Contratti, 2022, 3, 253 (dottrina)

L'APPALTO DI SERVIZI: IL NUOVO ART. 1677-*BIS* C.C. E IL CONTRATTO DI SERVIZI LOGISTICI

di Ugo Carnevali

Con l'art. 1, comma 819, L. 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio) è stato introdotto nella disciplina codicistica dell'appalto, con la rubrica "Prestazione di più servizi riguardanti il trasferimento di cose", l'art. 1677-*bis*, del seguente tenore: "Se l'appalto ha per oggetto, congiuntamente, la prestazione di più servizi relativi alle attività di ricezione, deposito, custodia, spedizione, trasferimento e distribuzione di beni di un altro soggetto, alle attività di trasferimento di cose da un luogo ad un altro si applicano le norme relative al contratto di trasporto, in quanto compatibili".

L'avverbio "congiuntamente", di rilevanza fondamentale nella economia della norma, disvela agevolmente a quale soggetto economico ha guardato il legislatore con questa novella, cioè all'operatore di logistica, la cui tipica attività comprende appunto "congiuntamente" la prestazione dei servizi menzionati nella nuova disposizione. Si noti inoltre che l'elenco dei servizi fatto dalla norma non è casuale, ma segue un ben preciso percorso temporale dalla ricezione delle cose fino alla distribuzione di esse ai clienti attraverso le fasi di deposito, custodia, spedizione e trasporto: è appunto il risultato, cioè l'opera, che l'imprenditore logistico promette al committente.

La logistica di distribuzione, che alla metà del secolo scorso si limitava alla sola gestione della distribuzione dei prodotti finiti (trasporto e immagazzinamento), si è ben presto evoluta verso un duplice obiettivo congiunto: logistica della filiera produttiva (gestione e stoccaggio dei prodotti, prelievo, imballaggio e immagazzinamento) e logistica della distribuzione *business-to-business* e *business-to-consumer*, alla quale si è venuto affiancando il servizio di restituzione del prodotto errato o danneggiato in garanzia.

In uno stadio ulteriore di sviluppo la logistica è diventata anche logistica esterna all'azienda che attua l'esternalizzazione di talune attività logistiche (flusso e stoccaggio di materie prime, di componenti e di semilavorati, e ottimizzazione di queste operazioni), assumendo così la definizione di logistica integrata, che governa tutte le fasi del processo produttivo fino al cliente finale.

Se un tempo si poteva dire che "economicamente essi [i servizi] hanno negli appalti privati un'importanza minore degli appalti di opere, mentre una grande importanza assumono negli appalti pubblici"[(1)], oggi invece l'appalto privato di servizi "è in crescente espansione in coerenza con il progresso tecnologico e il proliferare di nuovi servizi intellettuali e materiali non inquadrabili nelle tradizionali categorie dell'opera professionale"[(2)].
Il settore logistico è un chiaro esempio di questa maggiore importanza degli appalti di servizi: secondo dati forniti da Assologistica il valore da esso generato in Italia supera 110 miliardi di euro.

Era perciò prevedibile che anche per il contratto di logistica accadesse quello che è accaduto per tutti i contratti nati dalla prassi e divenuti ben presto importanti dal punto di vista aziendale ed economico come il *leasing*, il *factoring* e il *franchising*, cioè che vi sarebbero state proposte di una disciplina legislativa.

Nel gennaio 2008 era stata presentata alla Camera da alcuni deputati una proposta di legge intitolata "Disciplina del contratto di prestazione di servizi logistici" (XV legislatura, pdl n. 3355), ma non se ne fece nulla.

Una nuova iniziativa per una disciplina legislativa del contratto di logistica era pervenuta da Assologistica, la quale, in un'audizione in Commissione del Senato del luglio 2020, aveva proposto un emendamento al D.L. n. 76/2020 (c.d. decreto semplificazioni) diretto ad introdurre nel codice civile un art. 1677-*bis* rubricato "Contratto di Logistica" del seguente tenore: "Col contratto di logistica una parte assume, verso corrispettivo, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, congiuntamente le attività di deposito, preparazione, lavorazione, ed eventualmente trasporto, di beni di terzi. / Il contratto di logistica è regolato dalle disposizioni di legge applicabili alle singole attività di cui esso si compone".

Questa iniziativa aveva trovato un'eco in alcuni parlamentari che nella discussione in Assemblea della Camera dell'8 settembre 2020 avevano proposto un emendamento al d.d.l. C 2648, diretto

ad inserirvi un art. 48-*bis* che introduceva nel codice civile un art. 1677-*bis* nel testo redatto da Assologistica e con la rubrica "Contratto di logistica".

L'emendamento ora menzionato non è stato accolto e il testo dell'art. 1677-*bis* introdotto dalla L. 30 dicembre 2020, n. 234 è diverso da quello proposto da Assologistica, ad iniziare dalla rubrica[3], anche se l'avverbio "congiuntamente" che ricorre in ambedue le formulazioni rende evidente che anche la norma vigente si riferisce nella sostanza al contratto di servizi logistici pur rimanendo nell'ambito dell'appalto.

Procedendo ad un confronto tra il testo della norma formulato da Assologistica e fatto proprio dall'emendamento legislativo proposto e il testo vigente, si notano differenze sostanziali che ad una analisi attenta persuadono a ritenere più appropriato il testo vigente, fermo restando che ambedue le formulazioni conducono inevitabilmente ad una mistione di discipline normative.

La norma che era stata proposta dichiarava applicabili al contratto di logistica le disposizioni di legge che regolano le singole attività di cui il contratto di logistica si compone. Questa impostazione andava incontro a due criticità. La prima criticità consiste nell'individuare con esattezza le singole attività e ricollegarle per fattispecie ad una loro specifica disciplina legislativa. La seconda criticità consiste nel costruire un regolamento negoziale assai complesso perché composto da una pluralità di discipline legislative applicabili solo in quanto compatibili e con la difficoltà di dover stabilire, in caso di contrasto tra le varie norme dispositive, quale di esse prevalga sulle altre.

La norma vigente appare più scarna perché - pur specificando i vari servizi la cui prestazione è oggetto dell'appalto (del contratto di logistica, possiamo dire) - si limita a dichiarare applicabili all'appalto le norme relative al contratto di trasporto, in quanto compatibili, per quanto riguarda le attività di trasferimento di cose da un luogo ad un altro, mentre tace sulla disciplina applicabile alle prestazioni degli altri servizi (ricezione, deposito, custodia e spedizione). Dobbiamo allora concludere che essa è lacunosa e insufficiente? La risposta è a mio avviso negativa.

Infatti l'art. 1677-*bis* deve essere letto in collegamento sistematico con l'art. 1677, che disciplina il caso della prestazione continuativa o periodica di servizi disponendo l'applicabilità in quanto compatibili delle norme dell'appalto e del contratto di somministrazione. L'art. 1677-*bis* nulla dispone in merito alla disciplina applicabile alla prestazione dei vari servizi diversi dalle attività di trasferimento di cose da un luogo ad un altro per il semplice fatto che la prestazione di tali servizi rientra già nell'ambito delle prestazioni disciplinate in via generale dall'art. 1677. L'art. 1677-*bis* integra l'art. 1677 disponendo l'applicabilità altresì delle norme relative al contratto di trasporto ai servizi che implicano il trasferimento di cose da un luogo ad un altro[4]. D'altronde la stessa comparazione tra la rubrica dell'art. 1677 ("Prestazione continuativa o periodica di servizi") e la rubrica dell'art. 1677-*bis* ("Prestazione di più servizi riguardanti il trasferimento di cose") dimostra che tra le due rubriche sussiste un rapporto di genere (la prima) a specie (la seconda).

Se questa analisi dei rapporti tra l'art. 1677 e l'art. 1677-*bis* è esatta, ne derivano due conseguenze: l'art. 1677-*bis* trova applicazione sia nel caso in cui il concreto contratto non abbia per oggetto, fermo restando il servizio di trasferimento da un luogo ad un altro, tutti gli altri servizi menzionati dalla norma, ma ne ometta qualcuno (come ad esempio la custodia); sia nel caso in cui il concreto contratto, sempre fermo restando il servizio di trasferimento da un luogo ad un altro, abbia per oggetto un qualche ulteriore servizio non menzionato dalla norma (come ad esempio l'imballaggio). In questi due casi i servizi congiuntamente oggetto della concreta prestazione dovuta dall'appaltatore restano regolati dall'art. 1677, siano minori di quelli previsti dall'art. 1677-*bis*, siano invece più numerosi.

Alla luce delle considerazioni che precedono la disciplina del contratto di cui all'art. 1677-*bis*, che sollevando il velo possiamo chiamare contratto di servizi logistici, risulta dal concorso di tre normative in quanto compatibili: quella dell'appalto, quella della somministrazione e, limitatamente ai servizi che implicano il trasferimento di cose da un luogo ad un altro, quella del trasporto.

C'è da chiedersi peraltro quanto spazio potrà avere in concreto l'art. 1677-*bis* dal momento che i contratti di logistica correnti, nella pratica regolano in modo dettagliato l'esecuzione delle prestazioni dei singoli servizi oggetto del contratto e ogni questione che possa insorgere al riguardo, Si pensi che il modello di contratto di fornitura di servizi di logistica integrata predisposto da Assologistica (e reperibile nel relativo sito *internet*) consta di 47 pagine tra testo ed allegati. È comunque positivo che con l'art. 1677-*bis* il legislatore abbia in sostanza

riconosciuto, sia pure senza nominarlo, il contratto di logistica come sottotipo del contratto di appalto di servizi.

---

(1) Così Rubino, *L'appalto*, IV ed. a cura di Moscati, Torino, 1980, 143.

(2) Così Rubino - Iudica, *Appalto*, IV ed., in *Comm.* Scialoja-Branca, Bologna-Roma, 2007, 120.

(3) Era evidente che una norma rubricata come "Contratto di logistica" sarebbe come tale apparsa un corpo estraneo in un sistema di norme aventi tutte riferimento al contratto di appalto come quelle inserite nel Capo VII intitolato "*Dell'appalto*", mentre invece con esse risultava in piena armonia la rubrica "Prestazione di più servizi riguardanti il trasferimento di cose" rientrando i servizi nel contratto di appalto.

(4) Per una dettagliata analisi della normativa in tema di autotrasporto merci per conto terzi (con particolare riferimento al sistema di tariffe a forcella e al termine di prescrizione) cfr. Silingardi, *Profili giuridici del contratto di servizi di logistica*, spec. 163 ss., *http://cab.unime.it*.

CORSO FGLAW MAGISTRATURA - ESAME AVVOCATO
MATERIALI RISERVATI OTTENIBILI SOLO MEDIANTE ACCESSO A SISTEMA
INFORMATICO PROTETTO CON CREDENZIALI PRIVATE E PASSWORD INCEDIBILI
SE NON SEI UN UTENTE AUTORIZZATO SEI TENUTO A DISTRUGGERLI
COPYRIGHT FGLAW

Corriere Giur., 2018, 12, 1528 (nota a sentenza)

LA RESPONSABILITÀ *EX* ART. 1669 C.C. NEL CASO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

di Ilario Ottobrino[*]

Cass. civ. Sez. Unite, 27 marzo 2017, n. 7756

c.c. art. 1669

All'esito di una scrupolosa ricostruzione storico-evolutiva ed esegetica della portata della garanzia speciale di cui all'art. 1669 c.c., le Sezioni Unite hanno accolto la tesi che ne estende l'ambito di applicazione anche alle opere di ristrutturazione edilizia ed in generale agli interventi modificativi e manutentivi di lunga durata su immobili preesistenti che ne abbiano causato la rovina, l'evidente pericolo di rovina, ovvero gravi difetti tali da incidere in modo apprezzabile sulla loro utilizzazione. Proprio il riferimento alla compromissione del normale godimento del bene ha consentito alla Suprema Corte di rilevare, incidentalmente, l'avvenuto spostamento del baricentro della norma, per lo meno nel caso dei gravi difetti, da un'ottica extracontrattuale ad una prettamente privatistica e contrattuale. Da qui l'occasione per fare il punto sugli orientamenti giurisprudenziali e dottrinali più recenti in merito alla natura della responsabilità dell'appaltatore.

Sommario: Il caso - La scelta delle Sezioni Unite a favore dell'interpretazione più estensiva della portata dell'art. 1669 c.c. - La natura della responsabilità ex art. 1669 - Conclusioni

Il caso

La vicenda che ne occupa scaturisce dall'iniziativa di alcuni condòmini che, nel convenire in giudizio la società venditrice dell'immobile condominiale e la società da questa incaricata all'esecuzione di alcuni interventi di ristrutturazione edilizia, ne hanno richiesto la condanna, in solido tra loro, al risarcimento dei danni consistenti in un esteso quadro fessurativo esterno ed interno delle pareti del fabbricato ed altri gravi difetti di costruzione, compromettenti il normale godimento dell'immobile.

Nella contumacia di una terza società chiamata in manleva dalle prime in quanto incaricata di eseguire gli intonaci, il Tribunale - ritenuta la ricorrenza di gravi difetti dell'opera - ha condannato le convenute al pagamento della somma di euro 71.503,50, a titolo di responsabilità per danni *ex* art. 1669 c.c.

Detto esito, tuttavia, non è stato condiviso dalla Corte d'Appello di Ancona che, dopo aver rilevato che nella specie erano stati eseguiti esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia con cambiamento della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, consistenti nella realizzazione di nuovi balconi ai primi due piani, di una scala in cemento armato e di nuovi solai ai sottotetti, ha escluso l'applicabilità della speciale garanzia di che trattasi.

Chiamata a pronunciarsi sul ricorso proposto dai condòmini, la terza Sezione civile della Cassazione, riscontrando un contrasto nella giurisprudenza di legittimità, ha quindi deciso di rimettere la causa al primo Presidente, che l'ha poi assegnata alle Sezioni Unite.

Vale a riguardo rilevare come, secondo un primo orientamento[1], le ipotesi descritte dall'art. 1669 c.c. sono riferibili esclusivamente alle opere eseguite *ex novo* destinate ad avere lunga durata, a cui risulta semmai assimilabile la sopraelevazione di un fabbricato preesistente, avente natura di costruzione nuova ed autonoma rispetto all'originaria. Di tutt'altro avviso, invece, l'orientamento opposto[2], secondo il quale risponde ai sensi della detta norma anche chi interviene su di una costruzione già esistente, quando le opere realizzate abbiano un'apprezzabile incidenza sugli elementi essenziali dell'edificio, ovvero su elementi secondari ed accessori, idonei a compromettere la funzionalità globale della struttura.

La scelta delle Sezioni Unite a favore dell'interpretazione più estensiva della portata dell'art. 1669 c.c.

Come noto, l'art. 1669 c.c. introduce una forma di responsabilità aggravata dell'appaltatore, differente rispetto a quella ordinaria di cui agli artt. 1667 e 1668 c.c. (relativa alla difformità e ai vizi dell'opera), che sorge con esclusivo riferimento agli edifici e ad altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, allorquando l'opera, entro i dieci anni dal suo compimento, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovini in tutto o in parte ovvero presenti pericolo di rovina o gravi difetti. Ciò purché il committente o i suoi aventi causa ne facciano denuncia, anche senza particolari forme, entro un anno dalla scoperta, ed agiscano giudizialmente entro l'anno successivo alla denuncia[3].

Con la sentenza in commento le Sezioni Unite si sono cimentate in un'approfondita disamina storico-evolutiva ed esegetica della portata della norma, nonché degli orientamenti

giurisprudenziali venuti in rilievo, al cui esito è stata ritenuta preferibile l'interpretazione più estensiva circa la responsabilità dell'appaltatore, configurabile - in presenza dei presupposti di legge - anche a fronte di interventi realizzati su un edificio già esistente, allorché incidenti sugli elementi essenziali dello stesso o su elementi secondari, ma comunque rilevanti per la sua funzionalità globale.

La brillante ricostruzione della S.C. muove, in particolare, dalla peculiare ipotesi dei "gravi difetti", confinaria rispetto al regime di cui agli artt. 1667 e 1668 c.c., e assumente rilievo specifico nella vicenda che ne occupa.

A venire evidenziato, anzitutto, è che sebbene tale fattispecie fosse interpretata in maniera assai restrittiva dalla giurisprudenza meno recente, che ne limitava la portata ai soli vizi incidenti sulla stabilità e durata dell'edificio, a seguito del recepimento delle posizioni della dottrina maggioritaria[4] la stessa è stata progressivamente intesa dalla Cassazione in senso molto più ampio, finendo per abbracciare anche le significative alterazioni della funzionalità e della destinazione del bene non influenzanti l'aspetto statico[5].

A fronte dell'ormai *ius receptum*, le Sezioni Unite si sono pertanto limitate a raccogliere le ipotesi concrete sussunte sotto tale previsione normativa nell'arco di mezzo secolo di giurisprudenza constatando come la sottesa operazione ermeneutica abbia riguardato nella maggior parte dei casi componenti non strutturali del risultato costruttivo[6], quali ad esempio opere di pavimentazione ed impiantistica, ascensori panoramici, fosse biologiche, intonaci, impianti centralizzati di riscaldamento, e condotte fognarie, ovvero elementi del tutto "secondari". Da qui il rilievo, difficilmente attaccabile da un punto di vista logico-giuridico, circa la minima rilevanza rivestita dal momento "fondativo" che, inevitabilmente, quasi sempre finisce in secondo piano rispetto al dato funzionale concernente l'incidenza degli interventi sul complessivo godimento del bene.

D'altra parte, sempre secondo la Corte, proprio la scelta di estendere la previsione di cui all'art. 1669 c.c. anche ai gravi difetti (fattispecie non contemplata né nell'art. 1792 del codice napoleonico, né nell'art. 1639 c.c. del codice civile del 1985, da cui tale garanzia speciale discende) ha contribuito a segnare un mutamento di prospettiva, ed un allontanamento del precetto dal suo nucleo primitivo di salvaguardia dell'incolumità pubblica, divenuto via via più marcato a fronte dell'avvertita esigenza a livello giurisprudenziale di tutelare il legittimo godimento dell'immobile in conformità alla sua naturale destinazione.

Posizione questa del tutto condivisibile, in quanto un edificio con gravi problemi di staticità altro non è che un fabbricato che presenta pericolo di rovina, di talché si sarebbe rivelato del tutto pleonastico conferire autonomo rilievo alla peculiare ipotesi dei gravi difetti in un'ottica esclusivamente pubblicistica.

A riscontro del cambio di paradigma giustificante l'interpretazione estensiva della disciplina di che trattasi la sentenza individua una serie di ragioni di ordine logico e letterale. Si dà conto, invero, di come la nozione di "gravi difetti" sia riferibile per la sua ampiezza a qualunque opera, edilizia e non, e dunque a tutte le cose immobili destinate a lunga durata, incluse le porzioni di fabbricato interessanti dagli autonomi interventi di ristrutturazione. Inoltre, rispetto al previgente testo normativo del vecchio codice, nell'attuale art. 1669 c.c. è l'opera a cui si riferisce il (pericolo di) crollo ed il grave difetto. E ciò rimanda al risultato a cui è tenuto l'appaltatore, nonché di conseguenza a qualunque intervento costruttivo su di un immobile destinato a lunga durata, non necessariamente coincidente con una nuova fabbrica.

Nella medesima ottica interpretativa la Corte evidenzia, poi, che il sostantivo "costruzione" rappresenta un *nomen actionis* che rimanda all'attività dell'appaltatore consistente nell'assemblaggio di parti convenientemente disposte e, dunque, se impiegato esclusivamente come sinonimo di nuovo edificio, porterebbe a intendere la norma come se affermasse che l'opera possa rovinare per un intrinseco difetto suo proprio e non a seguito dell'intervento di chi l'ha realizzata. Non di meno, ad esiti egualmente inaccettabili condurrebbe richiamare l'accezione sostantivata di "costruzione" di cui alla normativa civilistica in materia di distanze (art. 873 c.c.) ovvero al Testo unico dell'edilizia posto che, in entrambi i casi, da questa esulerebbe il risultato della demolizione e ricostruzione totale o parziale dell'immobile[7], con la conseguente paradossale inapplicabilità dell'art. 1669 c.c. (a vantaggio dell'ordinario regime di responsabilità, che però tutela il committente in modo certamente inferiore).

Egualmente validi appaiono, infine, gli ulteriori argomenti di tipo teleologico offerti dalla S.C., a partire dalla considerazione che, sia nel caso di nuova costruzione che a seguito di interventi

manutentivi o modificativi di lunga durata incidenti sull'immobile preesistente, il proprietario ed i suoi aventi causa potrebbero trovarsi di fronte ai medesimi pregiudizi (d'altronde, lo stesso art. 1669 c.c. contempla anche l'ipotesi che l'immobile rovini solo "in parte"), discendendone l'irrazionalità del differente trattamento, ben lontano da ogni accettabile canone di interpretazione costituzionalmente orientata.

Irragionevole disparità di disciplina che, altresì, si verrebbe a creare rispetto agli artt. 1667 e 1668 c.c. considerato che questi risultano applicabili anche in caso di opere consistenti in mere modificazioni o riparazioni. Né appare accettabile la tesi della eccezionalità della garanzia di cui all'art. 1669[8] c.c. tale da escludere l'interpretazione analogica tra le due fattispecie considerato che, come giustamente evidenziato in motivazione, la specialità di quest'ultima previsione è stata ampiamente attenuata dalla giurisprudenza (stante il riconoscimento dell'esperibilità dell'azione risarcitoria e di quelle di riduzione del prezzo, di condanna in forma specifica e di risoluzione[9]), e che la funzione dell'analogia è quella di disciplinare ciò che non è positivizzato, ma non di riposizionare i termini di una questione data.

La natura della responsabilità *ex* art. 1669

Pur avendone escluso la rilevanza ai fini della risoluzione della questione scrutinata, le Sezioni Unite hanno ritenuto comunque utile a rafforzare il percorso logico-giuridico seguito dar conto del fatto che, nel caso dei gravi difetti, il baricentro dell'art. 1669 c.c. subisce un significativo spostamento dall'incolumità dei terzi alla apprezzabile compromissione del normale godimento del bene e, dunque, da un'ottica pubblicistica ed aquiliana ad una privatistica e contrattuale.

Alla sentenza va, senz'altro, riconosciuto il merito di aver riavvicinato la giurisprudenza alle posizioni della dottrina maggioritaria[10] secondo la quale l'art. 1669 c.c. è volto a tutelare un mero interesse privato, sia perché collocato tra le disposizioni che disciplinano il contratto d'appalto, sia poiché specificatamente dettato per l'ipotesi dell'inadempimento dell'appaltatore, risultando l'interesse pubblico ampiamente salvaguardato dalla normativa edilizia, attraverso i procedimenti connessi al rilascio del permesso di costruire e del certificato di agibilità.

Tuttavia, sebbene - come sottolineato dalla S.C. - discernere circa la natura contrattuale o aquiliana della norma risulta poco rilevante nell'ottica della tutela degli aventi causa del committente nei confronti dell'appaltatore (l'art. 1669 c.c. individua precisi termini di decadenza e prescrizione, ponendo a carico di quest'ultimo una gravosa prova liberatoria), tutt'altro peso assume la questione riguardo alla posizione di taluni soggetti estranei al contratto d'appalto, come ad esempio il costruttore-venditore, il progettista e il direttore dei lavori, la cui responsabilità nel caso dei gravi difetti dell'immobile può risultare significativa.

Del resto, è la stessa pronuncia in commento a dar conto della rilevanza attribuita in giurisprudenza, a partire dagli anni venti del ventesimo secolo, alla tesi della natura extracontrattuale (*ex lege*)[11] della responsabilità di che trattasi (ritenuta speciale rispetto a quella di cui all'art. 2043 c.c.[12]), al precipuo scopo di riconoscere l'azione risarcitoria anche agli acquirenti del costruttore-venditore. Le pronunce ivi richiamate (Cass. nn. 467/14, 9370/2013 e 2238/2012 e 4622/02), infatti, proprio in virtù del concorso di quest'ultimo al "fatto" della costruzione dell'immobile, lo ritengono responsabile allorquando abbia assunto, nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti, una posizione di diretta *responsabilità* nella costruzione dell'opera, avendovi provveduto con propria gestione, ovvero sorvegliandone personalmente l'esecuzione, così da rendere l'appaltatore un mero esecutore dei suoi ordini.

Diversamente, la dottrina maggioritaria - che propende per la natura contrattuale della norma - ritiene che l'art. 1669 c.c. possa trovare applicazione nelle sole ipotesi particolari in cui il costruttore-venditore abbia sottoscritto il contratto di vendita dell'immobile in vista della sua futura realizzazione non ancora avvenuta[13]. In particolare, a venire in rilievo sarebbe secondo qualche autore[14] la fattispecie del negozio misto, considerato che nell'ipotesi di vendita di immobile da realizzare risultano presenti oltre agli elementi della vendita, anche quelli dell'appalto, che se prevalenti consentirebbero, in base alla cd. teoria dell'assorbimento, l'operatività dell'art. 1669 c.c.

Negli altri casi, invece, sarebbero esperibili esclusivamente le cc.dd. azioni edilizie che, tuttavia, imponendo scadenze ben più stringenti (ovvero la denuncia del vizio entro otto giorni dalla scoperta e la proposizione dell'azione entro un anno dalla consegna del fabbricato) risulterebbero poco utili nel caso dei gravi difetti che, come spesso accade, possono venire alla luce dopo molti anni dall'acquisto.

Tale *vulnus* di tutela, inoltre, non pare poter essere superato nemmeno in forza del richiamo - intervenuto nella pronuncia in commento - all'efficacia *ultra partes* del contratto poiché, se è

vero che in deroga al principio della relatività contrattuale è stato ammesso (anche in giurisprudenza[15]) che il contratto, ed in sua assenza altresì il contatto sociale, possano essere fonte di obblighi di protezione e/o garanzia nei confronti di soggetti estranei al sinallagma ciò si verifica, però, solo allorquando questi ultimi si trovino in una posizione di prossimità qualificata rispetto alla prestazione e\o al comportamento dannoso, indifferentemente discendente da un diverso contratto, da un rapporto di parentela o direttamente dalla legge.
Sebbene l'art. 1669 c.c. estenda espressamente la responsabilità dell'appaltatore anche agli aventi causa del committente (e da questo punto di vista l'argomentazione offerta dalla S.C. è assolutamente pertinente, rafforzando la tesi che il detto inciso avrebbe poco senso in caso di natura extracontrattuale della responsabilità), tale previsione non prende, però, in alcuna considerazione la figura del costruttore-venditore e, dunque, l'ipotesi in cui la costruzione sia stata eseguita dallo stesso venditore in assenza di un rapporto contrattuale con l'appaltatore che risulti idoneo ad operare *ultra partes*.
Complicato appare, altresì, conciliare la natura contrattuale della garanzia con la responsabilità dei professionisti incaricati di progettare l'opera e dirigere i lavori i quali, essendo estranei al contratto d'appalto, potrebbero essere chiamati esclusivamente a rispondere verso il committente *ex* art. 2236 c.c., ovvero potenzialmente solo in caso di dolo o colpa grave, ognuno in conseguenza del differente contratto di prestazione d'opera intellettuale con lui stipulato[16].
Impostazione che - evidentemente proprio a fronte del *vulnus* di tutela che potrebbe derivarne - non è accolta in giurisprudenza secondo la quale, invece, tali professionisti rispondono ai sensi dell'art. 1669 c.c. per l'unico illecito extracontrattuale realizzato in concorso con l'appaltatore, qualora abbiano contribuito in modo causalmente efficiente a produrre uno degli eventi dannosi tipici, a nulla rilevando che le azioni o omissioni loro imputabili costituiscano autonomi e distinti fatti illeciti, o violazioni di norme giuridiche diverse[17].
Vale rilevare, infine, che nel caso di rovina o di evidente pericolo di rovina, la tesi contrattualistica non priverebbe totalmente di tutela i terzi estranei alla vicenda costruttiva del fabbricato (e non rivestenti la qualifica di aventi causa del committente) nei cui confronti continuerebbe ad operare l'art. 2053 c.c., ovvero la specifica disposizione volta a far valere la responsabilità del proprietario per la rovina degli edifici, al quale spetterebbe semmai dimostrare l'esclusiva responsabilità dell'appaltatore, sussistendone i presupposti[18].
Tali essendo i termini della questione - ed in assenza di una previsione normativa che estenda espressamente l'operatività dell'art. 1669 c.c. alle peculiari ipotesi testé esaminate[19] - i giudici di legittimità e quelli di merito saranno chiamati, pertanto, a considerare se rivalutare la propria ostilità nei confronti della posizione della dottrina dominante, per certi versi avvalorata dall'*obiter dictum* delle Sezioni Unite e, dunque, accogliere - quanto meno nel caso dei gravi difetti - la tesi contrattualistica (che confinerebbe la responsabilità *de qua* nei termini di cui si è detto), oppure decidere di insistere nel consolidato orientamento che riconosce la natura extracontrattuale della disposizione di che trattasi.
Oltretutto, proprio la materia dell'appalto potrebbe rivelarsi, in futuro, un significativo banco di prova della fondatezza delle posizioni dottrinali secondo le quali[20], conformemente alle tendenze riscontratesi in ambito comunitario[21], la polivalente funzione rivestita dagli obblighi di protezione ben si concilia con una concezione unitaria della responsabilità civile, fondata sul danno e sulla sua attribuzione alla responsabilità di colui al quale è riconducibile, a prescindere dalla qualifica del danneggiato e dunque dalla pregressa presenza o meno di un vincolo contrattuale.
E' già possibile riscontrare, tuttavia, che sia le Sezioni semplici della S.C.[22] che i giudici di merito[23], anche dopo la pronuncia in commento - ed in qualche caso addirittura richiamandola - persistono nell'orientamento tradizionale, affermando la natura aquiliana della responsabilità *ex* art. 1669 c.c.
La comprensibile necessità di garantirne la piena operatività, soprattutto nei confronti del costruttore-venditore, non pare dunque poter consentire - allo stato - alcun cambiamento di paradigma, anche a costo di lasciar cadere lo spunto offerto dalle Sezioni Unite che, alla luce della rilevanza degli interessi in gioco, si spera colgano ogni eventuale ulteriore occasione di meglio chiarirne le conseguenze pratiche.

Conclusioni

Al di là della complessa tematica circa la natura della responsabilità - che, sebbene trattata solo incidentalmente, avrebbe richiesto ben altro approfondimento[24] - l'annotata pronuncia ha certamente il merito di aver offerto un'articolata disamina della portata dell'art. 1669 c.c., tale da giustificarne l'applicabilità rispetto ad ipotesi nella prassi sempre più significative (anche a

fronte degli incentivi governativi agli interventi di ristrutturazione edilizia) che rischiavano di rimanerne ingiustamente escluse. D'altra parte, se come condivisibilmente rilevato, la *ratio* della norma è quella di offrire al committente e ai suoi aventi causa un regime di tutela maggiore di quello ordinario, sarebbe stato contrario ai migliori canoni interpretativi trattare differentemente gli interventi manutentivi o modificati di lunga durata rispetto a quelli di nuova costruzione, posta in ambo i casi la potenziale medesimezza dei pregiudizi riscontrabili.

(*) Il contributo è stato sottoposto, in forma anonima, alla valutazione di un *referee.*

(1) Cass. 20 novembre 2007, n. 24143, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2008, I, 680; Cass. 22 maggio 2015, n 10658, in *Mass. Foro it.*, 2015.

(2) Cass. 4 novembre 2015, n. 22553, in *Mass. Foro it.*, 2015.

(3) Il primo è un termine di decadenza, l'altro di prescrizione. Ove anche uno solo dei due non sia rispettato viene meno la possibilità di far valere la responsabilità nei confronti dell'appaltatore. La giurisprudenza collega la decorrenza dei suddetti termini all'acquisizione di un apprezzabile grado di conoscenza del vizio. Per approfondimenti al riguardo v. Toschi Vespasiani - Chiostrini, *La garanzia ex art. 1669 c.c.: un ormai costante* favor *per il committente*, in *Contratti*, 2014, 653.

(4) Tra i sostenitori dell'orientamento più estensivo: Rubino - Iudica, *Appalto*, ed. III, in *Comm. Scialoja e Branca*, *sub art. 1655-1677*, Bologna - Roma, 1992, 429; Cagnasso, voce *Appalto nel diritto privato*, in *Digesto IV ed., Disc. priv., sez. comm.*, I, Torino, 1987, 174; Rizzieri, *Opere di rifacimento di un immobile e natura della responsabilità dell'appaltatore*, in *Resp. civ.*, 2008, 518 ss. Fautori dell'orientamento opposto sono, invece, tra gli altri: Gazzoni, *Manuale di diritto privato*, ed. XVI, Napoli, 2016, 1170 ss.; Giannattasio, *L'appalto*, nel *Trattato Cicu-Messineo*, XXIV, 2, Milano, 1977, 234, secondo il quale risulterebbe eccessivo vincolare l'appaltatore per un decennio, nel caso di interventi di riparazione o modificazione, richiedenti un lavoro di limitata entità e non incidenti sulla stabilità dell'edificio.

(5) Dà ampiamente conto delle posizioni giurisprudenziali circa la portata dei gravi difetti: Luminoso, *Codice dell'appalto privato*, 2010, 640 ss. Per quanto riguarda gli altri eventi tipici di cui all'art. 1669 c.c. una panoramica è offerta da Catricalà, *Rovina e difetti di cose immobili*, in *La giurisprudenza sul codice civile coordinata con la dottrina, Libro IV*, Milano, 2012, 211, da cui emerge che in dottrina la rovina totale si ritiene integrata allorquando l'immobile cessa di esistere come tale, per disintegrazione delle parti che ne formano le strutture necessarie alla stabilità, si da rendere il bene completamente inagibile. Analogamente anche affinché possa dirsi integrata la rovina parziale devono essere interessate parti strutturali del bene.

(6) Con maggiore attenzione esplicativa vale rilevare che la sentenza richiama una lunga serie di pronunce che hanno ricondotto nell'ambito dei gravi difetti rilevanti ex art 1669 c.c.: la pavimentazione interna ed esterna di una rampa di scala e di un muro di recinzione; opere di pavimentazione e di 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 d'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.

(7) La S.C. evidenzia come ai fini della normativa in materia di distanze è costruzione un balcone (v. Cass. 19 settembre 2016, n. 18282, in *Urb. e app.,* 2017, 1, 134) ma non la ricostruzione fedele e integrale di un edificio preesistente (v. Cass., SS.UU., 19 ottobre 2011, n. 21578, ord., in *Mass. Giust. civ.*, 2011, 10 - cfr., *amplius*, Mazzon *I rapporti di vicinato e le distanze legali: tutela e risarcimento*, 2013, in Collana *SapereDiritto*). Tale ultima fattispecie non rientra neppure negli "interventi di nuova costruzione" di cui all'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001, rappresentando invero un intervento di ristrutturazione edilizia.

(8) Dà conto delle posizioni dottrinali che escludono che la norma sia suscettibile di applicazione analogica Luminoso, *Codice dell'appalto privato*, cit., 632.

(9) Per un approfondimento si rimanda a Triolo, *i singoli contratti*, Milano, 2015, 35 ss.

(10) V. Rubino - Iudica, *Dell'appalto*, cit., 423 ss.; Meo - Jerovante, *i "gravi difetti" degli edifici condominiali*, 2013, Milano, 7 ss.

(11) Una panoramica sull'evoluzione giurisprudenziale in merito alla natura della responsabilità dell'appaltatore è fornita da Tessera, *Opere su immobili preesistenti e responsabilità ex art. 1669 cod. civ.*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, 11, 1427, che puntualizza come "la giurisprudenza più risalente ne sosteneva il carattere contrattuale, ravvisando nel contratto di appalto il presupposto necessario; veniva tuttavia riconosciuto alla norma anche uno scopo diretto a soddisfare esigenze di interesse pubblico, quale la tutela dell'incolumità dei cittadini (Cass. 25 febbraio 1959, n. 538, in *Giust. civ.*, 1959, I, 1777). A partire dagli anni Settanta del secolo scorso, però, si sostenne che l'art. 1669 c.c., rappresentando '*una norma di ordine pubblico posta a tutela di un interesse generale inderogabile*', configurasse un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale (Cass. 20 giugno 1978, n. 3029, in *Mass. Giust. civ.*, 1978; poco tempo prima, si era ancora espressa nel senso della natura contrattuale Cass. 9 luglio 1977, n. 3072, in *Rep. Giust. civ.*, 1977, voce 'Appalto', n. 36). In epoca più recente, la giurisprudenza è costante nell'affermare la natura aquiliana della responsabilità in esame (Cass. 28 gennaio 2005, n. 1748, in *Mass. Foro it.*, 2005; Cass. 31 marzo 2006, n. 7634, *ivi*, 2006; Cass. 31 maggio 2007, n. 12790, *ivi*, 2007; Cass. 13 gennaio 2014, n. 467, in *Giur. it.*, 2014, 1338, con nota di Pellegrino; Cass. 14 gennaio 2014, n. 632, in *Contratti*, 2014, 421, con nota di Passarella; Cass., SS.UU., 3 febbraio 2014, n. 2284, in *Foro it.*, 2014, I, 2178; Cass. 5 giugno 2014, n. 12675, in *Foro pad.*, 2014, I, 312; Cass. 18 giugno 2014, n. 13882, in *Riv. giur. edil.*, 2014, I, 781; Cass. 4 marzo 2016, n. 4319, in *Rep. Foro it.*, 2016, voce 'Appalto', n. 3)".

(12) È inequivocabile a riguardo la recente pronuncia Cass., SS.UU., 3 febbraio 2014 n. 2284, in *Mass. Giust. civ.*, 2014.

(13) V. Rubino - Iudica, *Dell'appalto*, cit., 475.

(14) Giannattasio, *L'appalto*, cit., 225 ss.

(15) *Ex multis* Cass. 30 novembre 2011, n. 25559, in *Resp. civ.*, dicembre 2012, con nota di Gala.

(16) V. Agnino, *Art. 1669 c.c.: natura della responsabilità e ambito di applicazione*, in *Danno e resp.*, 2003, 623.

(17) In tal senso *ex multis:* Cass. 21 settembre 2016, n. 18521, con nota di Machina Grifeo, *Condominio, impresa e direttore lavori rispondono in solido dei danni, su www.diritto24.ilsole24ore.com.*

(18) Patruno, *Il consolidato indirizzo della Cassazione in relazione alla responsabilità per i gravi difetti e la rovina dell'opera ex art. 1669 c.c.*, in *Giust. civ.*, 2001, 2511.

(19) Come auspicato da Musio, *La natura della responsabilità dell'appaltatore tra esigenze di coerenza dogmatica e di effettiva tutela del compratore*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 1, 44.

(20) Un'ampia disamina a riguardo è contenuta nella relazione di Cavallari, *Adempimento dell'appalto e tutela dei terzi. Doveri di protezione, obblighi di garanzia e profili processuali* su *www.scuolamagistratura.it.*

(21) In Francia ad esempio l'*Avant-project Catala* (progetto di riforma del diritto delle obbligazioni e della prescrizione) riunisce in un Titolo comune le regole di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale di modo da creare uno schema unitario basato sul concetto di obbligazione ed una categoria generale di responsabilità civile. Per un approfondimento sulla tematica si rimanda a Giorgianni, *La responsabilità civile e la rivalutazione della figura generale dell'obbligazione*, su *www.judicium.it*.

(22) V. Cass. 26 giugno 2017, n. 15846, con nota di Chirico, *L'appaltatore può essere responsabile anche se il danno riguarda delle piastrelle difettose* in *www.quotidianogiuridico.it*; Cass. 28 luglio 2017, n. 18891 con nota di A. Musio, *La natura della responsabilità dell'appaltatore tra esigenze di coerenza dogmatica e di effettiva tutela del compratore*, in *Nuova giur. civ. comm.,* 2018, 1, 44.

(23) V. Trib. Modena 7 marzo 2018, n. 404, con nota di Marino, *Gravi difetti dell'edificio: il venditore ha la stessa responsabilità dell'appaltatore?* in *www.quotidianogiuridico.it*

(24) sul punto v. Robles, *Ristrutturazioni immobiliari, responsabilità dell'appaltatore e "nomofilachia edilizia"*, in *Giur. it.,* 2017, 11, 2339, il quale ritiene si sia forse persa un'occasione di chiarimento.

CORSO FGLAW MAGISTRATURA – ESAME AVVOCATO
MATERIALI RISERVATI OTTENIBILI SOLO MEDIANTE ACCESSO A SISTEMA INFORMATICO PROTETTO CON CREDENZIALI PRIVATE E PASSWORD INCEDIBILI
SE NON SEI UN UTENTE AUTORIZZATO SEI TENUTO A DISTRUGGERLI
COPYRIGHT FGLAW

Contratti, 2014, 7, 651 (nota a sentenza)

LA GARANZIA EX ART. 1669 C.C.: UN ORMAI COSTANTE *FAVOR* PER IL COMMITTENTE - IL COMMENTO

di Francesco Toschi Vespasiani, e Sandro Chiostrini

Cass. civ. Sez. II, 09 dicembre 2013, n. 27433

c.c. art. 1669

Gli Autori prendono spunto da una sentenza di legittimità per fare il punto sulla delicata materia della garanzia decennale per i vizi dell'appalto, soffermandosi sulle tipologie di vizio che vi rientrano e sui termini di decadenza e prescrizione dell'azione.

Sommario: Il caso. Considerazioni preliminari - La garanzia *ex* art. 1669 c.c. in generale: natura e limiti "soggettivi" - Il concetto di "gravi difetti" e l'oggetto della garanzia - La decorrenza dei termini di cui all'art. 1669 c.c.

Il caso. Considerazioni preliminari

La sentenza in commento decide una "classica" controversia in tema di appalto, prendendo posizione, in modo non certo innovativo, su una delle questioni nel contempo più dibattute e più rilevanti sul piano operativo tra quelle che riguardano l'istituto dell'appalto, ossia l'ambito di applicazione della garanzia decennale di cui all'art. 1669 c.c. e la decorrenza dell'anno di decadenza del termine per la denuncia dei gravi vizi e di prescrizione della correlativa azione.

Nella fattispecie, nel giudizio di merito era stata accolta la domanda risarcitoria rivolta da un condominio all'appaltatore di alcune opere edili, al quale era stata contestata, dopo un tempo lungo (comunque ben oltre l'anno di cui alla norma citata) dalla consegna delle opere, l'esistenza di gravi vizi delle medesime. Il condominio, infatti, insospettito da tempo dalla presenza di alcuni indizi rivelatori di possibili difetti rilevanti, aveva commissionato ad un tecnico una perizia approfondita, venendo a conoscenza del fatto che ricorreva un'inadeguatezza strutturale dell'intonaco delle facciate, tale da incidere sull'utilizzabilità dell'intonaco con riferimento all'impermeabilizzazione ed all'isolamento termico. E l'inadeguatezza dell'intonaco non era dovuto alla qualità dei materiali, ma al suo insufficiente spessore.

Il costruttore si era difeso, rilevando che il distacco riguardava una superficie di limitata estensione e che l'incidenza dell'intonaco esterno sulla resistenza termica complessiva era minima dato che una parete perimetrale è composta da intonaco interno, laterizio interno, strato isolante e laterizio esterno e intonaco esterno; quindi si trattava di vizio lieve, ricadente nell'ambito applicativo dell'art. 1667 c.c., con conseguenti termini ridotti di denuncia e di prescrizione dell'azione (due anni dalla consegna), e correlativa inoperatività, nel caso di specie, della garanzia, per decorrenza dei medesimi termini.

La sentenza in commento, come si accennava, sebbene prenda una posizione che si colloca in perfetta linea con orientamenti consolidati, si distingue in quanto offre l'occasione per una riflessione di sintesi sulla delicata questione della portata della garanzia per vizi nell'appalto, la cui disciplina soffre (in parallelo con quella ancora più vincolistica prevista per la vendita) di un rigore di fondo indubbiamente eccessivo (soprattutto per quanto attiene ai termini decadenziali e prescrizionali) che rischia di penalizzare in modo eccessivo l'esigenza di effettiva tutela del committente. Selezionando, quindi, gli aspetti più rilevanti e particolari, relativi a questa articolata e complessa tematica, intendiamo concentrare l'analisi, in queste note, su come le letture giurisprudenziali delle norme coinvolte si orientino in modo univoco nella direzione di massimizzare la tutela del committente e dei terzi danneggiati dal cattivo operato dell'appaltatore.

La garanzia *ex* art. 1669 c.c. in generale: natura e limiti "soggettivi"

L'art. 1669 c.c. regola una fattispecie di responsabilità aggravata dell'appaltatore, stabilendo, in relazione agli immobili o comunque alle cose destinate per la loro natura a lunga durata, che, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, questa 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 denunzia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denunzia.

Il regime più permissivo, se non altro sul piano della durata temporale, di questa garanzia, mitiga l'eccessivamente ristretta disciplina dell'art. 1667 c.c., il quale, riguardo ai vizi lievi, prevede che il committente deve, a pena di decadenza , denunziare all'appaltatore le difformità o i vizi entro

sessanta giorni dalla scoperta e l'azione ha una prescrizione biennale con decorso dalla consegna delle opere.

Ulteriore rilevante differenza tra il dettato delle norme speciali qui richiamate riguarda appunto il termine di prescrizione, laddove l'art. 1667 recita testualmente "l'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera" mentre il dettato dell'art. 1669 appare sostanzialmente diverso laddove prevede che "il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denunzia"; tale diversa indicazione viene correntemente interpretata ammettendo che una volta avanzata tempestivamente la denuncia del grave difetto *ex* art. 1669, l'azione possa in effetti essere rinviata *sine die*, semplicemente rinnovando la denuncia di anno in anno, senza far così spirare il *diritto* del committente, trovandosi in questo modo "aggirato" il termine di prescrizione.

Andando ad approfondire l'ambito della garanzia in questione, osserviamo subito che la giurisprudenza, in modo ricorrente, inquadra l'art. 1669 c.c. come una norma avente finalità di ordine pubblico, in quanto non soltanto introduce una garanzia contrattuale a favore del committente, ma mira a prevenire e reprimere condotte dell'appaltatore che possano determinare (o di chi abbia concorso al verificarsi del vizio, nello specifico il progettista od il direttore dei lavori), in riferimento alle costruzioni, situazioni di pericolo a danno della collettività o comunque di un numero indeterminato di persone. Donde la tendenza ad interpretare in modo assai estensivo la norma in questione, come appunto vedremo in queste note.

Sul piano soggettivo, innanzi tutto, appare indubbio che, sebbene la norma in questione riguardi soltanto l'appalto, l'azione di responsabilità dell'appaltatore, in caso di evidente pericolo di rovina o gravi difetti dell'opera, possa essere esercitata anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria direzione e controllo, qualora lo stesso venditore abbia assunto, nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti, una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera. Insomma, un'estensione pacifica di questa disposizione alla figura del venditore-costruttore[1], con ampio *favor*, quindi, verso l'acquirente che, altrimenti, potrebbe contare soltanto sulle più restrittive diposizioni in tema di garanzia per vizi nella vendita: in particolare, essa 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[2].

L'appaltatore, dal canto suo, pacificamente risponde personalmente per i vizi dell'opera, ma d'altronde sussiste un vincolo di responsabilità solidale fra l'appaltatore ed il direttore dei lavori, i cui rispettivi inadempimenti abbiano concorso in modo efficiente a produrre il danno risentito dal committente. Si tratta di una solidarietà che trova fondamento nel principio di cui all'art. 2055 c.c., il quale, anche se dettato in tema di responsabilità extracontrattuale, si estende all'ipotesi in cui taluno degli autori del danno debba rispondere a titolo di responsabilità contrattuale[3].

Questo vincolo di solidarietà nella responsabilità verso il committente, naturalmente, presuppone l'esistenza di concorrenti inadempimenti dell'appaltatore e del direttore dei lavori, che non può darsi per automatico, infatti va sempre ricordato che l'alta sorveglianza in cui si concreta l'attività del professionista direttore dei lavori (che non richiede la presenza continua e giornaliera sul cantiere, né il compimento di operazioni di natura elementare) comporta un'obbligazione di mezzi, consistente nel controllo da effettuarsi non con la diligenza ordinaria, ma con la "*diligentia quam*" in concreto della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi, per cui il direttore dei lavori è responsabile verso il cliente soltanto se omette di vigilare e di impartire le disposizioni opportune e di controllarne l'esecuzione da parte dell'appaltatore[4].

Sotto un altro aspetto, e sempre nell'ambito della lettura interpretativa "estensiva" privilegiata dalla giurisprudenza, va anche menzionato l'assai interessante orientamento giurisprudenziale secondo cui l'art. 1669 c.c. concreta un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, con carattere di specialità rispetto al disposto dell'art. 2043 c.c., fermo restando che - trattandosi di una norma non di favore, diretta a limitare la responsabilità del costruttore, bensì finalizzata ad assicurare una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale - ove non ricorrano in concreto le condizioni per la sua applicazione (come nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera) può farsi luogo all'applicazione dell'art. 2043 c.c., senza che, tuttavia, operi il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore contemplato dall'art. 1669 c.c., atteso che spetta a chi agisce in giudizio l'onere di provare tutti gli elementi richiesti dall'art. 2043 c.c., compresa la colpa del costruttore.

Come si vede, questo orientamento, riaffermato anche di recente dalle Sezioni Unite[5], si basa sulla ritenuta compatibilità e quindi ammissibilità delle azioni *ex* art. 2043 c.c. e art. 1669 c.c. rispetto al medesimo evento.

Infatti, la responsabilità di cui all'art. 1669 c.c., secondo un principio ormai consolidato, nonostante sia collocata nell'ambito del contratto di appalto, configura un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale la quale, pur presupponendo un rapporto contrattuale, ne supera i confini, essendo riconducibile ad una violazione di regole primarie (di ordine pubblico), stabilite per garantire l'interesse, di carattere generale, alla sicurezza dell'attività edificatoria, quindi la conservazione e la funzionalità degli edifici, allo scopo di preservare la sicurezza e l'incolumità delle persone. Da questa configurazione consegue l'ulteriore questione del rapporto tra le due disposizioni, risolto da questa Corte in virtù del principio che l'art. 1669 c.c. reca una norma speciale rispetto a quella contenuta nell'art. 2043 c.c., risultando la seconda applicabile quante volte la prima non lo sia in concreto.

Quindi, ogni volta che la norma speciale non possa essere in concreto applicata, permane l'applicabilità della norma generale, in virtù di una tesi coerente con le ragioni della qualificazione della responsabilità *ex* art. 1669 c.c. come extracontrattuale, consistenti nell'esigenza di offrire ai danneggiati dalla rovina o dai gravi difetti di un edificio una più ampia tutela. Infatti, l'art. 1669 c.c. non è norma di favore diretta a limitare la responsabilità del costruttore, ma mira a garantire una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale.

Il legislatore ha con essa stabilito un più rigoroso regime di responsabilità rispetto a quello previsto dall'art. 2043 c.c., caratterizzato dalla presunzione *juris tantum* di responsabilità dell'appaltatore, che è stata tuttavia limitata nel tempo, in virtù di un bilanciamento tra le contrapposte esigenze di rafforzare la tutela di un interesse generale e di evitare che detta presunzione si protragga per un tempo irragionevolmente lungo.

Pertanto, se la *ratio* dell'art. 1669 c.c. è quella di introdurre una più incisiva tutela, è coerente con la medesima l'applicabilità dell'art. 2043 c.c., nel caso in cui non sussistano le condizioni previste dalla prima norma, essendo in generale ammissibile la coesistenza di due azioni diversificate quanto al regime probatorio e potendo la parte agire non avvalendosi delle facilitazioni probatorie stabilite per una di esse.

Una diversa soluzione va respinta, in quanto comporta una indebita restrizione dell'area di tutela stabilita dalla norma fondamentale in materia di responsabilità extracontrattuale e, in palese contrasto con l'armonia del sistema e con le ragioni alla base della previsione della disciplina speciale, conduce all'irragionevole risultato di creare un regime di responsabilità più favorevole per i costruttori di edifici, perché esclude ogni forma di responsabilità in situazioni che potrebbero ricadere nell'ambito - in linea di principio illimitato - dell'art. 2043 c.c. L'azione *ex* art. 2043 c.c. è, dunque, proponibile quando in concreto non sia esperibile quella dell'art. 1669 c.c., perciò anche nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera, dato che, secondo la norma generale di cui all'art. 2043, decorrono i termini di prescrizione e decadenza a partire e non già dal "compimento dell'opera" (art. 1669) o dalla sua "consegna" (art. 1667), bensì dall'occorrenza del "fatto ... che cagiona ad altri un danno ingiusto", potendosi in questo modo superare i termini della garanzia imposti dalle suddette norme speciali.

Nell'ipotesi di esperimento dell'azione disciplinata dall'art. 2043 c.c. non opera, ovviamente, il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore, che lo onera di una non agevole prova liberatoria. Pertanto, in tal caso, spetta a colui il quale agisce provare tutti gli elementi richiesti dall'art. 2043 c.c. e, in particolare, anche la colpa del costruttore.

Il concetto di "gravi difetti" e l'oggetto della garanzia

L'art. 1669 c.c. tratteggia - fermandosi ad una lettura letterale della norma - un ambito applicativo della garanzia apparentemente molto ristretto e focalizzato sulla particolare gravità delle conseguenze del cattivo operato dell'appaltatore.

L'apparente marginalità applicativa della norma che potrebbe ipotizzarsi all'esito di una prima sua lettura che ne enfatizzi questo dato letterale, però, si scontra con una serie di pronunce giurisprudenziali tutte univocamente orientate (ed in tale alveo ben si colloca anche la pronuncia in commento) nel senso di postularne l'applicabilità[6] anche quando le carenze costruttive dell'opera non investano parti strutturali, ma incidano su elementi secondari ed accessori, purché tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.
Vengono quindi incluse nel concetto di grave difetto sia le deficienze costruttive vere e proprie, quelle cioè che si risolvono nella realizzazione dell'opera con materiali inidonei e non a regola d'arte, sia le carenze riconducibili ad erronee previsioni progettuali, trattandosi di vizi costruttivi; fra i difetti di costruzione vanno compresi, oltre ai casi di rovina o di evidente pericolo di rovina parziale o totale dell'edificio, anche quei vizi che, pur non incidendo sulla statica e sulla struttura dell'immobile, pregiudicano in modo grave la funzione cui questo è destinato e ne limitano in modo notevole la possibilità di godimento[7].
In sostanza, emerge una lettura che si riferisce anche ai difetti da cui derivi un danno significativo alla funzione economica dell'edificio o una sensibile diminuzione del normale godimento della cosa: certamente l'orientamento più estensivo della nozione di grave difetto può dirsi - e tra l'altro da lungo tempo - prevalente[8].
Più ancora nello specifico, può assumere una certa utilità anche applicativa esaminare di seguito, sinteticamente, le varie singole tipologie di vizio che rientrano nella nozione contemplata dall'art. 1669 c.c., precisando che sotto ogni voce esiste una nutrita casistica specifica che, per non appesantire eccessivamente la presente trattazione, andiamo a ripercorrere in nota[9].
Orbene, nell'ambito di detta norma vengono quindi ricondotti: 1) *gravi difetti degli impianti di scarico delle acque,* in quanto l'inadeguatezza recettiva e l'errata pendenza delle tubazioni della rete fognaria, che determinano la fuoriuscita di liquami, pur non pregiudicando la struttura dell'edificio, incidono notevolmente sull'utilizzabilità di un impianto essenziale dal punto di vista igienico e sanitario[10] o vizi delle fosse biologiche[11]; 2) difetti costruttivi da cui derivano infiltrazioni d'acqua[12]; 3) *difetti dell'intonaco e del rivestimento esterno dell'immobile*[13]; *4) gravi difetti dei pavimenti dell'immobile*[14]*. Oltre a ciò si annoverano svariate ipotesi residuali*[15]*.*
Una riflessione a parte meritano invece i difetti *degli impianti accessori dell'immobile.*

In relazione ad essi, non mancano opinioni dottrinali e giurisprudenziali per le quali gli impianti come gli ascensori, riscaldamento e simili non dovrebbero considerarsi essenziali e quindi riconducibili all'ambito di applicazione dell'art. 1669 c.c.; tali opinioni si pongono in linea con la tesi restrittiva in tema di interpretazione della norma appena citata, per la quale essa dovrebbe riferirsi esclusivamente ai vizi incidenti sulla sostanza, solidità e stabilità della costruzione, pur non determinando una attuale esistenza di pericolo di rovina[16]. In realtà, però, l'orientamento più recente ed ormai prevalente predilige la lettura estensiva già richiamata in queste note[17].
Sono da escludersi, invece, i difetti, quali un malfunzionamento dell'impianto dei citofoni e dei videocitofoni. Infatti, se bene il concetto di grave vizio può essere esteso a vizi degli impianti degli immobili, tale estensione può essere legittimamente effettuate solo con riguardo a quelli di riscaldamento, o a quelli idraulici (il cui malfunzionamento, all'evidenza, può determinare la inabitabilità dell'alloggio o comunque una possibilità molto limitata di destinarlo all'uso che gli è proprio), ma mai con riguardo all'impianto del citofono o del videocitofono, i cui difetti (o la cui assenza addirittura), per quanto creino disagio, non possono neppure minimamente compromettere la funzione e il godimento dell'alloggio[18].

La decorrenza dei termini di cui all'art. 1669 c.c.

Sotto un ulteriore, diverso profilo, va esaminata la questione della decorrenza dei termini decadenziali di cui alla norma in commento, che spesso si pone all'attenzione del giudice nelle controversie in tema d'appalto.

Orbene, anche sotto questo aspetto occorre rilevare che la giurisprudenza propende per un certo *favor* verso il committente, attenuando l'ambito del concetto di vizio evidente e palese, per dare rilievo essenzialmente alla conoscenza (o conoscibilità) del vizio collegata al momento in cui il committente stesso venga a disporre di idonei rilievi tecnici dai quali possa ricavare precisa cognizione della situazione di difettosità delle opere.

In particolare, costituisce ormai quasi un adagio giurisprudenziale l'affermazione per cui l'identificazione degli elementi conoscitivi necessari e sufficienti perché possa individuarsi la scoperta del vizio ai fini del computo dei termini annuali posti dalla norma (il primo di decadenza per effettuare la denuncia e il secondo, che dalla denuncia stessa inizia a decorrere, di prescrizione per promuovere l'azione) deve in generale effettuarsi sia con riguardo alla gravità dei difetti dell'edificio che con riguardo al collegamento causale dei dissesti all'attività progettuale e costruttiva espletata. Tuttavia, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo, la conoscenza completa idonea a provocare la decorrenza del doppio termine (decadenziale e prescrizionale) deve ritenersi acquisita, in assenza di anteriori esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione delle disposte relazioni peritali.

Deriva, da ciò, pertanto, che la denuncia di gravi vizi da parte del committente può implicare una idonea ammissione di valida scoperta degli stessi tale da costituire il *dies a quo* per la decorrenza del termine di prescrizione e, a maggior ragione, tale da far supporre una conoscenza dei difetti di tanto antecedente da implicare la decadenza, solo quando, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, risulti dimostrata la piena comprensione dei fenomeni e la chiara individuazione e imputazione delle loro cause, per l'un effetto, alla data della denuncia e, per l'altro, a data a essa convenientemente anteriore[19].

In altri termini, e concludendo, la conoscenza dei vizi si intende verificata non già nel momento in cui il committente o i suoi aventi causa abbiano percepito meri segni o manifestazioni esteriori dei vizi dell'opera, bensì in quello in cui essi abbiano acquistato un apprezzabile grado di conoscenza, obiettiva e completa e non soltanto presuntiva, non solo della consistenza dei difetti e del pericolo che ne deriva, ma anche del loro collegamento causale con l'attività di esecuzione dell'opera. Tale conoscenza, se non raramente, non consegue dalla constatazione dell'aspetto delle cose (salvo che non si tratti di manifestazioni indubbie, come cadute o rovine estese e avvenimenti simili), ma dalla presa visione dell'elaborato peritale, da cui risulti dimostrata la piena comprensione dei fenomeni e la chiara individuazione ed imputazione delle loro cause[20].

---

(1) Cfr. da ultimo e tra le moltissime Cass., 6 febbraio 2014, n. 2724, in *Diritto & Giustizia*, 2014, 7/2, con nota di Greco; Cass., 15 novembre 2013, n. 25767, *ivi*, 2013, 18/11.

(2) Cass., 14 gennaio 2014, n. 632, in *Diritto & Giustizia*, 2014, 15/1, con nota di Tarantino.

(3) Cass., 27 agosto 2012, n. 14650, in *Giust. civ. Mass.*, 2012, 9, 1082 (nella specie è stata la responsabilità solidale del progettista e direttore dei lavori e dell'appaltatore per i difetti della costruzione dipendenti dal cedimento delle fondazioni dovuto alle caratteristiche geologiche del suolo, rientrando nei compiti di entrambi l'indagine sulla natura e consistenza del terreno edificatorio). Cfr., anche, tra le svariate di questo tenore, Cass., 6 marzo 2007, n. 5131, in *Foro pad.*, 2007, 2, I, 281; Cass., 22 agosto 2002, n. 12367, in *Giust. civ. Mass.*, 2002, 1559.

(4) Di recente, ad esempio, Trib. Savona, 5 gennaio 2014 ha escluso la responsabilità del direttore dei lavori rilevando che la sua ridotta presenza sul cantiere non provava alcun inadempimento posto che la progettazione dell'opera realizzata presso la palestra era risultata corretta, l'esecuzione appariva sostanzialmente priva di difetti e l'attività di direzione dei lavori non richiedeva comunque la presenza continua e giornaliera sul cantiere, potendo il controllo effettuarsi con periodiche visite e contatti con gli organi tecnici dell'impresa.

Diverso è il caso in cui l'appaltatore risponda in solido con il progettista in caso di vizi dell'opera derivanti da una carente progettazione: l'appaltatore risponde, in solido, tanto nell'ipotesi in cui abbia rilevato alcuni errori ma non li abbia tempestivamente denunciati al committente, quanto per l'ipotesi in cui, pur non essendosi accorto degli stessi, avrebbe potuto averne comunque contezza con l'uso della normale diligenza e delle normali cognizioni tecniche. Infatti, anche in presenza di un progetto, residua pur sempre un margine di autonomia per l'appaltatore, che gli impone di attenersi alle regole dell'arte e di assicurare alla controparte un risultato tecnico conforme alle esigenze, eliminando le cause oggettivamente suscettibili di inficiare la riuscita della realizzazione dell'opera. Rientra pertanto tra gli obblighi di diligenza dell'appaltatore, senza necessità di una specifica pattuizione, esercitare il controllo della validità tecnica del progetto fornito dal committente, posto che dalla corretta

progettazione, oltre che dall'esecuzione dell'opera, dipende il risultato promesso, e che l'obbligazione dell'appaltatore è di risultato. Conseguentemente, l'appaltatore è esentato da responsabilità solo ove dimostri che gli errori non potevano essere riconosciuti con l'ordinaria diligenza richiesta all'appaltatore stesso, ovvero nel caso in cui, pur essendo gli errori stati prospettati e denunciati al committente, questi ha però imposto, direttamente o tramite il direttore dei lavori, l'esecuzione del progetto, ribadendo le istruzioni, considerato che in tale eccezionale caso l'appaltatore ha agito come *nudus minister*, a rischio del committente e con degradazione del rapporto di appalto a mero rapporto subordinato (cfr. in tal senso, riassuntivamente sulla questione, Trib. Piacenza, 23 febbraio 2010, n. 108, in *Giur. merito*, 2010, 6, 1557, ma trattasi di orientamento consolidatissimo anche nella giurisprudenza di legittimità, come può vedersi tra le molte in Cass., 18 febbraio 2008, n. 3932, in *Giust. civ. Mass.*, 2008, 2, 241).

(5) Cass., Sez. Un., 3 febbraio 2014, n. 2284, in *Mass., Giust. civ.*, 2014. Cfr. anche Cass., 13 gennaio 2014, n. 467, in *Diritto & Giustizia*, 2014, 14/1, con nota di Viterbo.

(6) Cass., 29 aprile 2008, n. 10857, in *Diritto & Giustizia online* 2008.

(7) Cfr. ad es. Trib. Torino, 27 aprile 1999, in *Giur. merito*, 2000, I, 843; Cass., 31 marzo 2006 n. 7634, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 3; Cass., 10 giugno 2011, n. 12879.

(8) Oltre alla già citata giurisprudenza, si vedano anche Cass., 8 gennaio 2000, n. 117, in *Giur. it.,* 2000, c. 978; Cass., 25 agosto 1997, n. 7992, in *Rep. Foro it.,* 1997, voce *Appalto*, n. 55*;* Cass., 26 giugno 1992, n. 7924, in *Mass. Giust. civ.*, 1992, 1064*;* Cass., 29 novembre 1973, n. 3286, in *Rep. Foro it.,* 1973, voce *Appalto*, n. 22. La lettura estensiva del concetto giunge al punto di arrivare a comprendere le parti ornamentali, la cui deficienza possa pregiudicare la normale utilizzazione dell'opera (Cass., 25 marzo 1972, n. 943, in *Rep. Foro it.,* 1972, voce *Appalto*, n. 34); od anche soltanto una parte limitata dell'edificio (cfr. Cass., 6 febbraio 1998, n. 1203, in *Rep. Foro it.*, 1998, voce *Appalto*, n. 54).

(9) Per approfondimenti si rinvia all'approfondito e dettagliato lavoro di Musolino, *Linee evolutive della nozione di gravi difetti dell'opera appaltata, in Riv. giur. edil.,* 2003, 57 ss. al quale dobbiamo la ampia casistica citata nelle note seguenti.

(10) Cass., 21 aprile 1990, n. 3339, in *Rep. Foro it.,* 1990, voce *Appalto*, nn. 47 e 48.

(11) Fa riferimento all'inadeguatezza recettiva delle fosse biologiche Cass., 27 dicembre 1995, n. 13106, in *Giust. civ. Mass.*, 1995, 12.

(12) Si ricordano: difetto d'impermeabilizzazione del tetto dell'edificio dovuto all'uso di carta catramata invece che di una guaina impermeabile, da cui dipendono infiltrazioni d'acqua piovana (Cass., 8 gennaio 2000, n. 117, in *Giur. it.*, 2000, 978) e comunque vizi del tetto e del terrazzo di copertura dell'edificio tali da provocare infiltrazioni di acqua negli appartamenti sottostanti (cfr. fra le molte Cass., 11 dicembre 1992, n. 13112, in *Foro it.*, 1993, I, c. 3324); mancanza d'intercapedine e di materiale idrofugo in una costruzione, che causino l'invasione, per capillarità, nella muratura tufacea da parte dell'umidità proveniente dal sottosuolo e cioè dal terreno confinante con le pareti dei locali scantinati, comportando trasudamenti di acqua su ampie zone delle pareti perimetrali dei locali stessi (Trib. Roma, 12 marzo 1974, in *Temi romana*, 1974, 85); mancanza di adeguate opere di impermeabilizzazione in un fabbricato edificato sopra un terreno poroso interessato da una falda freatica, con la conseguenza che, nei periodi di intense precipitazioni, la falda raggiunge un'altezza superiore alla quota del pavimento del piano interrato delle autorimesse, invadendole (App. Perugia, 25 febbraio 1989, in *Arch. civ.*, 1989, 1198*;* Cass., 2 marzo 1998, n. 2260, in *Mass. Foro it.,* 1998, c. 241); mancata protezione del fabbricato dalle infiltrazioni di acqua provenienti da un fondo contiguo, se il pericolo del fenomeno sia evidente e rientri nella normale tecnica costruttiva la possibilità di impedirlo (Cass., 29 luglio 1992, n. 9081, in *Rep. Foro it.*, 1992, voce *Appalto*, n. 53*)*; carenza dei mezzi di impermeabilizzazione, dovuta all'insufficienza del vespaio di isolamento, in base alla quale insufficienza si ha il passaggio dell'umidità sia nei muri perimetrali, che in quelli divisori (Cass., 2 dicembre 1980, n. 6298, in *Rep. Giust. civ.*, 1980, voce *Appalto*, n. 64); vizi costruttivi dei lastrici solari di entità tale da provocare infiltrazioni di acqua all'interno dell'edificio (Cass., 28 marzo 1997, n. 2775, in *Rep. Foro it.*, 1997, voce *Appalto*, n. 56); infiltrazioni di acqua piovana nel pianerottolo dell'ingresso di un edificio e la presenza di un "velo di acqua" con forte odore di muffa in molti appartamenti dell'edificio stesso (Cass., 29 novembre 1994, n. 10218, in *Rep. Giust. civ.*, 1994, voce *Appalto*, n. 48); deformazioni e rotture delle colonne montanti di scarico delle acque luride eseguite in plastica con conseguenti

infiltrazioni di acque luride nell'edificio (Cass., 12 maggio 1999, n. 4692, in *Mass. Giur. it*., 1999, c. 554); mancata sigillatura dei mattoni per un terzo della superficie con conseguenti infiltrazioni di acqua (Cass., 6 giugno 1977, n. 2321, in *Foro it.,* 1977, c. 2203).

(13) Ad esempio: distacco di oltre metà del rivestimento esterno a causa di infiltrazioni all'interno dell'edificio (Cass., 30 luglio 1982, n. 4369, in *Rep. Giust. civ*., 1982, voce *Appalto*, n. 41*);* caduta del rivestimento della facciata di un edificio (Cass., 20 novembre 1975, n. 3899, in *Rep. Foro it.,* 1975, voce *Appalto*, n. 29*);* distacco di una notevole parte dell'intonaco esterno di un fabbricato (Cass., 29 novembre 1996, n. 10624, in questa *Rivista*, 1997, I, 520); caduta d'intonaco e rivestimento dei muri perimetrali e difettosa costruzione del lastrico e della canna fumaria, che, oltre a costituire pericolo per i terzi, sono causa di infiltrazioni di acqua dannose per la conservazione delle strutture portanti ed il normale godimento del fabbricato (Cass., 18 giugno 1981, n. 3971, in *Rep. Giust. civ*., 1981, voce *Appalto*, n. 60); possibile crollo dei rivestimenti della facciata (Cass., 20 novembre 1970, n. 2452, in *Giust. civ*., 1971, I, 24) e pericolo di crollo di oltre il quaranta per cento del rivestimento (App. Milano, 17 novembre 1972, in *Monit. trib*., 1973, 192), come i rivestimenti di marmo della facciata (Cass., 20 novembre 1970, n. 2452, cit.); difettosa sistemazione di tutte le lastre di rivestimento di un edificio (Cass., 25 marzo 1972, n. 943, in Rep. *Foro it*., 1973, voce *Appalto*, n. 34); infiltrazioni d'acqua da infissi, e più in generale il non corretto isolamento della facciata esterna e la conseguente condensa (Cass., 11 giugno 2013, n. 14650, in *Diritto & Giust*izia, 2013, 12/6).

(14) Ad esempio, sotto questa voce, si ricordano: progressiva e sistematica distruzione dei pavimenti nei tinelli (c.d. "scoppio delle piastrelle") di quaranta unità immobiliari su centoquarantasette facenti parte del fabbricato (Trib. Torino, 6 novembre 1980, in *Giur. it*., 1981, I, 2, c. 426); distacco delle piastrelle dal pavimento (Trib. Cagliari, 29 aprile 1991, in *Riv. giur. sarda,* 1993, 823, ma v. *contra* Pret. Chieti, 7 novembre 1994, in *Arch. civ*., 1995, 859); rigonfiamenti dei pavimenti, con crettature e spaccature, imputabili al rigonfiamento a sua volta del terreno sottostante, realizzato senza un idoneo drenaggio (App. Perugia, 5 novembre 1996, in *Rass. giur. umbra*, 1997, 6).

(15) Per limitarsi a qualche richiamo (rinviandosi sempre a Musolino, *op cit., loc. cit.*): costruzione dei solai con impiego di laterizi difettosi, comportanti ossidazione delle armature di ferro, con distacco d'intonaco e tavelloni (Cass., 21 aprile 1976, n. 1426, in *Rep. Giur. it*., 1976, voce *Appalto privato*, n. 38); insufficiente spessore dei solai che determini il loro incurvamento ed anomale spinte sulle pareti, con necessità di lavori di consolidamento (Cass., 29 luglio 1975, n. 2928, in *Rep. Giur. it.,* 1975, voce *Appalto privato*, nn. 117 e 22); inidoneità dei solai a sopportare sollecitazioni superiori ai centocinquanta chilogrammi al metro quadrato (Cass., 1° giugno 1968, n. 1662, in *Foro it.,* 1969, I, c. 734); notevole distacco sino al lastrico solare fra le strutture di cemento armato di due fabbricati contigui, l'uno appoggiato all'altro, e notevoli infiltrazioni di umidità conseguenti alla mancanza del muro di tamponatura nel fabbricato successivamente costruito ed appoggiato a quello preesistente (Cass., 24 maggio 1972, n. 1622, in *Mass. Giust. civ*., 1972, 901); mancata sicurezza dei balconi provocata dall'ancoraggio difettoso della loro ringhiera, nonché l'inefficienza dell'impianto di smaltimento delle acque piovane e luride (Cass., 9 gennaio 1970, n. 57, in *Foro it*., 1970, I, 1149); cedimento dei balconi (Cass., 28 settembre 1973, n. 2429, in *Rep. Foro it.,* 1973, voce *Appalto*, n. 23); mancata costruzione di un pozzetto di ispezione relativo alla condotta fecale di un condominio, che hanno dato luogo al cedimento del piano di posa di un appartamento (Cass., 16 giugno 1969, n. 2130, in *Foro it*., 1970, I, 2178); impiego nella costruzione di materiali di recupero scarsamente adesivi e di malte friabili (Cass., 16 maggio 1957, n. 1741, in *Arch. resp. civ*., 1959, 389); difetto delle pareti divisorie di un appartamento (Trib. Genova, 20 gennaio 1972, in *Giur. merito*, 1973, 570); insufficienza delle condotte idriche a convogliare negli appartamenti la quantità di acqua potabile necessaria alla vita degli inquilini (Trib. Milano, 9 luglio 1970, in *Giur. it*., 1971, I, 2, 918); costruzione del tetto eseguita non rispettando le regole architettoniche e adoperando materiale non adatto (App. Firenze, 21 giugno 1965, in *Giur. tosc.,* 1965, 687); difetti dell'opera eseguita per ricavare nel vano scala di un edificio l'alloggio per l'ascensore ed il relativo macchinario (Cass., 25 giugno 1971, n. 2010, in *Rep. Foro it*., 1971, voce *Appalto*, n. 37).

(16) Rubino, Iudica, *Dell'appalto*, in *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, diretto da Galgano, Bologna-Roma, 1992, 436; in giurisprudenza cfr. ad es. Cass., 13 febbraio 1973, n. 440, in *Rep. Foro it*., 1973, voce *Appalto*, n. 21; App. Milano, 12 luglio 1974, in *Arch. resp. civ*., 1974, 1019.

(17) Cass., 30 gennaio 1995, n. 1081, in *Rep. Foro it*., 1995, voce *Appalto*, n. 49 (con riferimento all'impianto di riscaldamento); Cass., 26 giugno 1992, n. 7924, in *Arch. civ*., 1992, 1171; Trib. Genova, 29 aprile 1997, in *Resp. civ. e prev*., 1998, 740; Cass., 1° febbraio 1995, n. 1164, in *Riv. giur. edil.,* 1995, I, 618 (che fa riferimento ai difetti su cui si deve intervenire 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).

(18) Trib. Lucca, 17 gennaio 2014, n. 80, non pubblicata.

(19) Cfr. fra le molte Cass., 31 gennaio 2011, n. 2169, *Guida al diritto*, 2011, 11, 67; Cass., 17 dicembre 2013, n. 28202, in *Diritto & Giustizia online,* 2013, 18/12; App. Firenze, 7 ottobre 2004, non pubblicata, secondo cui la scoperta si ha soltanto quando ricorra un'apprezzabile conoscenza della esistenza dei vizi e del nesso di causalità tra gli stessi e la fruibilità del bene secondo la sua destinazione; Cass., 26 maggio 1993, n. 5920, in *Giust. civ. Mass*., 1993, 930; Cass., 20 marzo 1998, n. 2977, in *Giust. civ*., 1998, I, 2609, per tacere di molte altre.

(20) Cass., 1° agosto 2003, n. 11740, in *Diritto & Giustizia*, 2003, 34, 102.

CORSO FGLAW MAGISTRATURA - ESAME AVVOCATO
MATERIALI RISERVATI OTTENIBILI SOLO MEDIANTE ACCESSO A SISTEMA INFORMATICO PROTETTO CON CREDENZIALI PRIVATE E PASSWORD INCEDIBILI
SE NON SEI UN UTENTE AUTORIZZATO SEI TENUTO A DISTRUGGERLI
COPYRIGHT FGLAW