

ANCHE LE CREPE NELL'INTONACO SONO GRAVI DIFETTI A CARICO DELL'APPALTATORE.

(Cass. 24.4.2018 n.10048)

L'art 1669 cod. civ. dispone che l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente (o dei successivi proprietari) se l'immobile costruito presenta gravi difetti.

In questa recente pronuncia la Cassazione ha precisato che i difetti "gravi" non sono solo quelli che mettono a rischio la struttura dell'edificio ma anche quelli di natura estetica.

Il caso

Un condominio conveniva in giudizio il costruttore dell'immobile, nonché il progettista ed il direttore dei lavori, per chiedere il risarcimento dei danni dovuti a gravi vizi costruttivi.

La domanda veniva accolta in primo grado ma parzialmente riformata in appello; il giudice di secondo grado, rilevato che il condominio aveva invocato i gravi vizi previsti dall'art 1669 cod. civ., riteneva infatti che non rientrassero fra essi le diffuse cavillature superficiali presenti sulla facciata dell'edificio, riducendo quindi la somma riconosciuta a titolo di risarcimento.

La sentenza di Cassazione

Ricorrendo in Cassazione, il condominio ribadisce che "le fessurazioni sulle facciate sarebbero suscettibili, anche in relazione ai fenomeni di dilavamento, di causare rigonfiamenti di intonaci, infiltrazioni e sarebbero da qualificarsi come gravi vizi".

La Suprema Corte accoglie il motivo di impugnazione, applicando i nuovi criteri stabiliti da una recente pronuncia delle Sezioni Unite, in cui si era affermato che *"sono gravi difetti dell'opera rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, ecc.) purché tali da compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene secondo la destinazione propria di quest'ultimo."*

Poiché la Corte d'Appello aveva sostenuto che l'art 1669 c.c. non trova applicazione per quei vizi che non incidono negativamente sugli

elementi strutturali essenziali (e quindi sulla solidità, efficienza, e durata) ma solamente sull'aspetto decorativo ed estetico dell'edificio, i nuovi principi espressi dalle S.U. non erano stati correttamente applicati.

Secondo il nuovo orientamento, infatti, "anche vizi che riguardano elementi secondari ed accessori, come i rivestimenti, devono ritenersi tali da compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene."

Infatti, prosegue la Corte, il rivestimento (verticale ma anche orizzontale, es. il pavimento) "è applicato agli elementi strutturali di un edificio con finalità di accrescimento della resistenza alle aggressioni degli agenti chimico-fisici, anche da obsolescenza, e atmosferici, svolgendo anche funzioni estetiche; in tale quadro, le fessurazioni o microfessurazioni (tra le quali le cavillature) di intonaci (o anche di altri tipi di rivestimento) se non del tutto trascurabili, a prescindere dalla possibilità di dar luogo o no a infiltrazioni, realizzano comunque nel tempo una maggiore esposizione alla penetrazione di agenti aggressivi sugli elementi strutturali."

Non solo, ma "quand'anche le fessurazioni e crepe siano inidonee a mettere a rischio altri elementi strutturali e quindi impattino solo dal punto di vista estetico, e siano eliminabili con manutenzione anche meramente ordinaria, esse -in quanto incidenti sull'elemento pur accessorio del rivestimento (di norma l'intonaco) - debbono essere qualificati in via astratta, ove non siano del tutto trascurabili, idonee a compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene e, quindi, a rappresentare grave vizio ex art. 1669 cod. civ.."

D.M.