



AREA DEL DIRITTO PRIVATO

ESERCITAZIONE DI LUNEDÌ 30 GIUGNO 2025

PER LA SIMULAZIONE DI UNA CONTROVERSIA CIVILE

CONDOTTA DAGLI AVVOCATI TUTORI

LUCA BELLONI PERESSUTTI, LUCA DONÀ E FRANCESCO LOVISETTO

Avvertenza. L'esercitazione richiede di individuare gli elementi di fatto rilevanti tra quelli forniti dalla traccia e di qualificare giuridicamente la fattispecie, elaborando una linea di difesa in funzione delle esigenze difensive del soggetto assistito ed ipotizzando altresì le possibili difese della controparte in modo da predisporre le eccezioni e gli argomenti più idonei per confutarle.

L'elaborato che segue ripercorre lo svolgimento dell'esercitazione, rappresentato da una succinta analisi degli istituti coinvolti e delle norme di riferimento, dalla illustrazione delle linee difensive di ciascuna delle parti e dal richiamo alle massime giurisprudenziali rilevanti.

Il caso

Al fine di realizzare un condominio la Società Beta ottenne il permesso di costruire, nel quale si dava atto che l'arch. Sempronio era il progettista, la Società Alfa era l'impresa esecutrice e il geom. Mevio il direttore dei lavori.

I lavori terminarono il 20.3.2021 e, in data 25.4.2021, Tizio acquistò dalla Società Beta un appartamento in forza di contratto di compravendita nel quale era inserita una clausola di esonero da responsabilità della Società Beta per "qualsiasi difetto, anche grave, che si manifestasse dopo due anni dalla consegna dell'immobile".

Alcuni mesi dopo Tizio denunciò alla Società Beta alcuni difetti nell'intonaco e nell'impianto elettrico. Attraverso i loro legali, in data 10.3.2022 Tizio e la Società Beta definirono la controversia insorta con una transazione, che prevedeva il pagamento a Tizio della somma di 10.000,00 euro e nella quale le parti dichiararono di "non

aver più nulla da pretendere l'una dall'altra" con rinuncia di Tizio, a fronte del pagamento della somma pattuita, a qualunque altra pretesa riguardante l'immobile in parola.

Nel gennaio 2024 Tizio constatò delle gravi infiltrazioni nelle camere da letto e, con nota del 20.1.2024, le denunciò alla Società Beta, la quale respinse ogni addebito, invocando la transazione del 10.3.2022, la clausola sopra ricordata del contratto definitivo di compravendita ed eccependo comunque la decadenza e la prescrizione di qualsivoglia pretesa di Tizio.

Quest'ultimo incaricò un tecnico per comprendere le cause delle infiltrazioni e risultò che esse erano ascrivibili ad una errata progettazione del manto impermeabilizzante del tetto. Con nota del 15.1.2025 Tizio trasmise la perizia del suo tecnico alla Società Beta, chiedendo l'eliminazione dei difetti lamentati e il risarcimento del danno subito.

Non ricevendo riscontro, Tizio si reca dal suo legale per sapere quali azioni può esperire contro la Società Beta, la quale a sua volta si rivolge al proprio legale per difendersi dalle pretese di Tizio.

Norme di riferimento

Art. 1229 c.c.	Clausole di esonero da responsabilità
Art. 1490 c.c.	Garanzia per i vizi della cosa venduta
Art. 1495 c.c.	Termini e condizioni per l'azione
Art. 1669 c.c.	Rovina e difetti di cose immobili
Art. 1965 e ss c.c.	Transazione
Art. 2043 c.c.	Risarcimento per fatto illecito

Principali sentenze di riferimento

Cass., Sez. II, 28.6.2024, n. 17955

Cass., Sez. II, 9.7.2024, n. 18720

Cass., Sez. I, 17.10.2019, n. 26528

Gli istituti che vengono in rilievo

(1) La garanzia per vizi nella vendita e nell'appalto: brevi cenni

(1.1) La **garanzia per vizi nella vendita** è disciplinata dagli artt. 1490 e ss c.c. L'art. 1495 c.c. stabilisce un termine di decadenza – la denuncia del vizio deve avvenire entro 8 giorni dalla scoperta – e un termine di prescrizione di un anno dalla consegna *“e ciò indipendentemente dalla scoperta del vizio”* (cfr., tra le più recenti, Cass., Sez. VI, 9.2.2023, n. 3926).

(1.2) Se i difetti sono tali da rendere il bene inservibile o inidoneo ad assolvere alla sua funzione naturale si configura una **vendita “aliud pro alio”**, che consente di giovare del rimedio generale risolutorio senza necessità di rispettare i termini di decadenza e di prescrizione stabiliti dall'art. 1495 c.c. Secondo la giurisprudenza più recente, per *aliud pro alio* nella vendita si intende la consegna di un bene *“completamente eterogeneo rispetto a quello pattuito, per natura, individualità, consistenza e destinazione”*, tale da risultare *“del tutto inidoneo ad assolvere allo scopo economico-sociale”* della cosa oggetto di compravendita (cfr. Cass., Sez. II, 4.12.2024, n. 31126).

(1.3) In caso di **acquisto di un immobile da costruire** il D.Lgs. n. 122/2005 prevede, all'art. 4, l'obbligo per il costruttore, a pena di nullità del contratto, di contrarre e consegnare *“una polizza*

assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione".

(1.4) Nell'appalto vi sono due disposizioni che rilevano in tema di vizi dell'opera: **l'art. 1667 c.c.**, a mente del quale *"l'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera"*; **l'art. 1669 c.c.**, 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"*.

(2) Cenni sulla responsabilità ex art. 1669 c.c.

(2.1) Secondo la giurisprudenza **l'art. 1669 c.c. prevede una responsabilità extracontrattuale** *"di ordine pubblico, sancita per finalità di interesse generale, che trascende i confini dei rapporti negoziali tra le parti"* (cfr., tra le molte, Cass., Sez. II, 16.1.2020, n. 777). Si tratta di una responsabilità che non sorge dal contratto d'appalto, bensì dal fatto materiale di aver costruito l'immobile, ed è volta a tutelare esigenze di ordine pubblico consistenti (i) nella conservazione e funzionalità degli immobili destinati per loro natura a lunga durata e (ii) nella incolumità delle persone. Tale prospettazione non è condivisa dalla dottrina prevalente, che sostiene la natura contrattuale della responsabilità ex art. 1669 c.c.

(2.2.) L'art. 1669 c.c. è applicabile anche alle opere di **ristrutturazione edilizia** e agli interventi manutentivi di lunga durata su immobili preesistenti (cfr. Cass., Sez. Un., 27.3.2017, n. 7756).

(2.3) La nozione di gravi difetti: sono tali le carenze costruttive che menomano in modo grave il normale godimento del bene, in relazione alla sua funzione economica e pratica (cfr. Cass., Sez. II, 9.2.2024, n. 3659). Possono riguardare anche soltanto elementi secondari ed accessori (impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti etc etc) purché tali da compromettere in modo rilevante la funzionalità del bene (cfr. Cass., Sez. II, 16.1.2020, n. 777). Il fatto che l'immobile risulti abitato nonostante i difetti non esclude l'incidenza degli stessi sul libero godimento del bene, atteso che *"rilevano anche vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come ad esempio quelli relativi all'efficienza dell'impianto idrico [...] o alla presenza di infiltrazioni e umidità"* (Cass., Sez. II, 4.10.2018, n. 24230).

(2.4) La presunzione di colpa: l'art. 1669 c.c. pone una presunzione di colpa del costruttore che può essere vinta *"non con la generica prova di aver usato nell'esecuzione tutta la diligenza possibile, ma con la specifica dimostrazione, attraverso fatti positivi, precisi e concordanti, della mancanza di responsabilità"* (Cass., Sez. II, 9.2.2024, n. 3659), che viene identificata nella prova di un *"fatto fortuito, del tutto fuori dal controllo e dalla prevedibilità dell'appaltatore"* (Cass., Sez. II, 12.6.2018, n. 15321).

(2.5) La legittimazione attiva: l'art. 1669 c.c. fa riferimento al *"committente"* e agli *"aventi causa"*. Tuttavia, in ragione della natura extracontrattuale della responsabilità, la giurisprudenza prevalente ritiene legittimato qualsiasi terzo che sia rimasto danneggiato dalla rovina o dai gravi difetti della costruzione (cfr. Cass., 22.6.1995, n. 7080; Cass., 28.1.2005, n. 1748).

(2.6) La legittimazione passiva: dalla natura extracontrattuale della responsabilità ex art. 1669 c.c., che sorge dal fatto materiale di aver costruito l'opera, consegue secondo la giurisprudenza che, oltre all'appaltatore, legittimato passivo è il venditore-costruttore di un immobile nei confronti dell'acquirente, pur in mancanza di un contratto d'appalto (cfr., tra le molte, Cass., Sez. II, 5.10.1998, n. 9853; Cass., Sez. II, 31.3.2006, n. 7634). La legittimazione passiva è stata estesa dalla giurisprudenza più recente anche al venditore-committente, ossia 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"* (cfr. Cass., Sez. II, 28.6.2024, n. 17955).

La responsabilità ex art. 1669 c.c. *"si estende a tutti i soggetti che concorrano in vario modo alla realizzazione dell'immobile"* (Cass., Sez. II, 16.2.2015, n. 3040), tra i quali il progettista e il direttore dei lavori.

(2.7) Natura solidale della responsabilità: tutti i soggetti che hanno concorso a cagionare i gravi difetti rispondono in via solidale dell'illecito extracontrattuale. Si applica l'art. 2055 c.c. (cfr., tra le molte, Cass., Sez. II, 4.10.2018, n. 24230).

(2.8) I rimedi esperibili: a differenza dell'art. 1668 c.c. (relativo alla garanzia per vizi ex art. 1667 c.c.) - che prevede per il committente la possibilità di chiedere l'eliminazione dei vizi o la diminuzione del prezzo o la risoluzione del contratto d'appalto, fatto salvo il risarcimento del danno in caso di colpa dell'appaltatore - l'art. 1669 c.c. non menziona tali rimedi, limitandosi ad affermare che l'appaltatore è *"responsabile"*. Secondo un orientamento più risalente l'art. 1669 c.c. consentirebbe di chiedere soltanto il risarcimento del danno per equivalente (cfr. Cass., Sez. II, 18.4.1980, n. 2561). Attualmente l'opinione prevalente è nel senso che si possa chiedere il risarcimento in forma specifica (ossia l'eliminazione dei gravi difetti) o per equivalente con la corresponsione di una somma di denaro (cfr. Cass., Sez. I, 6.1.2021, n. 24052).

(3) Decadenza e prescrizione dell'azione ex art. 1669 c.c.

(3.1) L'art. 1669 c.c. prevede un **termine di decadenza** – la denuncia del pericolo di rovina o dei gravi difetti deve essere fatta entro un anno dalla scoperta – e un **termine di prescrizione** (*"il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia"*). La denuncia è a forma libera. Sul *dies a quo* del termine di decadenza si veda Cass., Sez. II, 19.3.2024, n. 7341: il termine di un anno per la denuncia decorre dal giorno in cui il committente consegua *"una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause e tale termine può anche essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale"*. Non sono sufficienti *"manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti"* (cfr. Cass., Sez. II, 16.1.2020, n. 777) e può non risultare sufficiente la *"visibilità dei vizi"* in quanto, ai fini della decorrenza del termine di decadenza, è necessario un *"apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità e della derivazione causale [dei vizi] dalla imperfetta esecuzione dell'opera"* (cfr. Cass., Sez. II, 21.9.2016, n. 18522). Si consideri, tuttavia, che laddove il difetto *"si presenti come di immediata percezione, sia nella sua reale entità, che nelle sue possibili cause sin dal suo primo manifestarsi, il decorso del termine per la denuncia non è necessariamente né automaticamente postergato all'esito dei predetti"*

approfondimenti tecnici", non essendoci un "automatismo" tra espletamento dell'accertamento tecnico e conoscenza effettiva e completa del vizio (cfr. Cass., Sez. II, 16.6.2022, n. 19343).

(3.2) La denuncia dei difetti fa decorrere il termine di prescrizione anche in mancanza di tale grado di conoscenza, visto che l'art. 1669 c.c. ricollega il *dies a quo* del termine prescrizionale alla "denuncia"? In altri termini, una denuncia effettuata senza avere la consapevolezza della gravità e delle cause dei difetti è idonea a far decorrere il termine di prescrizione? No, ai fini della decorrenza del termine di prescrizione, la denuncia deve avere le "caratteristiche di ragionevole certezza dell'evento e della catena eziologica che lo colleghi all'agente" (Cass., Sez. II, 16.2.2015, n. 3040).

(3.4) Nel caso di più soggetti responsabili solidalmente si consideri che, ai sensi dell'art. 1310 c.c., gli atti con i quali il creditore interrompe la prescrizione contro uno dei debitori in solido hanno effetto anche riguardo agli altri debitori. Tale principio non vale però per la decadenza e dunque per la denuncia dei difetti che dovrà essere rivolta a tutti i soggetti responsabili nel termine di legge.

(4) Il rapporto tra l'art. 1669 c.c. e l'art. 2043 c.c.

Posto che l'art. 1669 c.c. reca, in tema di responsabilità extracontrattuale, una norma speciale rispetto a quella generale contenuta nell'art. 2043 c.c., quest'ultima risulterà applicabile ogniquale volta la prima non lo sia [ad esempio, per gravi difetti manifestatisi oltre i dieci anni dalla costruzione]. In tal caso non si applicherà il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore sancito dall'art. 1669 c.c., con la conseguenza che sarà l'attore a doverne provare anche la colpa. Al riguardo, si veda Cass., Sez. Un., 3.2.2014, n. 2284.

Secondo la giurisprudenza più recente non è possibile agire ai sensi dell'art. 2043 c.c. ove l'azione ex art. 1669 c.c. risulti in concreto preclusa per intervenuta decadenza o prescrizione (cfr. Cass., Sez. II, 17.7.2023, n. 20450; Cass., Sez. III, 5.11.2024, n. 28469). In altre parole, "il ricorso all'art. 2043 c.c. postula la carenza dei presupposti strutturali (oggettivi o soggettivi) dell'azione speciale regolata dall'art. 1669 c.c. ex ante (o a monte), nel momento in cui il diritto si origina, e non già delle condizioni contingenti ex post (o a valle), nel momento in cui la pretesa si esercita" (cfr. Cass., Sez. II, 10.11.2023, n. 31301; contra Cass., Sez. Un., 2.7.2015, n. 13569, secondo cui la 'decadenza' dall'azione di cui all'art. 1669 c.c. non precluderebbe l'azione ex art. 2043 c.c.).

(5) La rinuncia preventiva alla responsabilità ex art. 1669 c.c.

L'art. 1229, comma 2, c.c. stabilisce la nullità di "qualsiasi patto preventivo di esonero o di limitazione di responsabilità per i casi in cui il fatto del debitore e dei suoi ausiliari costituisca violazione di obblighi derivanti da norme di ordine pubblico".

Posto che l'art. 1669 c.c. reca una norma di ordine pubblico, si ritiene nulla la clausola di esonero della responsabilità (cfr. Cass., Sez. II, 9.2.2024, n. 3659; Cass., Sez. III, 6.11.2008, n. 26609).

Si ricordi l'art. 1419, comma 2, c.c., a mente del quale "la nullità di singole clausole non importa la nullità del contratto, quando le clausole nulle sono sostituite di diritto da norme imperative".

(6) La transazione sui difetti.

La transazione stipulata per difetti dell'opera già manifestatisi può prevedere anche la rinuncia ad azioni future per difetti non ancora comparsi, ma "ragionevolmente prevedibili" al momento della transazione. In proposito, è insegnamento consolidato della giurisprudenza che "le reciproche

concessioni alle quali fa riferimento l'art. 1965, comma 1, c.c., possono riguardare anche liti future non ancora instaurate ed eventuali danni non ancora manifestatisi, purché questi ultimi siano ragionevolmente prevedibili". (cfr. Cass., Sez. I, 17.10.2019, n. 26528; Cass., Sez. III, 12.10.2011, n. 20981).

Applicazione dei principi sopra esposti al caso proposto

In ottica difensiva, si prendono in esame le due contrapposte posizioni:

La posizione di TIZIO

Le azioni precluse a Tizio

(a) Può invocare la garanzia per vizi della compravendita? No, perché dalla consegna dell'immobile è decorso più di un anno, talché, ai sensi dell'art. 1495 c.c., la relativa azione si è prescritta.

(b) Può invocare la tutela prevista per gli acquirenti di beni immobili dal D.Lgs. n. 122/2005? No, Tizio ha acquistato l'immobile già costruito.

(c) Può agire per la risoluzione invocando l'*aliud pro alio*? No, perché i difetti lamentati non rendono il bene inservibile o idoneo ad assolvere la sua funzione naturale. Ciò è dimostrato anche dal fatto che Tizio continua ad abitare nell'immobile. Dalla traccia risulta inoltre che Tizio mira all'eliminazione dei difetti e non alla risoluzione del contratto, che comporterebbe la restituzione dell'immobile a Beta.

L'azione ammissibile

Considerato che le infiltrazioni integrano gravi difetti dell'immobile, perché ne compromettono il normale godimento, Tizio può agire contro Beta ai sensi dell'art. 1669 c.c. invocando la giurisprudenza che estende la legittimazione passiva al venditore-committente, atteso che Beta (i) ha incaricato un progettista, (ii) ha affidato i lavori ad un'impresa di costruzione, (iii) ha nominato un direttore dei lavori. Tali elementi possono essere valorizzati da Tizio per sostenere che Beta ha svolto un ruolo direttivo e di sorveglianza sulla costruzione, tale da renderla responsabile verso l'acquirente ai sensi dell'art. 1669 c.c.

Tizio deve eccepire la nullità, ai sensi dell'art. 1229, comma 2, c.c., della clausola di esonero della responsabilità di Beta per difetti manifestatisi dopo due anni dalla consegna; nullità che sarebbe comunque rilevabile d'ufficio da parte del Giudice ai sensi dell'art. 1421 c.c.

Quanto alla transazione stipulata il 10.3.2022, Tizio può sostenere che le gravi infiltrazioni non erano ragionevolmente prevedibili al momento della transazione, valorizzando, da un lato, l'esiguità della somma pattuita ai fini transattivi e, dall'altro, la diversità dei difetti oggetto di transazione (riguardanti l'intonaco e l'impianto elettrico) rispetto a quelli ora denunciati (gravi infiltrazioni nelle camere da letto).

Il termine di decadenza ex art. 1669 c.c. è rispettato. Al riguardo, Tizio può valorizzare la denuncia del 20.1.2024 (a fronte del manifestarsi delle infiltrazioni "*nel gennaio 2024*") e, comunque, la perizia effettuata, essendo soltanto in quel momento che Tizio ha avuto contezza della gravità e delle cause del difetto.

Risulta rispettato anche il termine di prescrizione ex art. 1669 c.c., atteso che esso decorre soltanto dal momento in cui Tizio ha avuto contezza della gravità e delle cause dei difetti e, dunque, dalla data della perizia. La denuncia del 20.1.2024 non era frutto di una conoscenza completa dell'entità e delle cause delle infiltrazioni e, in ogni caso, anche volendo far decorrere il termine annuale di prescrizione dalla data della denuncia, la trasmissione della perizia in data 15.1.2025, con la richiesta di eliminare i difetti e di risarcire il danno, costituisce un atto di costituzione in mora che interrompe il termine di prescrizione.

Tizio ha l'onere di provare l'esistenza dei difetti e, al riguardo, può valorizzare la perizia e chiedere al Giudice una consulenza tecnica d'ufficio.

Tizio può agire anche ai sensi dell'art. 2043 c.c.?

Tale azione può essere proposta in via subordinata per il caso di inapplicabilità dell'art. 1669 c.c. Tuttavia, nella vicenda in esame non sarebbe utile perché, ove si ritenesse che quelli denunciati non siano gravi difetti, non si applicherebbe nemmeno l'art. 2043 c.c., in quanto si dovrebbe fare riferimento alla responsabilità contrattuale del venditore (rispetto alla quale è intervenuta la prescrizione ai sensi dell'art. 1495 c.c.), mentre se l'azione ex art. 1669 c.c. risultasse preclusa per intervenuta decadenza o prescrizione, comunque non si potrebbe invocare l'art. 2043 c.c. in virtù della giurisprudenza sopra ricordata.

Cosa può chiedere Tizio con l'azione ex art. 1669 c.c.?

Tizio può chiedere il risarcimento in forma specifica e, quindi, l'eliminazione dei difetti da parte di Beta, oltre al risarcimento dei danni subiti fino a detta eliminazione. In alternativa, Tizio può chiedere il risarcimento per equivalente, chiedendo la corresponsione di una somma di denaro parametrata al costo dei lavori necessari per eliminare i difetti, oltre al ristoro dei danni subiti nel frattempo.

Contro chi può agire Tizio ai sensi dell'art. 1669 c.c.?

Oltre che contro Beta, Tizio può agire anche contro Sempronio (progettista), Alfa (impresa esecutrice dei lavori) e Mevio (direttore dei lavori), in quanto anch'essi sono legittimati passivi dell'azione ex art. 1669 c.c. Tuttavia, relativamente a tali soggetti potrebbe porsi il problema della decadenza perché, a differenza di quanto previsto per l'interruzione della prescrizione nei confronti di uno dei condebitori in solido (cfr. art. 1310 c.c.), la denuncia indirizzata ad uno dei responsabili non vale ad interrompere il termine di decadenza nei confronti degli altri. Se vorrà agire contro questi soggetti, ai sensi dell'art. 1669 c.c., Tizio dovrà sostenere che la conoscenza dei difetti - idonea a integrare la "scoperta" a cui l'art. 1669 c.c. ricollega il *dies a quo* del termine per la denuncia - è stata acquisita soltanto con la perizia.

La posizione di BETA.

Sull'azione ex art. 1669 c.c. e sull'azione, proposta da Tizio in via subordinata, ai sensi dell'art. 2043 c.c.

(i) Beta può contestare l'applicabilità dell'art. 1669 c.c. nel caso di specie affermando che essa si era limitata, come proprietaria dell'area, a richiedere il permesso di costruire, ma non aveva svolto alcuna attività di direzione e di controllo rispetto al progetto e ai lavori eseguiti da Alfa. Premesso che la traccia non fornisce elementi sul punto, Beta potrebbe valorizzare, se si trattasse di una costruzione in zona sismica, che il direttore dei lavori, Mevio, era stato nominato perché risultava obbligatorio in forza della normativa edilizia.

(ii) Per le medesime ragioni Beta può contestare l'applicabilità dell'art. 2043 c.c., sostenendo che non si configura alcuna sua colpa, nemmeno *in eligendo*, essendosi affidata ad una impresa rinomata nel settore e a professionisti specializzati. Ancor prima di ciò, Beta può contestare l'ammissibilità dell'azione ex art. 2043 c.c. invocando l'opinione della giurisprudenza secondo cui tale azione è preclusa ove risulti esperibile l'azione di cui all'art. 1669 c.c., quand'anche essa sia in concreto impedita dalla intervenuta prescrizione o decadenza.

Sulla clausola di esonero della responsabilità.

Relativamente all'asserita nullità di tale clausola, Beta potrebbe valorizzare l'opinione dottrinale per cui la responsabilità ex art. 1669 c.c. ha natura contrattuale e dunque non costituisce una "*norma di diritto pubblico*" ai sensi dell'art. 1229 c.c.

Sulla transazione.

Beta eccepirà l'infondatezza della domanda di Tizio in ragione della transazione stipulata il 10.3.2022 sostenendo che essa deve ritenersi comprensiva anche dei difetti ora in discussione. Sul punto, può valorizzare il fatto che i "*difetti nell'intonaco*" (oggetto della transazione) erano i prodromi delle infiltrazioni manifestatesi successivamente, che risultavano dunque prevedibili al momento della transazione.

L'intervenuta prescrizione della pretesa di Tizio ai sensi dell'art. 1669 c.c.

Beta può eccepire la prescrizione dell'art. 1669 c.c., sostenendo che Tizio ha denunciato le gravi infiltrazioni con nota del 20.1.2024, ma non ha agito entro un anno dalla stessa. Con riguardo alla nota del 15.1.2025 Beta può provare a contestarne l'efficacia interruttiva del termine di prescrizione argomentando che in essa non si faceva riferimento alla responsabilità ex art. 1669 c.c. e dunque non era individuato il titolo giuridico della pretesa di Tizio. Si tratterebbe tuttavia di eccezione e argomenti di scarsa efficacia alla luce degli insegnamenti giurisprudenziali sopra ricordati.

La chiamata in causa di altri soggetti da parte di Beta.

Beta può chiamare in causa Sempronio (il progettista), la Società Alfa (impresa esecutrice) e Mevio (il direttore dei lavori) per essere tenuta indenne rispetto alle pretese di Tizio, indicandoli quali responsabili dei difetti lamentati da quest'ultimo e comunque agendo in via di regresso contro gli stessi. Si consideri tuttavia che, secondo la giurisprudenza, il venditore – chiamato a rispondere ex art. 1669 c.c. dall'acquirente – deve rispettare il termine di decadenza di 60 giorni previsto dall'art. 1670 c.c. [*“l'appaltatore, per agire in regresso nei confronti dei subappaltatori, deve, sotto pena di decadenza, comunicare ad essi la denuncia entro sessanta giorni dal ricevimento”*] per poter agire contro il soggetto cui aveva affidato in tutto o in parte l'esecuzione dell'opera, sebbene esso non sia un subappaltatore in senso tecnico (cfr. Cass., Sez. II, 1.8.2023, n. 23470).

Massime rilevanti

Sulla responsabilità ex art. 1669 c.c. del venditore-committente.

“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.” (Cass., Sez. II, 28.6.2024, n. 17955).

Sulla nullità della rinuncia preventiva alla responsabilità di cui all'art. 1669 c.c.

“La responsabilità per gravi difetti di cui all'art. 1669 c.c. è di natura extracontrattuale ed è sancita “al fine di garantire la stabilità e la solidità degli edifici e di tutelare soprattutto l'incolumità personale dei cittadini e quindi di interessi generali inderogabili che trascendono i confini e i limiti dei rapporti negoziali tra le parti” (così Cass. n. 81/2000; cfr. anche Cass. n. 7619/1997, Cass. n. 6393/1996 e Cass. n. 8/1990), con la conseguenza che detta responsabilità non può essere rinunciata o limitata con pattuizioni particolari dei contraenti. Il fatto che la rinuncia sia stata pattuita una volta che l'immobile era stato costruito non incide sul carattere preventivo della rinuncia, essendo questa stata posta in essere prima del manifestarsi dei presupposti di applicabilità della responsabilità di cui all'art. 1669 c.c.” (Cass., Sez. II, 9.7.2024, n. 18720)

Sulla rinuncia, in via transattiva, ad azioni future per danni non ancora manifestatisi.

“In tema di transazione, le reciproche concessioni alle quali fa riferimento l'art. 1965, comma 1, c.c., possono riguardare anche liti future non ancora instaurate ed eventuali danni non ancora manifestatisi, purché questi ultimi siano ragionevolmente prevedibili; il relativo accertamento è riservato all'apprezzamento del giudice del merito ed è insindacabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione logica e completa.” (Cass., Sez. I, 17.10.2019, n. 26528).