

# Compravendite. Estesa la garanzia

## Il costruttore paga per i vizi «minori»

**Augusto Ciria**

Si allarga la responsabilità del costruttore. Nel solco di altre pronunce analoghe, la sentenza della Corte di cassazione n. 10857 del 29 aprile del 2008 conferma un principio rilevante: il costruttore-venditore è da considerarsi civilmente responsabile - ai sensi dell'articolo 1669 del Codice civile - per i difetti dell'immobile da lui costruito e venduto, anche se questi difetti sono in apparenza di poco conto e, comunque, non ne impediscono completamente l'utilizzo.

### Utilizzo impossibile

La vicenda giudiziaria presa in esame dalla Suprema corte è nata quando sulle piastrelle del pavimento di alcuni appartamenti - appena costruiti da una società edile e venduti a soggetti privati - sono apparse numerose ed evidenti lesioni. Gli acquirenti, una volta individuati i difetti, hanno citato in giudizio la società per ottenere il risarcimento dei danni.

Sulla base del principio generale di responsabilità dell'appaltatore contenuto nell'articolo 1669 del Codice civile, anche la rottura delle piastrelle del pavimento è stata fatta rientrare tra i gravi difetti che implicano una responsabilità del costruttore e che gli impongono di intervenire.

Assume particolare rilievo il fatto che la condanna del costruttore sia conseguita all'evidente impiego di materiali inadeguati (o comunque non utilizzati a regola d'arte). Inoltre, va evidenziato che i difetti hanno compromesso in modo più che rilevante la funzionalità, l'abitabilità e - in pratica - il libero godimento dei beni immobili da parte di coloro che li avevano acquistati. E per eliminare le rotture e le fessurazioni non è bastata la sostituzione delle mat-

tonelle lesionate, ma si è resa necessaria la demolizione dell'intera pavimentazione e il rifacimento dei sottofondi.

### Risarcire o riparare

Il particolare che rileva è quello per cui il costruttore è responsabile (e come tale tenuto a eseguire le riparazioni necessarie o a risarcire il danno) anche quando i difetti sono meno invasivi e non destinati a provocare la rovina dell'immobile.

Secondo la Corte, il grave difetto di costruzione che legittima l'applicazione dell'articolo 1669 del Codice «può consistere in qualsiasi alterazione, conseguente all'imperfetta esecuzione dell'opera, che pregiudichi in modo considerevole il normale godimento dell'immobile, pur riguardando direttamente solo una parte di esso». E questo anche se al difetto si può ovviare con un intervento di manutenzione ordinaria.

## I principi

### La responsabilità

■ L'articolo 1669 del Codice civile rende l'appaltatore responsabile nei confronti del committente se l'opera da lui realizzata - entro dieci anni dal suo compimento - presenta dei gravi difetti. La denuncia di questi difetti deve essere fatta all'appaltatore entro un anno dalla loro scoperta.

### I difetti

■ Secondo la Cassazione (sentenza 10857/2008) per grave difetto si intende tutto ciò da cui deriva un apprezzabile danno alla funzione economica dell'immobile o una sensibile menomazione della possibilità di normale godimento dell'edificio o di una parte di esso.

