



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

28 gen  
2020

SEGNALIBRO ☆

FACEBOOK f

TWITTER t

STAMPA 🖨

IL CONDOMINIO

## Il venditore non è responsabile per i difetti di costruzione dell'immobile

di Marco Panzarella e Matteo Rezzonico (in collaborazione con Confappi-Fna)

L'azione di responsabilità prevista dall'articolo 1669 del Codice civile in tema di "rovina e difetti di cose immobili", che configura una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, non è esperibile contro chi si è limitato a vendere l'immobile.

È invece esperibile contro **chi lo ha materialmente costruito**, cioè contro il costruttore, (ossia chi ha costruito in autonomia l'immobile sotto la propria responsabilità, coordinando le maestranze o subappaltando), senza che abbia rilievo la specifica identificazione del rapporto giuridico in base al quale il costruttore abbia operato, (appalto o contratto d'opera). È quanto disposto dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 777 del 16 gennaio 2020.

### Il caso

Nel caso in oggetto, nel 2001 l'acquirente di un immobile ha lamentato vizi (infiltrazioni d'acqua e crepe) alla casa comprata nel 1995 e consegnata nel 1996, citando in giudizio il venditore, il progettista e il costruttore e chiedendo sia le somme necessarie per la riparazione che un risarcimento dei danni.

Esclusa la responsabilità di chi si è limitato a vendere la costruzione, nel 2010 il Tribunale di Sanremo ha condannato il costruttore al pagamento in favore del proprietario dell'immobile di circa 350 mila euro, in quanto per il giudice troverebbe applicazione quanto sancito dall'articolo 1669 del Codice civile, secondo cui «quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, 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 denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia».

### **L'accertamento tecnico**

Il giudice di primo grado precisa come nel caso in questione la scoperta dei vizi risalga all'accertamento tecnico preventivo (AtP) che ha provato come il fabbricato insista su un vuoto vaso da acqua, formatasi a seguito del mancato isolamento del terrapieno posto a monte, oltre ad altri difetti addebitati al costruttore, (principio risultato come caposaldo e mai posto in dubbio nei tre gradi di giudizio).

La vicenda approda in Corte d'appello, con i giudici di secondo grado che confermano la sentenza del Tribunale di Sanremo, osservando che i vizi relativi alla sovrastruttura nelle finiture non eseguite a regola d'arte non potevano che essere ascritti al costruttore, il solo che avesse posto mano materialmente al fabbricato.

Il costruttore presenta ricorso in Cassazione, ma anche i giudici supremi confermano l'impostazione precedente.

### **La conferma in Cassazione**

In particolare, la Corte fa notare che la disposizione di cui all'articolo 1669 del Codice civile «configura una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, sancita per finalità di interesse generale, che trascende i confini dei rapporti negoziali tra le parti.

Pertanto, l'azione di responsabilità prevista dalla suddetta norma può essere esercitata, non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo stesso venditore abbia assunto nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera e sempre che si tratti di gravi difetti i quali, al di fuori dell'ipotesi di rovina ed evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità dell'edificio, pregiudicano o menomano in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o l'abitabilità del medesimo (Cassazione n. 9370 del 2014).

### **Quando la costruzione è «riferibile» all'imprenditore**

In altri termini l'articolo 1669 trova applicazione, oltre che nei casi in cui il venditore abbia provveduto alla costruzione con propria gestione di uomini e mezzi, anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti estranei, la costruzione sia, comunque, a lui riferibile in tutto o in parte per avere ad essa partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento dell'attività altrui o di impartire direttive o di sorveglianza, sempre che la rovina o i difetti dell'opera siano riconducibili all'attività da lui riservatasi (Cassazione n. 16202 del 2007)».

Nel caso in esame, la Corte d'appello ha accertato che il venditore non ha partecipato a tutta la prima fase di costruzione del fabbricato.

In particolare, i giudici di secondo grado hanno osservato come dell'intervento effettivo del venditore «nell'edificazione di fondazioni, muri e telaio non vi è prova alcuna in atti e, di certo, non bastano le generiche testimonianze acquisite in giudizio».

Pertanto, nel caso concreto il venditore ha assunto solo tale veste e, di conseguenza, i difetti costruttivi sono imputabili solo all'azione del costruttore, che ha operato in via autonoma.