

GARANZIA decennale del costruttore venditore

Condominio: responsabilità decennale anche per il direttore dei lavori *Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2007, n. 9316*

Con la sentenza n. 9316/2007 la Cassazione ha specificato che la garanzia per vizi costruttivi è soggetta alla prescrizione ordinaria decennale, ai sensi dell'art. 2946 c.c.. Va infatti esclusa l'applicazione dell'articolo 2226, comma secondo, c.c. (prescrizione breve di un anno), atteso che, nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi esclusivamente tenendo presente la natura dell'attività esercitata (articolo 1176 c.c.) che ha come contenuto un'obbligazione di mezzi.

L'amministratore dovrà, tuttavia, contestare in tempo utile le eventuali problematiche verificate a fine lavori ma potrà avvalersi della prescrizione di 10 anni per intraprendere un'azione legale nei confronti del progettista e del direttore dei lavori, ricorrendo anche dell'istituto dell'interruzione della prescrizione stessa come previsto dall'art. 2943 c.c.

Cass. civ., sez. II, 8 gennaio 2000, n. 117 Gravi difetti di costruzione - Infiltrazioni di acqua per carenze di impermeabilizzazione - Responsabilità del costruttore - Garanzia a carico dell'appaltatore. Tra i vari difetti di costruzione per i quali è operante a carico dell'appaltatore la garanzia prevista dall'art. 1669, Codice civile, rientrano le infiltrazioni d'acqua determinate da carenze dell'impermeabilizzazione perché incidono sulla funzionalità dell'opera menomandone il godimento.

Cass. 05/09/94 - n. 7651- appalto - autorimesse - parcheggi - posti auto

Al tetto posto a copertura delle autorimesse esterne all'edificio condominiale - svolgente, nella sua struttura unitaria ed omogenea, una funzione di riparo e di protezione delle unità sottostanti, ciascuna delle quali costituisce pertinenza della proprietà esclusiva dei singoli condomini - è applicabile la presunzione di comunione stabilita dall'art. 1117, n. 1, c.c. con la conseguenza che esso costituisce, al pari del tetto dell'edificio condominiale, oggetto di proprietà comune e che l'amministratore del condominio è legittimato ad esercitare le azioni che lo concernono. (Nella specie, condanna del costruttore al rifacimento della impermeabilizzazione o al rimborso per eseguirla direttamente). Qualora una parte tenuta per legge alla garanzia per vizi, come l'appaltatore ed il venditore, riconosca, sulla base del precedente impegno negoziale, la sussistenza di vizi della prestazione eseguita ed assuma, in luogo dell'obbligazione di garanzia rientrante nel contenuto dell'originario contratto, l'obbligo di eliminare i vizi stessi, si configura a carico di tale parte un'obbligazione nuova ed autonoma (rispetto a quella di garanzia), non soggetta ai termini di prescrizione e decadenza previsti dalla disciplina del contratto di appalto (art. 1667 c.c.) e da quello del contratto di vendita (art. 1495 c.c.), restando soggetta all'ordinaria prescrizione decennale

Difetti di costruzione

Corte di cassazione, sezione II civile, sentenza n° n. 8577 del 26 aprile 2005

In materia di appalto avente ad oggetto la costruzione di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, rientra nei compiti propri del giudice del merito, coinvolgendo l'accertamento e la valutazione degli elementi di fatto del caso concreto, l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 cod. civ., che comporta la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, ovvero in quella posta dagli artt. 1667 e 1668 cod. civ. in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera.

Al giudice di merito spetta altresì stabilire se le acquisizioni processuali sono sufficienti a formulare

compiutamente il giudizio finale sulle caratteristiche dei difetti, dovendo al riguardo non limitarsi alla mera verifica della sussistenza del pericolo di crollo ovvero alla valutazione dell'incidenza dei medesimi sulle parti essenziali e strutturali dell'immobile, bensì accertare anche se essi, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile.

Cassazione, Sentenza n. 24143 del 20/11/2007, la garanzia decennale si applica esclusivamente alle ipotesi di nuova costruzione e non anche nei casi di intervento o modifica in un bene immobile già esistente.