

La responsabilità dell'appaltatore

Analisi della sentenza della Corte di Cassazione civile sez. III, n. 26529/2020

1. Introduzione

Sarà certamente capitato a molti di affidare la ristrutturazione di un vecchio appartamento a una ditta, o di acquistare una casa di nuova costruzione dalla stessa società che ha edificato il palazzo. In questi casi la legge offre al committente una serie di garanzie volte a tutelarlo da eventuali vizi dell'opera. In particolare, nell'ambito dell'appalto, le principali norme di riferimento sono due: l'art. 1667 c.c. che prevede una forma di responsabilità contrattuale e l'art. 1669 c.c. che prevede una forma di responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore.

2. Il caso

Nel caso esaminato dalla corte, a seguito di alcune fessurazioni verificatesi nel proprio immobile, il Condominio Gamma cita in giudizio la società committente costruttrice Alfa s.r.l., l'appaltatore delle opere di costruzione Caio e l'ing. Tizio, progettista della struttura e direttore dei lavori, per sentirne accertare la responsabilità per vizi - ex art. 1669 c.c. - e per vederli condannati ad effettuare gli interventi necessari e al risarcimento dei danni.

La questione aveva portato contrasti nei precedenti gradi del processo circa l'inquadramento della responsabilità, e in particolare sul se questa dovesse essere ricondotta alla responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore ex art. 1669 c.c. oppure alla responsabilità contrattuale prevista ex Art. 1667 c.c.

3. Istituti rilevanti

Le disposizioni che vengono in rilievo per la soluzione del caso in esame sono contenute negli artt. 1667 - 1669 c.c. inerenti la responsabilità dell'appaltatore.

L'art. 1667 c.c. stabilisce che il committente ha diritto alla consegna di un'opera immune da vizi e l'appaltatore, infatti, risponderà dell'eventuale presenza di quest'ultimi. Si tratta della c.d. garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, che non sarà però dovuta se il committente ha accettato l'opera o se i vizi erano da lui conosciuti o riconoscibili. Tuttavia, la certezza dei rapporti giuridici impone precisi termini di prescrizione e decadenza per far valere tali vizi o difformità. Il presupposto per l'applicazione dell'articolo 1667 c.c. è l'avvenuta integrale esecuzione dell'opera, in violazione delle prescrizioni pattuite per l'esecuzione o delle regole tecniche necessarie per la costruzione della stessa. L'articolo 1667 c.c. non è invocabile nel caso di non integrale esecuzione dell'opera. Infatti, secondo l'orientamento prevalente, la garanzia prevista ex articolo 1667 c.c. rappresenta un'ipotesi di responsabilità contrattuale per inadempimento speciale rispetto a quella generale ex articolo 1453 c.c. e 1455 c.c.

L'art.1668 c.c. prevede la possibilità per il committente di richiedere che le eventuali difformità o i vizi riscontrati siano eliminati a spese dell'appaltatore, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno in caso di colpa dell'appaltatore. Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente potrà sempre chiedere la risoluzione del contratto.

L'art. 1669 c.c. contempla una particolare obbligazione che incombe sull'appaltatore, il quale è tenuto a garantire per un periodo di dieci anni l'opera costruita dal vizio del suolo o dal difetto di costruzione. Questa norma dunque, risponde all'esigenza di tutelare i soggetti danneggiati dalla rovina o dai gravi difetti di un edificio, e non rappresenta una limitazione della responsabilità dell'appaltatore, ma, al contrario, garantisce una tutela più efficace estesa anche agli aventi causa del committente nonché ai terzi. Dunque, mentre l'art. 1667 c.c. è applicabile ad ogni tipo di appalto, comprende ogni tipo di difformità o vizio e sembra applicarsi alle sole parti contrattuali, l'art. 1669 c.c. è valido soltanto se si tratta di beni immobili affetti da gravi vizi e si applica anche agli aventi causa delle originarie parti contrattuali.

4. La soluzione

La Corte ha individuato l'ambito dei "gravi difetti" rilevanti in relazione all'art.1669 c.c., richiamando una precedente sentenza (19869/09) secondo cui i gravi difetti che fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore ex. Art. 1669 c.c. consistono in quelle alterazioni del bene che riducono in maniera apprezzabile il suo godimento, pregiudicandone la sua normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione pratica ed economica e secondo la sua intrinseca natura. Per le considerazioni effettuate, l'art. 1669 c.c. risulta applicabile anche alle opere di ristrutturazione edilizia, e in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti che presentino evidente pericolo di rovina o gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

5. Approfondimenti: ulteriori sentenze rilevanti

In tema di ambito di applicazione dell'art. 1669 c.c. si veda:

- **Cass.24143/2007** ha osservato che l'art.1669 c.c. delimita con una certa evidenza il suo ambito di applicazione alle opere aventi ad oggetto la costruzione di edifici o di altri beni immobili di lunga durata, ivi inclusa la sopraelevazione di un fabbricato preesistente, di cui ravvisa la natura di costruzione nuova e autonoma. Non anche, però, le modificazioni o le riparazioni apportate a un edificio o ad altre preesistenti cose immobili, da identificare a norma dell'art. 812 c.c. A tale conclusione è pervenuta attraverso l'interpretazione letterale della norma, laddove questa raccorda il termine "opera" a quello di "edifici o di altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata", per poi connettere e disciplinare le conseguenze dei vizi costruttivi della medesima opera, così significando che la costruzione di un edificio o di un'altra cosa immobile, destinata per natura ad una lunga durata, costituisce presupposto e limite di applicazione della responsabilità prevista in capo all'appaltatore. La conseguenza è che ove non ricorra la costruzione di un edificio o di altre cose immobili di lunga durata, ma vi sia un'opera di mera

riparazione o modificazione su manufatti preesistenti, non è applicabile il 1669 c.c. ma, ricorrendone i presupposti, si applicheranno le previsioni sulla garanzia ex art. 1667 c.c.

- **Cass. 22553/15**, secondo cui risponde ai sensi dell'art. 1669 c.c., anche l'autore di opere realizzate su di un edificio preesistente, allorchè queste incidano sugli elementi essenziali dell'immobile o su elementi secondari rilevanti per la funzionalità globale. In questa fattispecie le opere avevano riguardato lavori di straordinaria manutenzione presso uno stabile condominiale, consistiti nel rafforzamento dei solai e delle rampe delle scale ricostruite completamente. Si osserva che l'etimologia del termine costruzione non necessariamente deve essere ricondotta alla realizzazione iniziale del fabbricato ma può riferirsi alle opere successive realizzate sull'edificio pregresso, che abbiano i requisiti dell'intervento costruttivo. Pertanto, anche gli autori di tali interventi di modificazione o riparazione possono rispondere ai sensi dell'art. 1669 c.c., purché le opere realizzate abbiano un'incidenza sensibile sugli elementi essenziali delle strutture dell'edificio o, in ogni caso, quando compromettono la funzionalità globale dell'edificio stesso.
- **Cass. S.U. 7756/2017**, ha aderito all'orientamento più estensivo, formulando il principio di diritto secondo cui l'art. 1669 è applicabile, ricorrendone tutti gli altri presupposti, 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 su godimento e sulla normale utilizzazione del bene.

Approfondimenti: temi che potrebbero essere di interesse

In tema di valutazioni circa i "gravi difetti"

- **Cass. 1164/05 e 14449/99** hanno ritenuto rilevanti ai fini dell'applicazione dell'art. 1669 c.c. anche quei "gravi difetti" dell'opera inerenti elementi secondari ed accessori della stessa, purché tali da compromettere la funzionalità globale dell'opera e che, senza richiedere opere di manutenzione straordinaria, possano essere eliminati tramite interventi di manutenzione ordinaria, e cioè 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.

Ai fini dell'inquadramento ai sensi dell'art. 1669 c.c. dei "gravi difetti" dell'opera si veda ad esempio: Cass. 2238/12; 1608/00; 84/13; 21351/05; 20307/11; 3752/07.

Approfondimenti - Articoli

Per approfondire il tema della responsabilità dell'appaltatore sulla base del disposto degli artt. 1667 - 1669 c.c. si raccomanda la lettura degli articoli:

- [La responsabilità contrattuale nell'appalto: l'art. 1667 c.c.](#) - Biagio Sapone
- [La responsabilità mista nell'appalto: l'art. 1669 c.c.](#) - Biagio Sapone