Sentenza del 7 gennaio 2020 – Giudice designato: Dott. Raffaele Del Porto

In tema di condominio, l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere – dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato; pertanto, rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130, n. 4, c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto (conf., *ex multis*, Cass. n. 2436/2018 e Cass. n. 22656/2010).

Con riferimento all'azione *ex* art. 1669 c.c. va affermata la legittimazione passiva in favore: *a)* dell'appaltatore, soggetto espressamente contemplato dall'art. 1669 c.c.; *b)* del progettista e del direttore dei lavori (conf. Cass. n. 17874/2013, secondo cui "*l'ipotesi di responsabilità regolata dall'art. 1669 cod. civ. in tema di rovina e difetti di immobili ha natura extracontrattuale e conseguentemente nella stessa possono incorrere, a titolo di concorso con l'appaltatore che abbia costruito un fabbricato minato da gravi difetti di costruzione, tutti quei soggetti che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione*

dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale (segnatamente il progettista e/o il direttore dei lavori), alla determinazione dell'evento dannoso, costituito dall'insorgenza dei vizi in questione"); e *c*) del c.d. "venditore costruttore", ossia "*il venditore che, sotto la propria direzione e controllo, abbia fatto eseguire sull'immobile successivamente alienato opere di ristrutturazione edilizia ovvero interventi manutentivi o modificativi di lunga durata, che rovinino o presentino gravi difetti*" e che pertanto "*ne risponde nei confronti dell'acquirente ai sensi dell'art. 1669 c.c.*" (conf. Cass. n. 18891/2017 e Cass. n. 9370/2013, secondo cui "*l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 cod. civ., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, gravando sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva*").

I principi che regolano la responsabilità dell'appaltatore *ex* art. 1667 c.c. per le difformità ed i vizi dell'opera sono applicabili anche nell'ipotesi di responsabilità per la rovina ed i gravi difetti dell'edificio, prevista dall'art. 1669 c.c. e, pertanto, il riconoscimento di tali difetti e l'impegno del costruttore di provvedere alla loro eliminazione – che non richiedono forme determinate e possono, quindi, risultare anche da fatti concludenti desumibili dalle stesse riparazioni eseguite sull'opera realizzata – concretano elementi idonei ad ingenerare un nuovo rapporto di garanzia che, pur restando circoscritto ai difetti che si manifestino in dieci anni dall'originario compimento dell'opera, si sostituisce a quello originario e che,

conseguentemente, da un lato impedisce il decorso della prescrizione dell'azione di responsabilità, stabilita in un anno dalla denuncia, in base all'ultimo comma del ricordato art. 1669 c.c. e, dall'altro lato lascia impregiudicata, qualora il difetto – nonostante le riparazioni apportate – riemerga prima che siano decorsi i dieci anni a cui, in applicazione di detta norma, deve restare commisurata la responsabilità del costruttore, la possibilità di fare valere ulteriormente la garanzia ivi prevista (conf. Cass. n. 4936/1981 e Cass. n. 20853/2009, secondo cui "*in tema di appalto, l'esecuzione da parte dell'appaltatore di riparazioni a seguito di denuncia dei vizi dell'opera da parte del committente deve intendersi come riconoscimento dei vizi stessi e, pertanto, il termine decennale di prescrizione di cui all'art. 1669 cod. civ. comincia a decorrere "ex novo" dal momento in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti. Ne consegue che, nel caso in cui la sufficiente conoscenza dei difetti sia raggiunta solo dopo l'esecuzione delle riparazioni ed in conseguenza dell'inefficacia di queste, il termine prescrizionale deve farsi decorrere da questo successivo momento e non dall'esecuzione delle riparazioni*").

In tema di appalto, i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c. non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando soltanto una parte condominiale, incida sulla struttura e funzionalità globale dell'edificio, menomandone il godimento in misura apprezzabile, come nell'ipotesi di infiltrazioni d'acqua e umidità

nelle murature (conf. Cass. 27315/2017, Cass. n. 84/2013 e 20644/2013 secondo cui "*in tema di appalto, l'operatività della garanzia di cui all'art. 1669 cod. civ. si estende anche ai gravi difetti della costruzione che non riguardino il bene*

principale (come gli appartamenti costruiti), bensì i viali di accesso pedonali al condominio, dovendo essa ricomprendere ogni deficienza o alterazione che vada ad intaccare in modo significativo sia la funzionalità che la normale utilizzazione dell'opera, senza che abbia rilievo in senso contrario l'esiguità della spesa occorrente per il relativo ripristino").

I principi sono stati espressi nel giudizio promosso dal condominio che con atto di citazione ha convenuto in giudizio il costruttore, la società venditrice e il progettista e direttore lavori, per ottenerne la condanna in solido al risarcimento di tutti i danni derivanti da vizi o difformità dell'immobile condominiale, consistenti essenzialmente in: distacchi dei rivestimenti lapidei utilizzati nei camminamenti e cortili pedonali; ammaloramento della copertura dell'ingresso pedonale comune; distacchi diffusi degli intonaci dei muretti interni e della recinzione perimetrale; presenza di infiltrazioni diffuse nei controsoffitti dei porticati comuni.

Sent.-7.1.2020Download
(Massime a cura di Marika Lombardi)

Decreto del 21 agosto 2019 – Presidente: Dott.ssa Simonetta Bruno – Giudice estensore: Dott. Stefano

Franchioni

Per i crediti prededucibili sorti “in funzione delle procedure concorsuali” di cui all’art. 111, comma 2, l. fall., il nesso di “funzionalità” va imprescindibilmente apprezzato, sotto l’aspetto cronologico, con riguardo al momento genetico dell’obbligazione e, sotto l’aspetto teleologico, con riguardo alla stretta strumentalità alla procedura da valutare *ex ante*, indipendentemente dall’eventuale vantaggio per la massa che si determini *ex post* (Cass. Civ. n. 24791/2016). Deve respingersi il riconoscimento di una prededuzione “*secundum eventum*” tale cioè da sussistere o meno a seconda delle contingenze accidentali della procedura e delle iniziative della stazione appaltante, dunque sulla base di una valutazione di funzionalità non *ex ante* ma *ex post*, senza possibilità di riscontrare il necessario nesso di funzionalità del credito nel suo momento genetico.

Il meccanismo della sospensione dei pagamenti a favore dell’appaltatore contemplato dall’art. 118 del d.lgs. 163/2006 (c.d. “Codice degli Appalti”, *ratione temporis* applicabile, successivamente abrogato dal d.lgs. 50/2016) è calibrato sull’ipotesi di un rapporto di appalto di opere in corso con un’impresa (necessariamente) *in bonis*, in funzione dell’interesse pubblico primario al regolare e tempestivo completamento dell’opera (senza il rischio di interruzioni o ritardi causati dal subappaltatore che non sia stato regolarmente pagato dall’appaltatore) nonché al controllo della sua corretta esecuzione (che potrebbe restare compromessa dall’applicazione di prezzi troppo bassi da parte del subappaltatore) e solo indirettamente a tutela anche del subappaltatore. Per la sua *ratio*, detto meccanismo non ha dunque ragion d’essere nel momento in cui, con la dichiarazione di fallimento, il contratto di appalto per le opere pubbliche si scoglie ai sensi del combinato disposto dell’art. 81 l. fall. e degli artt. 38, comma 1, lett a), e

140 del d.lgs. 163/2006. Ciò trova conferma, anche da un punto di vista sistematico, nella modifica dell'art. 118 del d.lgs. 163/2006 ad opera del d.l. 145/2013 (convertito in L. 9/2014) che, integrando il comma 3 e aggiungendo il comma 3- *bis*, ha disciplinato due specifiche ipotesi (crisi di liquidità finanziaria dell'affidatario e pendenza di una procedura di concordato preventivo in continuità) così chiarendo che l'art. 118 del d.lgs. 163/2006 è da riferirsi solo alle imprese *in bonis*.

Il mancato riconoscimento della prededuzione al credito del subappaltatore è coerente con i principi generali del concorso, quali la *par condicio creditorum*, il rispetto dell'ordine delle cause legittime di prelazione e la tassatività (o comunque stretta interpretazione) delle ipotesi di prededuzione contemplate dall'art. 111, comma 2, l. fall..

Principi espressi in un giudizio di opposizione allo stato passivo nel quale il creditore opponente (originario sub-appaltatore) chiedeva l'ammissione in prededuzione dei compensi non corrisposti e delle ritenute di garanzia non svincolate dall'appaltatrice fallita.

Decr. 21.8.2019Download
(Massime a cura di Filippo Casini)