

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

**VIZI E DIFETTI
NELLA COSTRUZIONE DI EDIFICI**

La qualità edilizia rappresenta l'obiettivo fondamentale per ogni operatore del settore delle costruzioni.

I vizi e difetti che successivamente all'ultimazione possono manifestarsi in una costruzione hanno varia origine e non necessariamente derivano da un'imperfetta esecuzione da parte dell'impresa quanto da errori di progettazione, carenze nella direzione dei lavori o nella qualità dei materiali.

A garantire gli acquirenti degli immobili da tali situazioni soccorre la normativa civilistica dell'art. 1669 c.c. che, in tema di appalto, prevede la garanzia decennale a carico del costruttore in caso di gravi vizi e difetti nella costruzione di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata.

I molteplici e frequenti casi di "sinistrosità" e le esigenze di tutela degli acquirenti dell'immobili hanno, inoltre, indotto non solo ad estendere la portata normativa di tale articolo nei confronti anche del costruttore improprio, ossia non legato da un contratto d'appalto, ma ad incidere in modo significativo sull'obbligatorietà a carico dello stesso della dotazione di idonei strumenti di garanzia finanziaria e assicurativa.

Ci si riferisce, in particolare, all'attuale normativa contenuta nella Legge 210/04 e nel successivo Decreto Legislativo di attuazione n. 122/05 che ha rafforzato ulteriormente i diritti dell'acquirente in caso di acquisto di un immobile da costruire delineando un'articolata disciplina di tutela fondata essenzialmente sull'obbligatorietà di una garanzia fideiussoria sugli acconti ricevuti e di una polizza assicurativa decennale a copertura degli eventuali danni materiali e diretti dell'immobile che siano conseguenza dei vizi contemplati dall'art. 1669 c.c.

In tale contesto si inserisce un complesso lavoro della giurisprudenza che negli ultimi anni mostra una tendenza orientata verso un'ampia casistica del fenomeno e delle gravità riscontrate.

In particolare, si fa riferimento alla nozione di "gravi difetti" contenuta nell'art. 1669 c.c. che rende operativa la prevista garanzia decennale e che, nel recente orientamento giurisprudenziale, non è più limitata a quelle situazioni che compromettono la stabilità della costruzione ma ricomprende qualsiasi alterazione conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la rovina o il pericolo di rovina), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo a cui è destinata, incide negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo.

A tale ampiezza, però, non sempre si ricollega un'eguale distribuzione delle responsabilità in capo al costruttore che, tenuto normativamente ad assicurare gli eventuali vizi e difformità che possono nel tempo manifestarsi nella costruzione, è soggetto ad elevati costi economici senza, tuttavia, ritenersi completamente esonerato da eventuali azioni da parte dell'acquirente.

CONSIDERAZIONI GENERALI

➤ NATURA DELL'ART. 1669 C.C.

L'art. 1669 c.c. disciplina la garanzia decennale a carico del costruttore in caso di gravi vizi e difetti nella costruzione di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata.

Questa norma si aggiunge alla garanzia biennale prevista dagli art. 1667 e 1668 c.c. che concerne i vizi e le difformità dell'opera che non incidono sulla stabilità e solidità della costruzione, ossia quando la stessa non corrisponde alle caratteristiche del progetto o del contratto d'appalto, ovvero sia stata eseguita senza osservare le regole della tecnica.

La violazione delle suddette prescrizioni configura, pertanto, una difformità rispetto all'accordo negoziale che va inquadrata nell'ambito della responsabilità contrattuale.

La disposizione di cui all'art. 1669 c.c., invece, tende essenzialmente a disciplinare le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono negativamente sugli elementi di struttura e funzionalità dell'opera.

Secondo un'opinione ormai unanime tale normativa si configura, pertanto, come responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico.

L'interesse pubblico posto alla sua base viene principalmente desunto sia dall'ampliamento del tempo della garanzia rispetto ai due anni previsti dall'art. 1667 c.c., sia dall'inderogabilità di detta garanzia.

Non è, infatti, data alle parti la possibilità di accordarsi diversamente in sede contrattuale, ad esempio fissando un termine di garanzia più breve.

La ratio è stata individuata nell'esigenza di prolungare nel tempo la responsabilità dell'appaltatore considerando che molto spesso i vizi e i difetti degli immobili destinati a lunga durata si manifestano soltanto quando è decorso un lungo lasso di tempo dal compimento dell'opera.

Dalla natura contrattuale ed extracontrattuale delle stesse ne discende una diversa disciplina in ordine ai termini di prescrizioni e decadenza nonché delle forme di tutela apprestate al committente.

Si è, infatti, precisato che la garanzia decennale prevista dall'art. 1669 c.c. a carico dell'appaltatore non ha natura di garanzia per la riparazione dei vizi ma è tesa al mero risarcimento dei danni, anche solo in forma specifica (Trib. Milano n. 11823/98).

Di contro, la tutela apprestata ai sensi dell'art. 1667 e 1668 c.c., inquadrandosi nell'ambito della normale responsabilità contrattuale per inadempimento, importa, nel caso in cui l'appaltatore non provveda direttamente all'eliminazione dei vizi e dei difetti dell'opera, che

il committente, ove non intenda ottenere l'affermazione giudiziale dell'inadempimento con la relativa condanna dell'appaltatore e l'attuazione dei suoi diritti nelle forme dell'esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2931 c.c., possa sempre richiedere il risarcimento del danno nella misura corrispondente alla spesa necessaria alla eliminazione dei vizi.

Ponendosi sulla scia di altre pronunce giurisprudenziali (Cass. n. 11602/02; Cass. n. 10772/95) la Corte di Cassazione con sentenza n. 4523 del 21 febbraio 2008, ha quindi ribadito tale principio evidenziando che l'azione di risarcimento danni può essere proposta senza alcuna necessità del previo esperimento dell'azione di condanna all'esecuzione specifica.

➤ **LA RESPONSABILITÀ DEL COMMITTENTE, DEL PROGETTISTA O DEL DIRETTORE DEI LAVORI**

Nel novero dei soggetti potenzialmente responsabili in tema di rovina e difetti negli immobili la giurisprudenza ha nel tempo ampliato la propria nozione includendovi accanto all'appaltatore-costruttore lo stesso committente, progettista o direttore dei lavori.

In relazione al primo la relativa responsabilità è stata ricollegata al controllo che lo stesso, anche mediante il direttore dei lavori, eserciterebbe durante la costruzione dell'immobile, qualora sia svolto in maniera così intensiva da ridurre l'appaltatore ad un mero *nudus minister* (tra le tante Cass. n. 10719/00; Cass. n. 4900/93).

Per quanto riguarda, invece, il progettista/direttore dei lavori la giurisprudenza è pressoché unanime nel considerare le rispettive responsabilità quando il danno è ricollegabile sia ad una errata progettazione che ad una cattiva esecuzione dell'opera (tra le tante Cass. n. 10719/00; Cass. n. 8904/94).

In particolare, la Cassazione con la sentenza n. 10728 del 24/04/08 ha stabilito che in tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, il direttore dei lavori, pur prestando un'opera professionale in esecuzione di un'obbligazione di mezzi, deve utilizzare le proprie risorse intellettive e operative per assicurare il risultato che il committente si aspetta di conseguire.

L'attività del direttore dei lavori, infatti, si concreta nell'alta sorveglianza delle opere che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere e il compimento di operazioni elementari, comporta il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e, pertanto, l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole d'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati.

➤ **PRESCRIZIONE E DECADENZA**

L'art. 1669 c.c. prescrive, oltre al termine decennale relativo al rapporto sostanziale di responsabilità dell'appaltatore altri due termini: uno di decadenza per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti, che decorre da un anno dalla scoperta dei vizi o difetti;

l'altro di prescrizione per l'esercizio dell'azione di responsabilità che decorre da un anno dalla denuncia.

La giurisprudenza ha, inoltre, sottolineato come il previsto termine annuale per la denuncia dei gravi difetti decorra dal giorno in cui il committente o l'acquirente abbia conseguito un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della gravità dei difetti stessi.

In particolare la conoscibilità viene fatta coincidere con il deposito della consulenza tecnica d'ufficio disposta in corso di causa (Cass. n. 81/00; Trib. Monza n. 592/06).

IL GRAVE DIFETTO NELL'EVOLUZIONE GIURISPRUDENZIALE

La nozione di grave difetto a cui è ricollegabile la garanzia decennale prevista dall'art. 1669 c.c. è attualmente ampliata ricomprendendo al suo interno tutta una serie di vizi costruttivi. Dalle prime decisioni giurisprudenziali l'orientamento iniziale riconduceva la fattispecie dei gravi difetti ai vizi incidenti sulle strutture e sulla stabilità degli edifici (Cass.n. 1360/70; Cass. n. 1151/68; Cass. n. 1695/61).

Progressivamente la sua portata è stata estesa e le più recenti posizioni giurisprudenziali considerano grave difetto, ex art. 1669 c.c., qualsiasi alterazione che determini o possa determinare uno stato di apprezzabile menomazione del bene.

La giurisprudenza di legittimità è pacifica nell'affermare che i gravi difetti della costruzione non si identificano con quei fenomeni che influiscono sulla stabilità dell'edificio, poiché, in tal caso, finirebbero con l'identificarsi con l'ipotesi del "pericolo di rovina"; possono invece consistere in tutte quelle alterazioni che, pur riguardando direttamente anche solo una parte dell'opera, incidono sulla sua funzionalità globale, menomandone in modo apprezzabile il godimento, sì da renderla inidonea a fornire l'utilità cui è destinata; e ciò indipendentemente dalla somma di denaro necessaria per la loro eliminazione.

Il difetto di costruzione viene, pertanto, fatto coincidere in una qualsiasi alterazione conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la rovina o il pericolo di rovina), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo a cui è destinata, incide negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo.

Alle situazioni che compromettono la stabilità della costruzione si sono andate ad affiancare, pertanto, anche quelle che, pur non gravi nella loro consistenza obiettiva, possono produrre rilevanti conseguenze alla funzione economica dell'edificio o una sensibile menomazione del normale godimento dello stabile.

Di non pacifica interpretazione è, invece, la questione relativa all'applicabilità o meno dell'art. 1669 c.c. nel caso di riparazioni o interventi parziali e non di nuove costruzioni.

Sul punto si è espressa la Cassazione che con la decisione n. 24143 del 20/11/07 ha affermato che a un'opera di mera riparazione o modificazione di preesistenti edifici o di

altre preesistenti cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, non è applicabile l'art. 1669 c.c.

In questi casi troverà applicazione, se ne ricorrono i presupposti, la disciplina sulla responsabilità dell'appaltatore per difformità e vizi dell'opera di cui all'art. 1667 c.c.

Si segnala una pronuncia recente della giurisprudenza di merito in base alla quale la garanzia del 1669 trova applicazione anche nell'ipotesi in cui i lavori oggetto del relativo appalto siano stati solo parziali, opere, in altri termini, di risanamento e consolidamento di un edificio già esistente (Trib. Bologna Sez. II, 21/02/2011)

LA CASISTICA GIURISPRUDENZIALE

Di seguito, si fornisce un'elencazione esemplificativa dei casi, suddivisi per semplicità di consultazione in macroaree, in cui la giurisprudenza ha ritenuto sussistere la responsabilità del costruttore ai sensi dell'art. 1669. A dispetto delle formule di principio, infatti, solo un esame della casistica può consentire di orientarsi.

Vizi degli impianti di scarico delle acque

- › Inadeguatezza ricettiva ed errata pendenza delle tubazioni della rete fognaria, che determinano la fuoriuscita di liquami e che pertanto, pur non pregiudicando la struttura dell'edificio, incidono notevolmente sull'utilizzabilità di un impianto essenziale dal punto di vista igienico sanitario (Cass. n. 3339/1990);
- › inadeguatezza recettiva delle fosse biologiche (Cass. n. 13106/1995).

Vizi che determinano infiltrazioni d'acqua

- › Infiltrazioni d'acqua causate dalla corrosione del tubo adducente acqua calda dalla caldaia, posta sul balcone dell'ambiente pranzo cucina, al lavabo della cucina stessa (Cass. n. 19305/2008);
- › infiltrazioni di acqua e di umidità per difetto di copertura dell'edificio (Trib. Padova Sez. II, 15 luglio 2010)
- › difetto di impermeabilizzazione del tetto dell'edificio (dovuto all'uso di carta catramata invece che di una guaina impermeabile), dal quale dipendono infiltrazioni di acqua piovana (Cass. n. 117/2000; Cass. n. 21351/2005);
- › vizi del tetto e del terrazzo di copertura dell'edificio tali da provocare infiltrazioni di acqua all'interno degli appartamenti sottostanti (Cass. n. 13112/1992; Cass. n. 2431/1986);
- › mancata protezione del fabbricato dalle infiltrazioni di acqua provenienti dal fondo contiguo (Cass. m. 9081/1992);
- › vizi costruttivi dei lastrici solari di entità tale da provocare infiltrazioni di acqua all'interno dell'edificio e, in particolare, negli appartamenti sottostanti (Cass. n. 2775/1997; Cass. n. 9082/1991);
- › infiltrazioni di acqua e di umidità derivanti dal cattivo funzionamento di un pluviale incassato nella muratura, posto in prossimità dell'angolo del fabbricato (App. Genova Sez. II, 7 gennaio 2008)

- › infiltrazioni di acqua piovana nel pianerottolo dell'ingresso di un edificio e presenza di un "velo d'acqua" con forte odore di muffa in molti appartamenti dell'edificio stesso (Cass. n. 4692/1999; Cass. n. 10218/1994);

Vizi dell'intonaco e del rivestimento esterno dell'edificio

- › distacco di oltre metà del rivestimento esterno a causa di infiltrazioni all'interno dell'edificio (Cass. n. 4396/1982);
- › distacco di una notevole parte dell'intonaco esterno di un fabbricato (Cass. 10624/1996);
- › caduta dell'intonaco e del rivestimento dei muri perimetrali e difettosa costruzione del lastrico e della canna fumaria, che, oltre a costituire pericolo per i terzi, sono causa di infiltrazioni di acqua dannose per la conservazione delle strutture portanti ed il normale godimento del fabbricato (Cass. n. 3971/1981);

Vizi dei pavimenti

- › Disfacimento dei pavimenti, causato da progressivi distacchi e rotture delle mattonelle in una misura notevole rispetto alla superficie rivestita (Cass. n. 8140/2004);
- › comparsa di lunghe e vistose fessurazioni del pavimento, conseguenti alla rottura di molte piastrelle, per evidente cedimento del sottofondo (Cass. n. 10533/2007);
- › rigonfiamenti dei pavimenti, con cretti e spacchi, imputabili al rigonfiamento a sua volta del sottostante, dovuto alla mancata realizzazione di un idoneo drenaggio (Cass. n. 10857/2008).

Vizi degli impianti accessori

- › L'impianto centrale di riscaldamento presenta difetti tali da ridurne sensibilmente l'efficienza e la durata (Cass. n. 2543/1968).

Fattispecie miste o ulteriori

- › Necessità di operare un intervento di parziale demolizione e consolidamento di un pilastro in corrispondenza dell'attacco delle travi in esso concorrenti (Cass. n. 10533/2007);
- › gravi difetti che riguardano diversi elementi secondari (rivestimenti, infissi, ecc.), purché tali da compromettere, nel complesso, la funzionalità globale dell'opera stessa (Cass. n. 1164/1995);
- › lesioni verticali presenti nei muri controterra in elementi di vibrocemento e la continua sfaldatura delle tegole del tetto (Trib. Bologna Sez. II, 10 gennaio 2011)
- › Errata pendenza dei balconi verso l'interno dell'edificio con conseguenti infiltrazioni e ristagni nei muri di tamponamento (Cass. Civ. 3301/1996);

LEGGE 210/04 E DECRETO LEGISLATIVO 122/05

La legge 210 del 2 agosto 2004 ed il Dlgs 122 del 20 giugno 2005 hanno introdotto una disciplina specifica a tutela degli acquirenti nel caso di crisi patrimoniale del costruttore individuando una serie di obblighi e di strumenti normativi consistenti in:

- una fideiussione a garanzia degli acconti ricevuti
- una polizza per vizi gravi e difetti ai sensi dell'art. 1669
- un contratto preliminare tipo

Dato il tema trattato si ritiene di volgere l'attenzione principalmente all'esame della indicata polizza decennale ex art. 1669 c.c.

➤ POLIZZA DECENNALE POSTUMA

L'art. 4 del decreto legislativo n. 122/05 sancisce a carico del costruttore l'obbligo di contrarre e di consegnare all'acquirente una polizza assicurativa decennale a beneficio del medesimo e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, che siano conseguenza dei vizi contemplati dall'art. 1669 c.c. e cioè rovina totale o parziale, pericolo di rovina e difetti costruttivi.

Si tratta della cosiddetta "garanzia postuma" che, diversamente da quanto previsto dall'art. 3 lett. e) della legge delega n. 210/04 (la quale faceva riferimento più genericamente a "vizi e difformità") limita il proprio ambito operativo ai vizi di cui all'art. 1669 c.c.

Tale polizza ha contenuti di tipo indennitario nel senso che ad essere assicurata è la somma corrispondente al costo di ricostruzione del danno riscontrato oltre alla previsione di un obbligo di risarcimento per eventuali danni a terzi anche se nel decreto non sono indicati i relativi massimali.

Il premio dovrà essere interamente versato dal costruttore e dato che la polizza è riferita all'immobile ed ha effetti dalla ultimazione dello stesso, essa opererà anche a favore di coloro i quali acquisteranno l'immobile dal primo acquirente.

Nella prassi contrattuale la polizza viene rilasciata a condizione che siano rispettati i seguenti adempimenti:

- richiesta della polizza all'inizio lavori;
- sottoscrizione di una polizza CAR per i rischi del cantiere con pagamento del premio;
- controllo del progetto e verifica in corso d'opera da un tecnico esterno (richiesto o in proporzione all'importo dei lavori di costruzione o alle parti degli edifici da garantire)
- pagamento anticipato del premio ancora prima dell'ultimazione dei lavori.

Sul piano pratico le problematiche che tale normativa pone sono, innanzitutto, da ricollegare al fatto che le compagnie assicurative disponibili su questo particolare settore oltre ad essere presenti in numero limitato, operano con molta cautela adottando un forte criterio discrezionale sulla decisione di sottoscrivere la relativa assicurazione.

Mentre, infatti, il costruttore è normativamente obbligato a stipulare la relativa assicurazione, le compagnie di assicurazione sono libere di decidere o meno se stipulare la suddetta polizza.

Da un punto di vista prettamente giuridico, invece, i problemi nascono dai recenti orientamenti della giurisprudenza in tema di gravi difetti costruttivi.

Stante l'interpretazione estensiva che la recente giurisprudenza ha adottato la copertura assicurativa prevista dalla polizza non potrà, infatti, essere circoscritta alle sole parti strutturali dell'immobile, ma dovrà estendersi a tutti quegli elementi secondari e accessori le cui carenze costruttive possano pregiudicare la funzionalità e il godimento dell'opera.

Ora, sul mercato assicurativo prodotti in grado di garantire *in toto* tali difformità non sono disponibili ed anche quelli maggiormente più ampi non sempre rispondono alle indicazioni della giurisprudenza.

Ne consegue che a fronte di elevati oneri economici a cui il costruttore è tenuto non sempre corrisponde un'eguale copertura del rischio a carico dello stesso con conseguenti incertezze sul piano giuridico e contrattuale.

Al fine di colmare queste lacune presenti nella normativa il Ministero delle attività produttive nell'aprile 2006 su richiesta di ANCE e ANIA ha diramato una nota con la quale sono state fornite una serie di indicazioni sui contenuti minimi obbligatori delle polizze.

Il problema, tuttavia, rimane ancora aperto non essendo stato mai definito in via normativa uno schema-tipo della polizza e, quindi, i contenuti minimi della polizza con riferimento agli elementi dell'edificio ed ai massimali da assicurare.