



Martedì 28/11/2017

Responsabilità per gravi difetti anche per i lavori di ristrutturazione edile

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Tra le norme che regolano le responsabilità derivanti dall'esecuzione di un contratto di appalto, ve n'è una particolarmente importante e che ha dato luogo ad un contrasto giurisprudenziale in merito all'ambito applicativo: il riferimento è all'art. 1669 del codice civile riguardante la responsabilità dell'appaltatore per gravi difetti dell'opera.

Il contrasto ha portato ad una pronuncia delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, esattamente alla sentenza n. 7756 depositata in cancelleria il 27 marzo 2017.

Qual è stato l'oggetto della pronuncia? Il contrasto era sorto in merito al campo di applicazione della norma appena citata: era incerto, in sostanza, se la stessa riguardasse solamente i gravi difetti derivanti da nuova costruzione, ovvero anche quelli discendenti da interventi di manutenzione.

Prima di arrivare al nocciolo della questione è utile comprendere di che cosa stiamo parlando, ossia rispondere ai seguenti quesiti: che cosa sono i gravi difetti? Chi può farli valere?

Partiamo dalla nozione: configurano gravi difetti - dice chiaramente la giurisprudenza - «anche le carenze costruttive dell'opera - da intendere altresì quale singola unità abitativa - che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità della medesima, come allorché la realizzazione è avvenuta con materiali inadeguati e/o non a regola d'arte ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali, proprio come nel caso in esame, i rivestimenti o la pavimentazione), purché tali da incidere negativamente ed in modo considerevole sul suo godimento e da comprometterne la normale utilità, e per questo eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici» (Cass. 26 giugno 2017 n. 15846).

Insomma non è che per aversi grave difetto ci deve essere necessariamente un pericolo di crollo, potendo configurarsi tale fattispecie anche in situazioni meno gravi, ma comunque menomanti in relazione alla piena fruizione dell'edificio, ivi considerando anche solamente l'unità immobiliare nella quale si manifestano.

Qui di seguito, alcuni esempi di gravi difetti, così come individuati dalla giurisprudenza e riepilogati nella sentenza n. 7756 delle Sezioni Unite:

- difetti nella pavimentazione interna ed esterna di una rampa di scala e di un muro di recinzione (sentenza n. 2238/12);

- difetti riguardanti opere di pavimentazione e di impiantistica (n. 1608/00);

- infiltrazioni d'acqua, umidità nelle murature e in generale problemi rilevanti d'impermeabilizzazione (nn. 84/13, 21351/05, 117/00, 4692/99, 2260/98, 2775/97, 3301/96, 10218/94, 13112/92, 9081/92, 9082/91, 2431/86, 1427/84, 6741/83, 2858/83, 3971/81, 3482/81, 6298/80, 4356/80, 206/79, 2321/77, 1606/76 e 1622/72);



- inefficienza di un impianto idrico (n. 3752/07);
- inadeguatezza recettiva d'una fossa biologica (n. 13106/95);
- problemi all'impianto centralizzato di riscaldamento (nn. 5002/94, 7924/92, 5252/86 e 2763/84);
- il crollo o il disfacimento degli intonaci esterni dell'edificio (nn. 6585/86, 4369/82 e 3002/81, 1426/76);
- il collegamento diretto degli scarichi di acque bianche e dei pluviali discendenti con la condotta fognaria (n. 5147/87);
- infiltrazioni di acque luride (n. 2070/78).

È bene rammentare che la garanzia ex lege dovuta dall'appaltatore per gravi difetti ha durata decennale. A questo punto è utile precisare che la responsabilità ex art. 1669 c.c. vale anche quando non vi è stato un vero e proprio appalto, ad esempio nelle ipotesi di acquisto di una casa direttamente dal costruttore/venditore dell'immobile (Cass. 15 novembre 2013 n. 25767).

E se si manifestano gravi difetti in seguito ad interventi di manutenzione di un edificio già esistente? Rispetto a tali difetti l'appaltatore può essere considerato responsabile ex art. 1669 c.c.?

Per le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione la risposta è positiva. Questo il principio di diritto enunciato «l'art. 1669 c.c., è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, 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» (Cass. SS.UU. 27 marzo 2017 n. 7756).

di Alessandro Gallucci

Fonte: <https://www.aduc.it>