

LA RESPONSABILITA' DEL VENDITORE PER LAVORI DI MANUTENZIONE E RISTRUTTURAZIONE

(Cass. 28.7.17 n.18891 e Cass. S.U. 27.3.17 n.7756)

L'art. 1669 c.c., in tema di appalto privato, dispone che l'appaltatore è responsabile per dieci anni nei confronti del committente o dei successivi acquirenti se *“l'opera per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o di gravi difetti”*, quando si tratta di edifici o altri immobili di lunga durata.

Negli ultimi anni, tuttavia, è sorto un contrasto interpretativo all'interno della Cassazione, in merito all'applicabilità della norma anche ai lavori di ristrutturazione o manutenzione dell'immobile.

Se è pacifico che la norma si applica anche ai casi di ricostruzione o di costruzione di una nuova parte dell'immobile (come ad esempio la sopraelevazione) in alcuni casi la Corte ha ritenuto che essa si applichi anche alle ipotesi di interventi di tipo manutentivo - modificativo, purché abbiano una lunga durata nel tempo.

In altre sentenze, invece, la Corte ha mantenuto un'interpretazione più letterale, osservando che il termine “opera” va congiunto al riferimento (contenuto nella stessa norma) agli “edifici” e ad *“altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata”*; perciò, secondo questa corrente, quando l'opera consiste in una riparazione o modificazione su manufatti preesistenti, non è applicabile l'art. 1669 c.c., ma, ricorrendone le condizioni, le norme sulla garanzia ex art. 1667 c.c..

Le Sezioni Unite sono state chiamate a dirimere il contrasto in una fattispecie riguardante la presenza di numerose fessurazioni, esterne ed interne, in un fabbricato condominiale in cui erano stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti la realizzazione di nuovi balconi ai primi due piani, di una scala in cemento armato e di nuovi solai ai sottotetti.

Preliminarmente, la Corte ha osservato che la norma viene applicata nella pratica giurisprudenziale soprattutto quando i vizi compromettono il godimento dell'immobile, a prescindere dal fatto che si tratti, oppure no, di una nuova costruzione.

Le S.U. hanno quindi sottolineato che sarebbe irrazionale (in quanto non conforme alla nostra Costituzione) un trattamento diverso tra fabbricazione iniziale e ristrutturazione edilizia, poiché entrambe possono portare “*gravi pregiudizi*” al committente o al successivo acquirente.

In secondo luogo, la Corte ha precisato che il termine “costruzioni” contenuto nella norma si riferisce all’attività di costruire, e non all’immobile costruito che ne risulta.

Sulla base di tali considerazioni, le S.U. hanno enunciato il seguente principio di diritto: “ *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***”.

Il principio è stato applicato nelle successive pronunce della Corte, tra cui la recente Cass. 28.7.2017 n. 18891, (riguardante opere di straordinaria manutenzione per l’eliminazione di infiltrazioni d’acqua da un terrazzo di un alloggio condominiale) la quale ha precisato che alla responsabilità dell'appaltatore si aggiunge quella del venditore, nei confronti di un terzo acquirente dell'immobile : “*L'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, di cui all'art. 1669 c.c., può essere esercitata **anche dall'acquirente nei confronti del venditore che, prima della vendita, abbia fatto eseguire sull'immobile ad un appaltatore, sotto la propria direzione ed il proprio controllo, opere di ristrutturazione edilizia o interventi manutentivi o modificativi di lunga durata, che rovinino o presentino gravi difetti***”.

d.m.