

*Sentenza Trib. Milano Sez. VII, Sent., 13-11-2015*

L'art. 1669 c.c. prevede che in caso di rovina, pericolo di rovina o gravi difetti di edifici verificatisi entro dieci anni dal compimento dell'opera, l'appaltatore risponde nei confronti del committente per i danni da quest'ultimo subiti, purché la denuncia del vizio avvenga entro un anno dalla scoperta e la conseguente azione risarcitoria sia esperita entro l'anno successivo la denuncia.

Il prevalente orientamento giurisprudenziale in materia, considera la regola sancita dall'art. 1669 c.c. come una particolare ipotesi di responsabilità extra contrattuale a carico dell'appaltatore da ricondurre alla violazione di regole primarie di ordine pubblico, "stabilite per garantire l'interesse di carattere generale alla sicurezza dell'attività edificatoria allo scopo di preservare la sicurezza e l'incolumità delle persone" (Cass. civ. Sez. II, 06/02/2014, n. 2724)

Proprio in ragione della rilevanza degli interessi tutelati dall'art. 1669 c.c., la giurisprudenza ha dato una lettura particolarmente estensiva della norma chiarendo, in primo luogo, come la responsabilità conseguente alla rovina ed ai gravi difetti degli edifici trascenda i confini dei rapporti negoziali tra appaltatore e committente.

Quanto al regime della decadenza, la "scoperta del vizio", da cui inizia a decorre il termine di un anno per la denuncia, viene fatta coincidere con il momento in cui il danneggiato dispone di sufficienti elementi a conoscere, non solo l'esistenza del danno, ma anche la gravità dei difetti costruttivi ed il collegamento causale tra i vizi e l'attività progettuale e costruttiva espletata (Cass. Civ. II, 19 ottobre 2012 n.18078).

La giurisprudenza, pressoché unanime, fornisce infine al termine "difetto di costruzione" un'interpretazione decisamente ampia, facendovi rientrare qualsiasi alterazione conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera che "incida negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo" (Cassazione civile, sez. II, 9.12.2013 n. 27433).

Devono quindi considerarsi vizi ricompresi nell'alveo dell'art. 1669 c.c. non solo quelli che riguardano parti essenziali dell'immobile (quali, ad esempio, le pareti o le fondamenta) o che producono fenomeni tali da influire sulla stabilità della costruzione, bensì anche quelli relativi ad elementi accessori o secondari tuttavia necessari all'impiego duraturo a cui l'opera è destinata

(quali, ad esempio, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria).

Il Tribunale di Milano, con sentenza del 13 novembre 2015, ha ribadito tali principi riconoscendo, in primo luogo, la legittimazione attiva a far valere i vizi costruttivi non solo al committente e ai suoi aventi causa, ma anche all'acquirente dell'immobile.

Con la sentenza in esame è stato altresì chiarito come, dal lato passivo, concorrano con l'appaltatore tutti quei soggetti, quali il progettista ed il direttore dei lavori che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale, alla determinazione dell'evento dannoso, costituito dall'insorgenza dei vizi in questione.

Il Tribunale di Milano ha poi ribadito come la "scoperta del vizio", da cui decorrono i termini per la denuncia, debba essere completa, ricomprendendo quindi anche l'esatta conoscenza della gravità dei difetti costruttivi ed l'esistenza del nesso causale tra i vizi e l'attività progettuale e costruttiva espletata.

Infine il giudice meneghino ha chiarito come anche un problema di inadeguato isolamento acustico di un edificio debba essere ricondotto alla categoria del grave difetto costruttivo rientrante nella tutela di cui all'art. 1669 c.c., evidenziando come tale vizio, seppur non riguardante parti essenziali dell'immobile o inficiante la stabilità dello stesso, sia "certamente idoneo a pregiudicare in modo sensibile il godimento e la utilizzazione dei singoli appartamenti di un edificio e, conseguentemente ad incidere sulla funzione abitativa del bene".

L'adeguatezza o meno dell'isolamento acustico dell'edificio potrà essere valutata con riferimento ai parametri contenuti del DPCM 5.12.1997, certamente utili a verificare il rispetto delle regole dell'arte da parte del costruttore (in tal senso anche si è espresso anche il Tribunale di Vicenza con sentenza del 10 febbraio 2016).

Quanto al danno patrimoniale conseguente al difetto di insonorizzazione, il giudice meneghino ritiene che lo stesso possa essere quantificato tenendo in considerazione il minor valore dell'immobile rispetto a quello di mercato, considerati i costi necessari per effettuare gli interventi utili a ripristinare un corretto isolamento acustico del bene.

avv. Raffaello Stendardi