

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità' del costruttore)
Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 23470 del 01/08/2023 (Rv. 668780 - 01)

Decadenza dalla garanzia - Azione ex art. 1669 c.c. - Esercizio nei confronti del venditore costruttore da parte degli acquirenti - Ammissibilità - Condizioni - Termine - Azione del convenuto venditore costruttore contro l'appaltatore - Termine di decadenza applicabile.

L'art. 1669 c.c., benché collocato fra le norme disciplinanti il contratto di appalto, è diretto alla tutela dell'esigenza (avente carattere generale) della conservazione e funzionalità degli edifici e di altri immobili destinati, per loro natura, a lunga durata, sicché l'azione di responsabilità ha natura extracontrattuale e, trascendendo il rapporto negoziale (appalto o vendita) in base al quale l'immobile è pervenuto nella sfera di un soggetto diverso dal costruttore, può essere esercitata nei confronti di quest'ultimo, quando abbia veste di venditore, anche da parte degli acquirenti, i quali soli possono fruire del più favorevole termine di un anno; per contro, il convenuto venditore-costruttore che intenda agire contro colui al quale aveva affidato in appalto la costruzione di una parte dell'immobile, è in ogni caso tenuto all'osservanza del termine di decadenza di due mesi previsto dall'art. 1670 c.c., dal momento che l'appaltatore di una parte dell'opera, pur non potendo qualificarsi subappaltatore in senso tecnico (in difetto di autorizzazione del committente a fare eseguire l'opera da altro soggetto), è considerato tale, ai fini dell'azione di regresso, quando l'azione di responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 c.c. venga esercitata dall'acquirente del bene.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 23470 del 01/08/2023 (Rv. 668780 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1669, Cod_Civ_art_1670