

EDILIZIA E AMBIENTE

Responsabilità. La Cassazione include tra gli altri muffe e distacchi

# Perimetro più ampio per i gravi difetti nelle costruzioni

## Anche i danni lievi a carico dell'appaltatore

PIEMONTE

di **Stefano Scattolon**

Anche delle piccole fessure nell'impianto esterno di un edificio possono essere classificate come grave difetto costruttivo.

La Cassazione staarendo un'azione più estesa. I casi dei gravi difetti che fanno scattare la responsabilità aggravata dell'appaltatore, in base all'articolo 1669 del Codice civile.

Da ultimo la seconda sezione della Cassazione è intervenuta la scorsa settimana (con la sentenza n. 10043 del 24 aprile) e ha ulteriormente esteso questa nozione alle deformazioni o microscissurazioni (tra le quali le cavillature) di intonaci o anche di altri tipi di rivestimenti e questo a prescindere dalla possibilità di dar luogo o a infiltrazioni. In questo quadro, ritiene la Cassazione, «quando dal punto di vista estetico, qualitativo, in una struttura, come ad esempio un balcone, non si ha una compromissione della funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene e, quindi, a filtrazioni con grave vizio esclusivo, non può considerarsi un difetto del Codice civile».

Le Sezioni unite della Cassazione hanno inoltre chiarito in via definitiva l'appaltatore risponde in base all'articolo 1669 anche se interviene su una costruzione già esistente e, pertanto, dal tutto indifferente che i gravi difetti riguardino una costruzione interamente nuova o un edificio preesistente interessato da lavori manomessi o di restauro (Sezioni unite civili,

sentenza 7756/17). Il dato oggettivo è unicamente l'incidenza della problematica dell'opera più avvertibile e godibile dal bene.

I giudici hanno ampliato i confini della responsabilità appaltatore mediante una progressiva estensione della nozione di grave difetto della costruzione rispetto alle ipotesi già facilmente individuabili di rovina totale o parziale di un fabbricato o di evidente pericolo di rovina.

**L'ECCEZIONE**  
ESCLUSI I VIZI ESTETICI  
Come le piccole fessure sui marciapiedi del balcone coperti da garanzia per difformità dell'opera.

**La consistenza**  
In questo perimetro i giudici hanno incluso i gravi difetti degli impianti di servizio di alcune, ma soprattutto quelli determinati nell'azione e subordinata alla demerita del committente entro termini di decadenza di un anno dalla scoperta del grave vizio il quale, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, occorre dal giorno in cui questi abbia conosciuto una sicura conoscenza dei vizi e delle loro cause. Il termine può essere esteso all'istituto dell'acquerio, accertamenti tecnici necessari per comprendere la gravità del vizio e stabilire la causa (da ultimo, Cassazione civile 2456/2018).

Il ricorso, le conseguenze per venditore e costruttore Tutela giudiziale per dieci anni dalla fine dei lavori

### Le pronunce

#### DISTACCO TOTALE DELLE MATTONELLE

Da edificare con malta scaduta ed infine costruite con grani difetti del fido anche quelli appartenenti a elementi secondari (mattonelle, fessure, pavimentazione, impianti, eccetera) purché tarbata

compromettere la funzionalità dell'opera, e che, se non si rischiano i vizi di manutenzione straordinaria, si possono eliminare con la manutenzione ordinaria (Cassazione civile, sentenza 2140 del 28 aprile 2014)

#### INTERVENTI SU UN EDIFICIO PREESISTENTE

Responsabilità anche per vecchi edifici (articolo 1669 del Codice civile) applicabile, ricorrendo tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manomessi e modificanti di lunga durata su

immobili preesistenti, che (forse non) presentano evidente pericolo di rovina o gravi difetti incidenti sul godimento sulla normale utilizzazione del bene, secondo la sua destinazione d'uso. (Cassazione civile, sezioni unite, sentenza 7756 del 27 marzo 2017)

#### MUFFE SU PAVIMENTO E PARETI

Utilizzo improprio di materiali e presenza di grani difetti dell'opera e una realizzazione avvenuta con materiali inadeguati o non adeguati tra, anche se in base su elementi secondarie accessori dell'opera, sono sufficienti che comportano diffuse formazioni di

muffe su pavimento e pareti tanto da incidere in modo consistente sulla funzionalità dell'opera, menomandone il godimento e a sua volta anche in relazione alla destinazione d'uso abitativo. (Cassazione civile, sezioni unite, sentenza 2381/2015)

#### LESTIONI ALLE PIASTRELLE

La perdita di integrità delle piastrelle, all'annullamento di scaglie di gesso, dovuti al cedimento del sottopavimento, sono difetti che costituiscono il presupposto dell'articolo 1669 del Codice civile

perché hanno incidenza sulla funzionalità ed abitabilità dell'appartamento con conseguente menomazione del godimento dell'immobile. (Cassazione civile, sezione I, sentenza 12943 del 23 maggio 2017)

#### MACCHIE DI UMIDITÀ

Per ricambiamento effettivo il marciapiede dell'impianto di riscaldamento non solo deve essere riscaldato ma anche sottoposto ad un trattamento di isolamento, se produce visibili macchie di umidità

sulle pareti che rendono difficile persino la vivibilità degli ambienti, integrati i gravi difetti costruttivi ex articolo 1669 del Codice civile. (Cassazione civile, sezione I, sentenza 25015 del 6 novembre 2013)

#### DISTACCO DI INTONACCO

Anche senza rischi per la salubrità l'intonaco ha la funzione di proteggere le pareti del fabbricato dagli agenti atmosferici e di offrire un certo isolamento dall'acqua piovana. La caduta e l'assorbimento dell'intonaco in natura può compromettere la conservazione dell'opera e la sua destinazione d'uso, in quanto il distacco dell'intonaco può compromettere la funzionalità dell'opera. (Cassazione civile, sezioni I, sentenza 10048 del 24 aprile 2018)

L'importanza dell'estetica deve ritenersi superata e preponderante l'aspetto utilitaristico e decorativo. Il proprietario (pur se il contratto fosse stato concluso in riferimento a un'opera di restauro) deve essere tenuto a provvedere al ripristino dell'intonaco e gli interventi manomessi e modificanti di lunga durata) è stata affidata a un terzo appaltatore, che non ha

www.ediliziaeambiente.it | is@edil24ore.com

## Ricorso. Le conseguenze per venditore e costruttore Tutela giudiziale per dieci anni dalla fine dei lavori

L'azione di responsabilità tecnica e decisionale è riservata al venditore. Quest'ultimo, comunque, deve aver mantenuto (anche per il tramite del proprio direttore dei lavori o del progettista) il potere di imporre direttamente o disciplinare, sull'appaltatore, le conseguenze dannose di quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la consistenza e configurando, quindi, una responsabilità costruttiva, se non addirittura contrattuale generale. (Cassazione, sezioni unite 2456/17, da ultimo, Cassazione, ordinanza 4093/18).

Ma in primo luogo l'azione di responsabilità può essere proposta dal committente e dai suoi "averi causi", nell'ambito del contratto di appalto, verso l'appaltatore. Per "averi causi" del committente si intendono i terzi ai quali l'immobile, dopo l'accettazione dell'opera, ma prima che sia proposta l'azione di responsabilità, sia stato trasferito o attribuito in via legale o egualitativa a seguito, ad esempio, di una esecuzione forzata.

Dal canto suo, il proprietario presenta gravi vizi, entro un anno dalla consegna del bene, l'acquirente può agire con l'azione di garanzia propria della compra-vendita. Tuttavia, questo termine ed entro dieci anni dal compimento dell'opera l'acquirente può convenire in giudizio ai sensi dell'articolo 1669 del Codice civile, nel contempo, assommo a vertice di costruzione in un caso, il venditore risponde per gravi difetti della propria opera, in economia, sia se l'opera (o la ristrutturazione e gli interventi manomessi e modificanti di lunga durata) è stata affidata a un terzo appaltatore, che non ha

agito in completa autonomia tecnica e decisionale e rispetto al venditore. Quest'ultimo, comunque, deve aver mantenuto (anche per il tramite del proprio direttore dei lavori o del progettista) il potere di imporre direttamente o disciplinare, sull'appaltatore, le conseguenze dannose di quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la consistenza e configurando, quindi, una responsabilità costruttiva, se non addirittura contrattuale generale. (Cassazione, sezioni unite 2456/17, da ultimo, Cassazione, ordinanza 4093/18).

Ma in primo luogo l'azione di responsabilità può essere proposta dal committente e dai suoi "averi causi", nell'ambito del contratto di appalto, verso l'appaltatore. Per "averi causi" del committente si intendono i terzi ai quali l'immobile, dopo l'accettazione dell'opera, ma prima che sia proposta l'azione di responsabilità, sia stato trasferito o attribuito in via legale o egualitativa a seguito, ad esempio, di una esecuzione forzata.

Dal canto suo, il proprietario presenta gravi vizi, entro un anno dalla consegna del bene, l'acquirente può agire con l'azione di garanzia propria della compra-vendita. Tuttavia, questo termine ed entro dieci anni dal compimento dell'opera l'acquirente può convenire in giudizio ai sensi dell'articolo 1669 del Codice civile, nel contempo, assommo a vertice di costruzione in un caso, il venditore risponde per gravi difetti della propria opera, in economia, sia se l'opera (o la ristrutturazione e gli interventi manomessi e modificanti di lunga durata) è stata affidata a un terzo appaltatore, che non ha

REPORTAGE