

Scuola forense Padova – Lezione di diritto civile 20 gennaio 2025

prof. Giovanni De Cristofaro

Art. 1669 cod. civ.

Rovina e difetti di cose immobili.

Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la 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.

Giurisprudenza

Corte di cassazione – sezioni unite, Sentenza n. 7756 del 27/03/2017

In tema di contratto d'appalto, l'art. 1669 c.c. è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, 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 sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

Corte di cassazione - Sentenza n. 20877 del 30/09/2020

L'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., 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 una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti e sempre che si tratti di difetti gravi che pregiudichino il grave godimento o la funzionalità dell'immobile.

Corte di cassazione - Ordinanza n. 777 del 16/01/2020

L'art. 1669 c.c. 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'altrui attività o di impartire direttive o di sorveglianza, sempre che la rovina o i difetti dell'opera siano riconducibili all'attività che il venditore si sia riservato.

Corte di cassazione – Sentenza n. 17955 del 28/06/2024

È responsabile ex art. 1669 c.c. il venditore che ha mantenuto il potere di impartire direttive o sorvegliare l'attività di costruzione da parte di terzi, anche ove si sia avvalso di soggetti qualificati (appaltatori, progettisti, direttori dei lavori), gravando a suo carico, per l'esonero da responsabilità, la prova di non aver avuto alcun potere di direttiva o controllo sull'appaltatore, anche all'esito di una concatenazione di appalti, al fine di superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva.

Corte di cassazione – sezioni unite, Sentenza n. 7756 del 27/03/2017

In tema di contratto d'appalto, sono gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, etc.), purché tali da comprometterne la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

Corte di cassazione - Ordinanza n. 24230 del 04/10/2018

I gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura. A tal fine, rilevano pure vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come quelli relativi all'efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità, ancorché incidenti soltanto su parti comuni dell'edificio e non sulle singole proprietà dei condomini.

Cassazione civile , sez. II , 11/04/2023 , n. 9620

L'articolo 1669 del Cc è applicabile in presenza di gravi difetti di costruzione che, senza influire sulla stabilità o durata dell'edificio, incidono negativamente sulla funzionalità globale dell'opera, menomandone il godimento o impedendo che l'opera fornisca l'utilità cui è destinata. Più in particolare, nei gravi difetti di costruzione per i quali è operante a carico dell'appaltatore la garanzia prevista dall'articolo 1669 del Cc rientrano le infiltrazioni d'acqua perché incidono sulla funzionalità dell'opera menomandone il godimento. Tali anomalie si sostanziano in carenze costruttive dell'opera o di realizzazione dell'opera con materiali inadeguati e/o non a regola d'arte, tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o mediante opere che integrano o mantengono in efficienza gli impianti tecnologici installati.

Corte di cassazione - Sentenza n. 1751 del 24/01/2018

L'operatività della garanzia di cui all'art. 1669 c.c. si estende anche ai gravi difetti della costruzione che non riguardino il bene principale, ricomprendendo ogni deficienza o alterazione che vada ad intaccare in modo significativo sia la funzionalità che la normale utilizzazione dell'opera, senza che abbia rilievo, in senso contrario, l'esiguità della spesa occorrente per il relativo ripristino.

Corte di cassazione – sezioni unite, Sentenza n. 2284 del 03/02/2014

Cassazione civile , sez. II , 26/09/2023 , n. 27385

La previsione dell'art. 1669 cod. civ. concreta un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, con carattere di specialità rispetto al disposto dell'art. 2043 cod. civ.: trattasi di una norma di favore, finalizzata ad assicurare una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale.

Corte di cassazione - Sentenza n. 1026 del 17/01/2013

La responsabilità extracontrattuale prevista dall'art. 1669 cod. civ. si fonda su di una colpa presunta "iuris tantum", sicché, quando l'opera (nella specie, rete fognaria) manifesta gravi difetti strutturali, l'appaltatore può liberarsene provandone ascrivibilità di siffatti difetti al caso fortuito o all'opera di terzi.

Cassazione civile, sez. II , 09/02/2024 , n. 3659

In materia di appalto, la clausola contrattuale di esonero dalla responsabilità dell'appaltatore per gli eventuali vizi dell'opera realizzanda è valida nei limiti in cui riguarda vizi o difformità dipendenti da colpa lieve e non sia riferita alla garanzia di cui all' art. 1669 c.c.