

Appalto, gravi difetti: anche il committente-venditore può essere responsabile

20 Giugno 2014

Con la **sentenza n. 12675 la II sezione civile della Corte di Cassazione** ha affrontato una tematica connessa all'ambito di applicazione dell'articolo 1669 del codice civile sulla responsabilità decennale dell'appaltatore per vizi e gravi difetti di costruzione.

Tra le questioni esaminate la Corte ha preliminarmente preso posizione in ordine all'ambito soggettivo di responsabilità ex art. 1669 c.c., stabilendo se le disposizioni relative alla responsabilità del venditore-costruttore si applichino allorquando tale veste sia ricoperta da una **società cooperativa che abbia appaltato i lavori ad un'impresa**.

La Corte, ha affermato che "ai fini dell'applicazione del regime di responsabilità previsto dall'art. 1669 cod. civ. **riveste la qualità di costruttore-venditore la cooperativa edilizia** che ha assegnato ai soci prenotatari unità immobiliari di un complesso condominiale, realizzandosi in tal caso un trasferimento della proprietà a titolo oneroso nonostante l'equivalenza del corrispettivo al prezzo della costruzione e l'assenza di profitto della cooperativa". (cfr. con Cass. n. 16202/07).

In più la Corte ha ritenuto che la responsabilità dell'appaltatore debba essere estesa al soggetto proprietario che sia ritenuto costruttore. Ciò si verificherebbe allorquando il committente, **pur avendo appaltato a terzi l'esecuzione dell'opera, abbia conservato il potere di impartire direttive ovvero il potere di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, in modo che l'opera sia a lui riferibile**.

Accogliendo un orientamento giurisprudenziale (v. da Cass. II sez., 4622/02 e anche Cass. 8109/97) la II sezione della Cassazione ha ribadito che: "**la denuncia di gravi difetti di costruzione, oltre che dal committente e suoi aventi causa, può essere fatta anche dagli acquirenti dell'immobile**, in base al principio che le disposizioni di cui all'art. 1669 cod. civ. mirano a disciplinare le conseguenze dannose di quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la conservazione e configurano, quindi, una responsabilità extracontrattuale, sancita per ragioni e finalità di interesse generale".

Quindi "il venditore può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell'opera non soltanto quando i lavori siano eseguiti in economia, ma anche nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'opera è affidata a un terzo al quale non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale, in quanto il venditore abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, sicché anche in tali casi la costruzione dell'opera è a lui riferibile" (v. anche Cass. 567/05; 2238/12).

Infatti va considerato che proprio questa attività di interferenza o di controllo, così come quella di progettazione, documentano in generale il coinvolgimento del venditore committente e la sua corresponsabilità, salvo che, in ipotesi limite, sia dimostrata la incolpevole estraneità. "Che la sottrazione alla corresponsabilità sia limitata a rari casi, si desume anche dalla considerazione che non può negarsi che il controllo esercitato dal committente tramite il direttore dei lavori sia tale da ricondurre, di regola, anche a omissioni di quest'ultimo (per mancati controlli, trascuratezze, etc.) il verificarsi di danni, rovina o malfunzionamenti derivati dall'esecuzione dell'opera affidata all'appaltatore". Il committente in tutte queste ipotesi risponde quindi verso il terzo acquirente della rovina o dei gravi difetti che sono in qualche modo anche a lui riferibili.

In Allegato: Corte Cassazione sentenza 12675/2014

16621-Allegato.pdf [Apri](#)