disciplina dettata in tema di appalto, e nella specie dell'art. 1669 c.c., quanto ai vizi denunciati ed ai termini di prescrizione e decadenza;

rilevato, quanto al termine di denuncia dei vizi che è pacifico, in giurisprudenza, che il termine decorre non dalla consegna dell'immobile ma dal momento in cui i vizi si manifestano e peraltro, nel caso in esame, avuto riguardo alla data di consegna dell'immobile (13-5-2004), la denuncia dei vizi è intervenuta con raccomandata a.r. del 13-7-2004 — entro 60 gg. — e l'atto di citazione è stato notificato a Domus srl nel marzo 2005 — ovvero entro l'anno —, per cui risultano rispettati sia i termini di decadenza che di prescrizione dell'azione di garanzia;

rilevato inoltre che in sede di atto di compravendita la società venditrice dava atto che l'immobile era stato costruito "a regola d'arte" senza evidenziare alcuna presenza di vizi, per cui non può ritenersi che le parti acquirenti abbiano accettato di entrare in possesso dell'immobile nello stato di fatto in cui si trovava, con accettazione dei vizi preesistenti a quel momento non riscontrati;

che la natura dei vizi accertati in sede di ctu importava difformità progettuali, infiltrazioni ed altri rilievi tali da determinare il mancato rilascio del certificato di abitabilità (avendo il Comune ritenuto sussistente un abuso edilizio), dunque vizi gravi e rilevanti, idonei ad incidere sul godimento e valore dell'immobile e pertanto ricompresi nell'ambito dei gravi difetti di costruzione di cui all'art. 1669 c.c.;

rilevato infine, quanto alla responsabilità del direttore dei lavori arch. Mazzotti per aver omesso il controllo e la vigilanza sulla corretta esecuzione dei lavori e la conformità delle opere realizzate al progetto, che il Tribunale ha correttamente ritenuto la responsabilità sia del costruttore che del direttore dei lavori in base alla natura ed entità dei vizi e difetti riscontrati nell'immobile, relativi alla difformità delle opere al progetto tali da evidenziare un mancato idoneo controllo del direttore dei lavori oltre che una esecuzione dei lavori non corretta e non a regola d'arte, per cui il Tribunale ha giustamente ritenuto responsabili dei vizi dell'opera sia il costruttore dei lavori che il direttore nella misura del 50% ciascuno, per avere le condotte negligente di entrambi determinato ed inciso in eguale misura alla causazione dei danni per i vizi dell'opera eseguita e non sono emersi agli atti elementi idonei per una diversa determinazione della responsabilità tra le parti;

rilevato che per le argomentazioni svolte a parere del Collegio la proposta impugnazione non ha una ragionevole probabilità di essere accolta, con conseguente condanna dell'appellante alla rifusione delle spese di lite in favore degli appellati liquidati come in dispositivo;

P. Q. M. visto l'art. 348 bis c.p.c. dichiara inammissibile l'appello proposto da Domus srl avverso la sentenza n 1110/2011 del Tribunale di Ravenna.;

condanna l'appellante alla rifusione in favore delle parti appellate della spese del grado che liquida in favore delle parti Gentile-Filisan e Mazzotti in €.2000,00 ciascuno per compensi professionali, oltre IVA e CPA come per legge.

12) Ai fini dell'applicazione del regime di responsabilità previsto dall'art. 1669 c.c. riveste la qualità di costruttore-venditore la cooperativa edilizia che ha assegnato ai soci prenotatari unità immobiliari di un complesso condominiale, realizzandosi in tal caso un trasferimento della proprietà a titolo oneroso nonostante l'equivalenza del corrispettivo al prezzo della costruzione e l'assenza di profitto della cooperativa (Cass. civ., sez. II, 23 luglio 2007, n. 16202)

13) In tema di appalto, l'azione prevista dall'art. 1669 c.c. può essere fatta valere nei confronti

dell'appaltatore anche dagli aventi causa del committente nel termine di dieci anni dal compimento dell'opera (Cass. civ., sez. II, 31 maggio 2007, n. 12790)

14) Se i balconi aggettanti costituiscono un prolungamento della corrispondente unità immobiliare ed appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, i rivestimenti del parapetto e i cementi o gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore devono invece considerarsi di proprietà comune dei condomini ove, come nel caso di specie, assolvano alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio armonizzandosi con la facciata dell'intero stabile ed inserendosi nel prospetto del fabbricato. Conseguentemente nel caso di distacco, per vizio di costruzione, del rivestimento, l'azione di responsabilità nei confronti del costruttore è legittimamente esperita dal Condominio ai sensi dell'art. 1669 c.c. ove il rivestimento abbia, come nella fattispecie in esame, prevalente funzione estetica per l'intero edificio e non già per la singola unità abitativa (Trib. civ. Milano, , 7 marzo 2006, n. 2906)

15) Il termine decadenziale di un anno per la denuncia del periculum ruinae o di gravi difetti nella costruzione di un immobile contemplato dall'art. 1669 c.c. quale condizione dell'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dalla scoperta: intesa però come il momento in (e l'atto con) cui il committente abbia conseguito un consistente grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera; non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti. Sul quesito se un accertamento tecnico preventivo è sempre necessario occorre distinguere: nei casi dubbi nei quali si accerti in concreto che solo una approfondita indagine tecnica officiosa ha potuto convincere gli aventi diritto della obiettiva gravità dei problemi percepiti e della loro diretta derivazione causale da un vizio del suolo o da un difetto della costruzione, allora la scoperta può esser fissata nel deposito della relazione di consulenza; mentre ciò non può ritenersi le volte in cui risulti, sempre in concreto, che quella conoscenza fosse già stata raggiunta con un grado apprezzabile di certezza tecnica (e, su questo punto, la parola finale spetterà sempre e comunque, in caso di disaccordo, all'autorità giudiziaria) in una data anteriore alla proposizione del ricorso, anche perché questo già di suo costituisce l'espressione di una raggiunta convinzione quantomeno soggettiva in merito all'esistenza del grave difetto o pericolo di rovina (Trib. civ. Novara, , 25 gennaio 2006, n. 97)

16) Il rilascio del certificato di regolare esecuzione non preclude certo l'esercizio dell'azione extracontrattuale ex art. 1669 c.c., che d'altra parte è esperibile anche in caso di evidente pericolo di rovina, cioè quando il danno come nella fattispecie non si sia ancora verificato (T.A.R. Liguria, sez. II, 4 febbraio 2005, n. 158)

17) In tema di responsabilità del venditore-costruttore per gravi difetti dell'opera, l'art. 1669 c.c.,

mirando a finalità di ordine pubblico, è applicabile non solo nei casi in cui il venditore abbia personalmente, cioè con propria gestione di uomini e mezzi, provveduto alla costruzione, ma anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti professionalmente qualificati, come l'appaltatore, il progettista, il direttore dei lavori, abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, sicché anche in tali casi la costruzione dell'opera è a lui riferibile; pertanto, il venditore può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell'opera non soltanto quando i lavori siano eseguiti in economia, ma anche nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'opera è affidata a un terzo al quale non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale. Ne consegue che il giudice di merito, nel verificare la responsabilità del venditore *ex art. 1669 c.c.*, non può limitarsi ad accertare se l'opera sia stata direttamente compiuta dal medesimo, essendo necessario stabilire anche quando nell'esecuzione siano intervenuti altri soggetti se la costruzione sia ugualmente a lui riferibile, per avere egli mantenuto il potere di direttiva o di controllo sull'operato dei predetti. (Nella specie, è stata ritenuta la responsabilità *ex art. 1669 c.c.* del venditore, in quanto l'esecuzione dell'opera da parte dell'appaltatore era avvenuta sotto il controllo tecnico affidato dallo stesso venditore a persona di sua fiducia) (Cass. civ., sez. III, 13 gennaio 2005, n. 56)

17) In tema di appalto, è applicabile la disciplina di cui all'art. 1667 c.c. e non quella di cui all'art. 1669 c.c. ogni qualvolta i lamentati (ed accertati) vizi dell'opera non incidano negativamente sugli elementi strutturali essenziali di questa e, quindi, sulla sua solidità, efficienza e durata, ma solamente sul suo aspetto decorativo ed estetico, cosicché il manufatto, pur in presenza dei riscontrati difetti, rimanga integro quanto a funzionalità ed uso cui sia destinato (Cass. civ., sez. II, 16 luglio 2004, n. 13268)