L’azione per vizi e difetti di immobile vale anche verso il venditore

29 Gennaio 2014

L’azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili prevista dall’articolo 1669 del codice civile 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. L’applicabilità della responsabilità prevista dall’articolo 1669 si verifica a condizione che il costruttore-venditore abbia assunto, nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti, una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell’opera, e sempre che si tratti di gravi difetti, i quali, al di fuori dell’ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità dell’edificio, pregiudichino o menomino in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o l’abitabilità del medesimo.
Tale principio è stato di recente ribadito dalla Corte di Cassazione con l’Ordinanza n. 25767 del 15 novembre 2013.