

Gravi difetti dell'opera: appaltatore responsabile per la mancata impermeabilizzazione

Matteo Peppucci INGENIO 15/02/2018

Corte di Appello Napoli: scatta la responsabilità dell'appaltatore per rovina e gravi difetti dell'opera venduta anche per alterazioni che riguardano elementi secondari e accessori incidenti sul godimento e normale utilizzo del bene

Anche l'imperfetta impermeabilizzazione di un appartamento è un grave difetto dell'opera, perché incide negativamente sul normale utilizzo del bene. L'importante principio di diritto è stato sottolineato dalla Corte di Appello di Napoli con la sentenza n.50/2018 dello scorso 8 gennaio (disponibile in allegato), che ha confermato quanto sancito in primo grado.

Il caso

Il proprietario della nuda proprietà e gli usufruttuari di un appartamento citano in causa la ditta alienante, perché **l'immobile in questione presentava diverse anomalie, confermati dall'accertamento tecnico preventivo**. Il Tribunale accoglie pertanto la richiesta e **condanna la società a pagare la somma necessaria a eliminare i riscontrati vizi e difetti dell'abitazione e a ripristinare le parti rimaste danneggiate**.

L'azienda non ci sta e propone appello, con **motivazione principale il fatto che fossero stati reclamati semplici "vizi e difetti" dell'alloggio** (ad.es: **l'imperfetta esecuzione dell'impermeabilizzazione**) e, dunque, **irregolarità insufficienti a radicare la responsabilità della venditrice per gravi difetti rilevanti in base all'art. 1669 del Codice civile**. Trattandosi di anomalie inidonee a provocare danni strutturali, secondo l'appellante, si sarebbe dovuta invocare la **più tenue garanzia per difetti dell'opera, regolata dall'art. 1667 del Codice civile**.

La decisione della Corte di Appello

La motivazione non 'regge', poiché - secondo la Corte di Appello di Napoli - l'uso "*negli atti di parte del termine vizi (e difetti) dell'opera, presente negli artt.1667 e 1668 del Codice civile, non è incompatibile con l'affermazione dei gravi difetti rilevanti in base all'articolo 1669 del Codice civile, poiché i gravi difetti dell'opera si traducono inevitabilmente in vizi della medesima*", come già precedentemente rilevato dalla Cassazione. È quindi possibile un concorso tra le due garanzie, di cui l'una costituisce una sottospecie dell'altra.

Non per forza, inoltre, i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia regolata dall'art. 1669 del Codice Civile si devono necessariamente identificare con "*con vizi influenti sulla staticità, durata e conservazione dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera, incidano sulla struttura e funzionalità globale, menomando in modo apprezzabile il godimento*", come accade nell'ipotesi di **infiltrazioni legate a carenze di impermeabilizzazione**" (Cassazione, sentenza 84/2013). In aggiunta, va considerato che la stessa Cassazione, nella **sentenza 7756/2017** (Sez. Unite) ha chiaramente rappresentato che l'art. 1669 del Codice civile è **applicabile, se ricorrono le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, purché affetti da gravi difetti che incidono sul godimento e sul normale utilizzo del bene**. Per gravi difetti, cioè, si intendono anche **quelli che riguardano elementi secondari e accessori eliminabili con l'ordinaria manutenzione**, se idonei a compromettere la funzionalità globale dell'opera, quali i vizi di pavimentazione, le infiltrazioni o le inefficienze dell'impianto idrico.

Pertanto la società alienante è colpevole, perché **queste 'alterazioni' hanno inciso sulla struttura e funzionalità globale dell'immobile**, menomandone in maniera apprezzabile il godimento. Scatta, in definitiva, la **responsabilità per rovina e gravi vizi dell'appaltatore**.