

Condominio – in generale – appalto – vizi - corte di cassazione, S.U., sentenza n. 7756 del 27 marzo 2017 commento

Condominio- manutenzione straordinaria – ristrutturazione – art. 1669 c.c. – applicabilità - sussistenza - corte di cassazione, S.U., sentenza n. 7756 del 27 marzo 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la richiamata sentenza, hanno composto un contrasto giurisprudenziale in merito alla questione se l'art. 1669 c.c., rubricato "rovina e difetti di cose immobili", possa trovare applicazione anche nell'ipotesi di lavori di riparazione straordinaria, ristrutturazione, restauro ed altro.

Con una sentenza molto articolata (e che merita approfondita lettura) i giudici di legittimità hanno aderito all'indirizzo giurisprudenziale meno restrittivo, partendo dal presupposto che anche questo tipo di opere possano essere soggette a rovina o presentare un pericolo di rovina nel manufatto, tanto nella porzione riparata, quanto in quella diversa e preesistente che ne risulti coinvolta.

In particolare per l'ipotesi inerente ai "gravi difetti", le Sezioni Unite hanno richiamato tutti i precedenti giurisprudenziali nei quali le importanti compromissioni, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., possono riguardare elementi secondari ed accessori (impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, ecc.), purché tali da compromettere la funzionalità globale dell'opera stessa secondo la sua propria destinazione.

Pertanto la circostanza che le singole fattispecie nelle quali si individuano i "gravi difetti" siano o non derivate dall'edificazione originaria della costruzione non rileva ai fini dell'applicabilità dell'art. 1669 c.c., dovendo, quindi, essere presa in considerazione anche l'ipotesi di un contratto di appalto avente ad oggetto lavori di ristrutturazione, che è intervento di lunga durata e che – come tale – merita pari tutela. Là dove il termine "costruzione" deve essere interpretato come "attività costruttiva".

Sulla base di tali ed altre osservazioni, anche di carattere storico/giuridico, le Sezioni Unite hanno espresso il seguente principio di diritto: " l'art. 1669 c.c. è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo".