

Responsabilità per gravi i difetti costruttivi: solo se riguarda la fruibilità dell'immobile

6 Maggio 2016

Si riporta una rassegna della giurisprudenza di merito sulla complessa distinzione tra:

- difformità e vizi dell'opera per i quali l'articolo 1667 codice civile riconosce l'azione di responsabilità verso l'appaltatore che si prescrive dopo due anni dalla consegna del bene
- gravi difetti costruttivi per i quali è possibile invocare la garanzia decennale cui è tenuto l'appaltatore ai sensi dell'articolo 1669 codice civile.

Tribunale di Modena sentenza n. 193 del 27/1/2016

I **vizi attinenti l'intonacatura esterna** rientrano nella definizione dell'articolo 1669 c.c. solo se incidono sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile, per esempio: sotto il profilo del venir meno della funzione impermeabilizzante dell'intonaco o della compromissione dell'assetto strutturale dell'edificio. Anche la comprensibile insoddisfazione estetica non corrisponde a un grave difetto per cui opera il termine di prescrizione di cui all'art. 1667 comma 3 c.c.. Né la gravità potrebbe desumersi da una ipotetica minore appetibilità commerciale dell'immobile in quanto contraddistinto da quel difetto

Il Tribunale ha sottolineato, infine, che la **garanzia di cui all'articolo 1669 c.c. non può consistere nella mera potenzialità di incidenza del difetto sulla funzionalità e sul godimento dell'opera.**

Tribunale di Grosseto sentenza n. 197 del 29/2/2016

I vizi rilevati nelle singole unità immobiliari e inerenti alla necessità di ripristino di **piccole parti di intonaco e tinteggiatura di alcune aree per macchie di umidità, lesioni parapetti, verniciatura ringhiere** non sono tali da determinare rovina dell'edificio ovvero di parti strutturali dello stesso né incidono sulla funzionalità del bene. Il vizio, pur se localizzato su parti secondarie dell'immobile, per poter rientrare nella definizione del 1669 c.c. deve essere di entità ed intensità tale da limitare in maniera sostanziale la fruibilità dell'immobile.

Tribunale di Firenze, sez. III, sentenza dell' 1/2/2016

La garanzia di cui all'art. 1669 c.c. non opera per tutti i vizi dell'opera ma esclusivamente ove vengano in rilievo gravi difetti e cioè vizi che pur non compromettendo la stabilità di essa siano idonei a **pregiudicare o menomare in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o l'abitabilità dell'immobile cui afferiscono** (cfr. Cass. n. 2238/2012). Tale condizione senz'altro ricorre in relazione alle problematiche afferenti l'impianto di depurazione in quanto l'inesistenza di un efficiente sistema di trattamento e smaltimento dei reflui è infatti ostativa allo stesso rilascio dell'abitabilità del fabbricato. Non può, invece, essere considerato grave il difetto costituito dalla non perfetta complanarità dell'asfalto della stradina interna condominiale.

Tribunale di Firenze, sez. III, sentenza del 4/2/2016

Fenomeni quali condensazioni superficiali di umidità, la cui causa è la troppo bassa temperatura superficiale delle strutture dovuta ad un non corretto isolamento termico delle strutture stesse devono essere qualificati come gravi difetti. Il fatto di essere (le strutture) scarsamente coibentate comporta il **non soddisfacimento delle prestazioni relative alla verifica della condensazione superficiale e della trasmittanza minima di Legge** (DLgs 192/2005). Tali difetti sono palesemente idonei ad incidere sulla salubrità dei locali e quindi a pregiudicare in modo grave il normale godimento e la funzionalità degli stessi (in questo senso cfr. Cass. n. 2238/2012).