

**SCHEMA DI SOLUZIONE DEL CASO**  
**PROPOSTO PER LA SIMULAZIONE DEL PROCESSO**  
**NELL'ESERCITAZIONE CON GLI AVVOCATI TUTORI DEL 26.6.2023**

**Norme di riferimento:**

- artt. 1470 e ss. c.c. in tema di compravendita

Nb [1]: trattandosi di un immobile già “costruito” non si applica la disciplina del d.lgs. n. 122/2005 sui diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire (e, per quanto qui di interesse, la disciplina dell’art. 4 del medesimo Decreto, che grava il venditore dell’obbligo di consegnare all’acquirente una polizza assicurativa indennitaria decennale con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all’immobile);

Nb [2]: non risulta dal caso la sussistenza di un incarico conferito da Tizio alla società Alfa s.r.l. ed avente ad oggetto la costruzione di un immobile: nemmeno si applica dunque la disciplina del contratto d’appalto (artt. 1665 e ss.).

- artt. 1490 e 1495 c.c. in tema di garanzia per i vizi e termini;
- art. 1669 c.c. in tema di responsabilità per gravi difetti in materia di appalto;
- art. 2043 c.c. in tema di responsabilità extracontrattuale;

\*\*\*

**Cass. civ., Sez. II, 22.12.2022 n. 37545;**

**Cass. civ., Sez. II, 16.6.2022 n. 19343;**

**Cass. civ., Sez. II, 18.8.2022 n. 24913**

**Cass. Civ., Sez. II, 28.10.1994 n. 8904;**

**Cass. civ., SS. UU., 3.2.2014 n. 2284;**

**Cass. civ., Sez. I, 6.12.2000 n. 15488;**

**Cass. civ., Sez. II, 8.8.2002 n. 11947**

\*\*\*

Nel caso di specie **non è utilmente invocabile** la disciplina della garanzia per i vizi (occulti) di cui agli artt. 1490 e ss., poiché è già decorso il termine annuale di prescrizione della relativa azione (art. 1495 c.c.)

Trova invece applicazione l’art. 1669 c.c.: infatti, dagli anni 80 la giurisprudenza ha cominciato, con significativa frequenza, a riconoscere la **legittimazione passiva, rispetto alla garanzia dell’art. 1669 c.c., anche del venditore costruttore** (con propria gestione diretta), e ciò a prescindere dall’esistenza di un rapporto negoziale di appalto o di vendita (Cfr., da ultimo, **Cass. civ., Sez. II, 22.12.2022 n. 37545**: *“La responsabilità extracontrattuale è sancita per ragioni e finalità di interesse generale e deve perciò ritenersi applicabile non soltanto ai rapporti tra committente e appaltatore, ma anche a quelli tra l’acquirente ed il*

*costruttore/venditore, pur in mancanza, tra essi, di un formale contratto d'appalto, con la conseguenza che il predetto costruttore non può ritenersi sollevato dalla responsabilità verso l'acquirente per i gravi difetti, a norma dell'art. 1669 cod. civ., qualora l'opera sia stata eseguita (in tutto o in parte), su suo incarico o da un terzo, ma sotto la sua responsabilità".*

Si ritiene che la responsabilità per i vizi di cui all'art. 1669 c.c. sia una **responsabilità di natura extracontrattuale** che, come tale, non richiede l'esistenza di un formale contratto d'appalto, trovando la stessa **fondamento e giustificazione nel fatto materiale della costruzione** che manifesta gravi difetti, rovina o pericolo di rovina.

Affinché possa ritenersi tempestivamente promosso il giudizio risarcitorio ai sensi dell'art. 1669 c.c. occorre considerare non idonea a far decorrere il termine prescrizione di un anno la denuncia dei vizi effettuata il 10.1.2020, e idonea, invece, quella del 20.9.2020, effettuata da Tizio solo dopo avere conosciuto gli esiti della perizia commissionata in ordine alla ricerca delle cause dei vizi riscontrati e alla loro imputabilità sul piano causale. Sul punto va richiamato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui **non è sufficiente una mera contestazione generica circa l'esistenza dei vizi, dovendo la denuncia presupporre un accertamento tecnico circa la sussistenza di vizi e la loro riconducibilità causale** (Cfr. **Cass. civ., Sez. II, 16.6.2022 n. 19343**, secondo cui *"il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera"*. Si veda, inoltre, Cass. civ., Sez. II, 16.9.2014 n. 19483, secondo cui *"il termine di un anno per la denuncia previsto dall'art. 1669 a pena di decadenza... decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza... non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti, conoscenza che deve di regola ritenersi acquisita, in assenza di anteriori esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione delle disposte relazioni peritali, a meno che non si sia in presenza di un problema di immediata percezione sia nella sua reale entità che nelle sue possibili origini..."*).

Si può sostenere inoltre che la trasmissione della perizia costituisca un valido **atto interruttivo della prescrizione** in quanto idoneo alla costituzione in mora, secondo quanto affermato di recente da **Cass. civ., Sez. II, 18.8.2022 n. 24913**. A tale prospettazione Alfa s.r.l. potrebbe eccepire che il mero invio della perizia al venditore costruttore difetta di una effettiva richiesta di pagamento.

Nel delineato contesto, **Alfa s.r.l. potrà difendersi (a) in via preliminare**, eccependo l'intervenuta prescrizione dell'azione di garanzia ex art. 1669 c.c., rinvenendo la denuncia dei vizi da parte di Tizio nella sua "prima" comunicazione (quella effettuata il 10.1.2020) e non invece nella "seconda" (effettuata il 20.9.2020, una volta conosciuti gli esiti della perizia); **(b) nel merito**, sostenendo che le pesanti infiltrazioni che si sono

manifestate sul tetto dell'immobile compravenduto non configurano il "grave difetto" per il quale opera la tutela dell'art. 1669 c.c. (tesi, quest'ultima, smentita dalla prevalente giurisprudenza di legittimità che si assesta sulla soluzione opposta: cfr., fra le molte, **Cass. Cass. civ., Sez. II, 1.8.2003, n. 11740**: *"In tema di responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, il difetto di costruzione che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., legittima il committente alla relativa azione, può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" od il "pericolo di rovina"), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata (quali, ad esempio, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria), incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo. (Nella specie, relativa a difettosa impermeabilizzazione del manto di copertura dell'edificio con relativi problemi di infiltrazione)*).

La citata natura *extracontrattuale* della responsabilità di cui all'art. 1669 c.c. consente all'acquirente di far valere **anche la responsabilità dei terzi** che, a vario titolo, abbiano concorso alla causazione dell'evento lesivo (quindi progettista, direttore dei lavori e ditta coinvolta nell'impermeabilizzazione), sulla base di quanto affermato da **Cass. civ., Sez. II, 28.10.1994 n. 8904**. Tuttavia la **denuncia dei vizi deve essere effettuata anche nei loro confronti** Cfr. sempre Cass. civ., Sez. II, 28.10.1994, n. 8904: *"La disciplina dettata dall'art. 1669 c.c., anche in ordine alla decadenza ed alla prescrizione, si applica nei confronti di tutti coloro che hanno cagionato l'evento dannoso, a nulla rilevando la natura e la diversità dei contratti cui si ricollega la responsabilità. Ne consegue che l'appaltatore ed il progettista si rendono entrambi responsabili dell'unico illecito extracontrattuale e rispondono entrambi a detto titolo del danno cagionato, quando, con le rispettive azioni od omissioni, costituenti autonomi e distinti illeciti o violazioni di norme giuridiche diverse, concorrono in modo efficiente a produrre uno degli eventi dannosi tipici della menzionata norma"*.

In via subordinata, Tizio potrebbe agire nei confronti di Alfa srl con domanda ex art. 2043 c.c., ciò per l'ipotesi in cui non potesse essere applicato l'art. 1669 c.c. (ad es., qualora fossero infruttuosamente decorsi i termini decadenziali e prescrizionali di cui all'art. 1669 c.c.). Tale disposizione, secondo parte della tradizionale dottrina, e anche secondo la giurisprudenza più recente, costituisce **disposizione generale** applicabile al caso di specie, **in luogo della disposizione speciale rappresentata dall'art. 1669 c.c.**, con la conseguenza che il medesimo fatto illecito e la responsabilità che ne deriva possono essere fatti valere anche nella **forma di responsabilità aquiliana pura ai sensi dell'art. 2043 c.c.** Cfr. **Cass. civ., SS.UU., 3.2.2014 n. 2284**, secondo cui *"posto che la previsione concernente la responsabilità dell'appaltatore in caso di rovina e difetti di cose immobili concreta un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale con **carattere di specialità**, qualora non ricorrano in concreto le condizioni per la sua applicazione (come nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera) deve ritenersi esperibile nei confronti dell'appaltatore medesimo l'azione basata sull'art. 2043 c.c."*.

Rispetto a tale azione non si porrebbe, inoltre, il problema di decorso del termine prescrizionale, posto che esso decorre dalla manifestazione dell'evento lesivo, occorsa – nel caso di specie – in data 30.12.2019. Tuttavia, una domanda formulata ex art. 2043 c.c. grava Tizio di dar puntuale prova di ogni elemento costitutivo dell'illecito, mentre l'azione ex art. 1669 c.c. pone a favore di Tizio una presunzione *iuris tantum* di responsabilità in capo al costruttore ed ai terzi, presunzione che questi ultimi potranno superare fornendo una adeguata prova contraria (**Cass. civ., Sez. I, 6.12.2000 n. 15488**).

Trattandosi di responsabilità *extracontrattuale* in entrambi i casi, Alfa s.r.l. potrà chiamare in causa il progettista Sempronio e l'appaltatore Beta s.r.l. **agendo in regresso** per le quote a carico di ciascuno di essi, che si presumono uguali fra i condebitori, salvo prova contraria (art. 2055 c.c.). Alfa s.r.l. potrà, inoltre, domandare il risarcimento del danno nei confronti Beta s.r.l. ai sensi dell'art. 1670 c.c. (**Cass. civ., Sez. II, 8.8.2002 n. 11947**). L'estensione della legittimazione passiva dell'azione ex art. 1669 c.c. comporta inevitabilmente una estensione della nozione di "subappaltatore" di cui all'art. 1670 c.c., così che il venditore-costruttore dovrà rispettare il termine di decadenza stabilito dall'art. 1670 c.c. se vorrà agire contro l'appaltatore Beta s.r.l.

Alfa s.r.l. potrà agire nei confronti del progettista Sempronio e del direttore dei lavori Caio a titolo di **responsabilità contrattuale**. La loro condotta costituisce infatti inadempimento del contratto d'opera professionale stipulato con Alfa s.r.l., che dunque potrà ottenere il risarcimento del danno conseguente all'inadempimento. Il che assume una particolare importanza nel caso di specie perché tale azione è soggetta unicamente al termine di prescrizione di 10 anni.

Tizio potrà domandare il risarcimento del danno nella sua forma, specifica, di eliminazione dei vizi (art. 2058 c.c.), in aggiunta al ristoro di quanto egli ha sborsato a causa dei vizi manifestatisi nell'immobile (tra i quali, ad esempio, le spese tecniche per la perizia e quelle legali).

Tutti i soggetti convenuti, o chiamati in causa nel giudizio, potranno a loro volta **chiamare in causa le rispettive assicurazioni**.