



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica  
<https://rivista.camminodiritto.it>



## LA RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE EX ART. 1669 DEL

*Secondo le Sezioni Unite “La responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c. sussiste anche ed interventi di manutenzione su immobili preesistenti, e non solo in presenza di vizi riguardati*

di **Graziella Soluri**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

**Raffaele Giaquinto**

Con la sentenza n. 7756 del 27 marzo 2017, le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione stabilire la sussistenza o meno della responsabilità aggravata dell'appaltatore ex art. 1669 c. ricostruzione di parte di un immobile.

La giurisprudenza maggioritaria si era espressa per l'estensione dell'art. 1669 c.c. anche all'intero. La tesi minoritaria, di contro, riteneva che la responsabilità dell'appaltatore sussista in autonomia in senso tecnico. Le Sezioni Unite di Cassazione, nella sentenza in commento, si sono pronunciate a favore delle posizioni della giurisprudenza maggioritaria. In particolare, esse sono partite dalla considerazione che l'incolumità dei terzi, al proteggere il proprietario dalla ingiusta compromissione del godimento dell'immobile ex art. 1669 c.c. è passato "da un'ottica pubblicistica ed aquiliana ad una privatistica contrattuale".

Ebbene, secondo il supremo consesso: "La responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c. riguarda le ristrutturazioni edilizie ed interventi di manutenzione su immobili preesistenti, e non solo interventi straordinari".

In primo luogo la Corte ha chiarito che la rovina o il pericolo di rovina possono essere sia straordinari, le ristrutturazioni, i restauri o altri interventi di natura immobiliare.

Devono quindi considerarsi rilevanti anche i gravi difetti dell'opera che, pur interessando l'intero, non sono tali da rendere necessaria l'opera di manutenzione. E ciò anche se per la loro eliminazione non siano richieste opere di manutenzione "di manutenzione" o "opere di integrazione e manutenzione degli impianti tecnologici esistenti" (ovvero opere di manutenzione straordinaria).

Ne consegue che, a titolo esemplificativo, potranno legittimamente inquadarsi nell'ambito di applicazione dell'art. 1669 c.c. le opere di impermeabilizzazione (infiltrazioni d'acqua e umidità nelle murature); inefici intonaci esterni all'edificio; inadeguatezza di una fossa biologica; infiltrazioni d'acque nere.

In sostanza, secondo le Sezioni Unite, non rileva il fatto che i gravi difetti riguardino una parte dell'opera oggetto dell'appalto sia limitata ad elementi secondari ed accessori, non riguardanti l'intero.

Per giungere a tale conclusione, le Sezioni Unite hanno effettuato un ampio excursus storico-normativo.

In particolare, secondo la Corte di legittimità, il termine "costruzione" non può riferirsi alla responsabilità aggravata dell'appaltatore. Il termine "costruzione" identifica l'"attività costruttiva", ma si riferirebbe "all'assemblaggio tra loro di parti convenientemente disposte".

D'altronde, qualora si sostenesse l'orientamento minoritario, il termine "costruzione" sarebbe

conseguente paradossale applicazione della norma solo nel caso in cui la rovina, il pericolo

Sulla scorta di quanto detto, le Sezioni Unite hanno pertanto affermato il seguente principio di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione pertanto dall'incolumità dei terzi alla compromissione del godimento normale del bene, con

Dispone l'art. 1669 c.c. che: "Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per il suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo per i suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del con

Tale norma, che unitamente all'art. 1667 c.c. disciplina le ipotesi di responsabilità dell'appalto in volta risolti dall'intervento delle Sezioni Unite (si veda ad esempio il dibattito sulla sentenza SSUU n. 2284 del 03.02.2014).

Recentemente, in particolare, il contrasto ha visto da un lato chi limitava l'applicabilità dell'art. 1669 c.c. invece ne estendeva l'operatività anche all'ipotesi della ristrutturazione degli immobili.

Secondo un primo orientamento, infatti, l'operatività dell'art. 1669 c.c. avrebbe trovato conferma nella sentenza 24143/07, la quale, con riferimento ad un caso di opere d'impermeabilizzazione e pavimentazione delimitata, con una certa evidenza, il suo ambito di applicazione alle opere aventi ad oggetto, peraltro, le modificazioni o le riparazioni apportate ad un edificio o ad altre preesistenti cose immobili.

A tale conclusione, la Cassazione è in un primo momento pervenuta attraverso l'interpretazione dell'art. 1669 c.c. in riferimento ad altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata', per poi connettere e disciplinare l'operatività di un edificio o di altra cosa immobile, destinata per sua natura a lunga durata, costituisce puramente adesivo ha statuito, poi, la sentenza n. 10658/15 (massimata in maniera del tutto provocata gravi fessurazioni su di un corpo di fabbrica aggiuntovi).

Di segno opposto è stata, invece, la più recente sentenza n. 22553/15, secondo la quale rischiano di incidere allorché queste incidano sugli elementi essenziali dell'immobile o su elementi secondari e non, quindi, non si identificherebbe necessariamente con l'edificio o con la cosa immobile riparativo, eseguito successivamente all'originaria costruzione dell'edificio, con la conseguente responsabilità, ha ad oggetto non già l'edificio in sé considerato, bensì l'opera, eventualmente

Trattandosi di interpretazioni diametralmente opposte, con ordinanza n. 12041 del 10.06.2014, chiedendo l'intervento chiarificatore delle Sezioni Unite, in seguito pronunciate con la recepita

Le Sezioni Unite, dapprima, esemplificano alcune delle ipotesi rientranti nell'alveo dei gravi di una rampa di scala e di un muro di recinzione (sentenza n. 2238/12); opere di pavimentazione problemi rilevanti d'impermeabilizzazione (nn. 84/13, 21351/05, 117/00, 4692/99, 2260/2858/83, 3971/81, 3482/81, 6298/80, 4356/80, 206/79, 2321/77, 1606/76 e 1622/72); un ascensore (n. 3752/07); l'inadeguatezza recettiva d'una fossa biologica (n. 13106/95); l'impianto centralizzato degli intonaci esterni dell'edificio (nn. 6585/86, 4369/82 e 3002/81, 1426/76); il collegamento (n. 5147/87); infiltrazioni di acque luride (n. 2070/78)".

Ciò premesso, la sentenza in discorso - una volta percorsa la storia e l'esegesi della norma, la "costruzione" e questa ad un nuovo fabbricato, inteso quale presupposto e limite della responsabilità proprio dal punto di vista letterale.

A tal riguardo, la pronuncia chiarisce che "...nel testo della norma il sostantivo 'costruzione' altrimenti, visto che se esso valesse (come mostra d'intendere la sentenza appena citata) quale subordinata, si avrebbe una duplicazione di concetti ad un tempo inutile e fuorviante. Inoltre la norma come se affermasse che l'opera può rovinare per difetto suo proprio".

Secondo le Sezioni Unite, insomma: "nell'economia del ragionamento giuridico sotteso ai casi la sua propria destinazione, è del tutto indifferente che i gravi difetti riguardino una cosa o un'opera, dall'edificazione primigenia di un fabbricato non muta i termini logico-giuridici dell'opera preordinata al (e ne è dipendente dal) rispetto dell'una o dell'altra opzione esegetica in esame. che queste possono avere sul complessivo godimento del bene, la giurisprudenza ha mosto la necessità propria che si tratti della prima realizzazione dell'immobile, essendo ben possibile l'angolo, a fortiori deve ritenersi che ove l'opera appaltata consista in un intervento di costruzione, l'art. 1669 c.c., sia ugualmente applicabile".

Analizzati e confutati i residuali elementi a supporto dell'orientamento più restrittivo, il principio di diritto:

"l'art. 1669 c.c., è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di risarcimento immobili preesistenti, che (rovino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti di propria di quest'ultimo".

Fonti:

Altalex, 18 aprile 2017. Nota di **Davide Giovanni Daleffe**,

[http://www.iurisprudenzia.it/public/sentenze/636270313588740000\\_CC%20resp%20appaltatore](http://www.iurisprudenzia.it/public/sentenze/636270313588740000_CC%20resp%20appaltatore)  
<http://www.foroeuropeo.it/home/materie/515-condominio-comunione/27534-condominio-in>

<http://giuricivile.it/responsabilita-dellappaltatore-art-1669-cc/>

---