

Cassazione – Sezione seconda civile – sentenza 3 luglio – 20 novembre 2007, n. 24143

Svolgimento del processo

Con citazione del 24 marzo 1992, il Condominio di largo Bientina n. 8, in Roma, proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo, con cui il presidente del Tribunale di Roma gli aveva ingiunto il pagamento della somma di lire 46.820.500 in favore della Axis Edilizia s.n.c., a saldo del corrispettivo dovuto, giusta contratto d'appalto, per lavori eseguiti sull'edificio condominiale.

Sosteneva, infatti, che alcuni dei lavori appaltati non erano stati eseguiti e che l'opera di rifacimento del terrazzo condominiale presentava gravi difetti.

Chiedeva, quindi, la revoca del decreto ingiuntivo e, in via riconvenzionale, la risoluzione del contratto d'appalto con condanna dell'appaltatrice, società Axis Edilizia, al risarcimento dei danni.

La società Axis Edilizia si costituiva e resisteva all'opposizione, chiedendo anche il rigetto della domanda riconvenzionale.

Con sentenza del 20 aprile 1999, in esito a consulenza tecnica d'ufficio, il Tribunale di Roma revocava il decreto ingiuntivo, rigettava la domanda riconvenzionale e condannava l'opponente a pagare all'opposta la somma di lire 40.097.000.

Le parti interponevano gravame: il Condominio di largo Bientina n. 8, in via principale, e la società Axis Edilizia, in via incidentale.

Con sentenza del 5 settembre 2002, la Corte di appello di Roma accoglieva i gravami, per quanto di ragione, e, in parziale riforma della decisione del primo giudice, condannava – corretto che si sia l'errore materiale, di cui al dispositivo, laddove vi è una palese inversione delle parti – la società Axis Edilizia a corrispondere al Condominio di largo Bientina n. 8 la somma di euro 32.536,78 (pari a lire 63.000.000), a titolo di risarcimento del danno, ed il Condominio di largo Bientina n. 8 a corrispondere alla società Axis Edilizia la somma di euro 2.980,83 (pari a lire 5.771.500), con gli interessi legali dal 14 novembre 1991 al soddisfo, a titolo di corrispettivo residuo. Le spese dei due gradi di giudizio erano compensate totalmente tra le parti.

Non condivideva la Corte, per quel che ancora rileva, la decisione del primo giudice sull'inquadramento della fattispecie nell'ambito dell'art. 1667 c.c., relativo alla difformità e vizi dell'opera appaltata, in luogo di quello ritenuto corretto dell'art. 1669 c.c., relativo alla rovina e difetti; di cose immobili. Al riguardo, segnatamente esprimeva: a) che l'art. 1669 c.c. riguardava non solo gli edifici, ma anche le altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, in queste includendosi anche singoli elementi strutturali di un edificio, come i terrazzi di copertura, quale quello del Condominio di largo Bientina n. 8, interessato dai lavori di rifacimento, appaltati alla società Axis Edilizia; b) che, secondo le risultanze dell'espletata consulenza tecnica d'ufficio, il rifacimento della impermeabilizzazione e della pavimentazione del terrazzo condominiale presentava numerosi vizi costruttivi, tali da rendere l'opera completamente inidonea alla sua funzione e da imporre una nuova esecuzione, con costi stimato in euro 32.536,78.

Per la cassazione di tale sentenza, la società Axis Edilizia ha proposto ricorso sulla base di un unico motivo.

Il Condominio di largo Bientina n. 8, in Roma, ha resistito con controricorso ed ha depositato memoria.

Motivi della decisione

Con unico mezzo, denunciando violazione e falsa applicazione degli artt. 1667 e 1669 c.c., nonché vizi di motivazione sul punto, la ricorrente si duole che la Corte di merito abbia sussunto la fattispecie sotto la seconda delle norme indicate, in luogo della prima, ed abbia poi valutato non correttamente le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio.

Sostiene, infatti, che la disposizione dell'art. 1669 c.c. non è applicabile all'appalto d'opera di riparazione di parti di un immobile preesistente, quale quello in oggetto, relativo al rifacimento della pavimentazione del terrazzo condominiale dell'edificio di largo Bientina, e che le risultanze della

consulenza tecnica d'ufficio non evidenziano vizi costruttivi dell'opera eseguita, ma, al più, la mera inosservanza di regole tecniche.

Il motivo, nella parte in cui involge la questione dell'applicabilità o non applicabilità dell'art. 1669 c.c. all'opera di riparazione d'edificio preesistente, qual è introverso sia quella oggetto del contratto d'appalto, concluso tra le parti, è fondato e va accolto, con conseguente assorbimento della questione dipendente, sollevata in ordine alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio.

In tema di appalto, come ripetutamente chiarito da questa Corte, le norme contenute negli artt. 1667 e 1669 c.c., sulla garanzia per difformità e vizi dell'opera e sulla responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, disciplinano fattispecie del tutto diverse tra loro: la prima ha natura contrattuale, mentre la seconda, che pure presuppone un rapporto contrattuale, si configura come responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, al fine di promuovere la stabilità e la solidità degli edifici e delle altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, così tutelando l'incolumità e la sicurezza dei cittadini.

Diversamente, infatti, dalla norma dell'art. 1667 c.c., disciplinante l'inadempimento dell'appaltatore alle obbligazioni assunte col contratto d'appalto e la garanzia dal medesimo dovuta al committente per difformità e vizi dell'opera, la norma dell'art. 1669 c.c., senza alcun riferimento ad inadempimenti contrattuali ed a garanzie connesse, prevede che "Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo, di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta..."

Tale norma, affatto speciale, che nella sua prima parte si richiama a quella dell'art. 812 c.c. sulla distinzione dei beni immobili e mobili, delimita, con certa evidenza, il suo ambito di applicazione alle opere aventi ad oggetto la costruzione di edifici o di altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, in queste ricomprendendosi la sopraelevazione di un edificio preesistente (che è costruzione nuova ed autonoma rispetto all'edificio preesistente, destinata a lunga durata), ma non anche le modificazioni o le riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, cose immobili - queste ultime - da identificarsi, in relazione alle indicazioni generali, di cui alla norma dell'art. 812 c.c., nelle costruzioni incorporate al suolo, non a scopo transitorio però (essendosene prevista la lunga durata), e negli altri beni, che vengono reputati immobili, quali in particolare i mulini e gli edifici galleggianti, saldamente assicurati alla riva o all'alveo e destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione.

La lettera della norma dell'art. 1669 c.c. è nel senso esposto, laddove, appunto, raccorda il termine "opera" a quello di "edifici o di altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata", per poi connettere e disciplinare le conseguenze dei vizi costruttivi della medesima opera, così significando che la costruzione di un edificio o di altra cosa immobile, destinata per sua natura a lunga durata, costituisce presupposto e limite di applicazione della responsabilità prevista in capo all'appaltatore.

Ove, dunque, non ricorra la costruzione di un edificio o di altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, ma un'opera di mera riparazione o modificazione di preesistenti edifici o di altre preesistenti cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, la norma dell'art. 1669 c.c. non è applicabile, potendo invece trovare applicazione, se ne ricorrono le condizioni, la disciplina sulla responsabilità dell'appaltatore, per difformità e vizi dell'opera, di cui all'art. 1667 c.c.

La sentenza impugnata, avendo ritenuto applicabile la norma dell'art. 1669 c.c. al caso di specie, relativo ad opera di mero rifacimento della impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo condominiale del preesistente edificio di largo Bientina, si è discostata dal principio innanzi enunciato sull'ambito di applicazione della medesima norma, che ad un'opera siffatta non è applicabile, diversamente da quanto supposto dal controricorrente, con richiamo di precedenti e non pertinenti pronunce di questa Corte (Cass. n. 2260/98, n. 1203/98 e n. 117/98, relative alla costruzione di edificio e non ad opera di riparazione di una sua parte; Cass. n. 393/98 e n. 1174/03, relativa la prima a controversia di lavoro e la seconda a controversia tributaria), che non risulta avere affrontato *ex professo* la questione in oggetto, se non nella vigenza del vecchio codice civile del 1865, sotto l'art.

1639 (v. Cass. n. 754 del 1934). Ne consegue la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio della causa per nuovo esame, da condursi alla stregua del principio enunciato. Il giudice di rinvio, che si indica in altra sezione della Corte d'appello di Roma, avrà anche cura di regolare le spese del giudizio di cassazione.

PQM

La Corte accoglie il ricorso, per quanto di ragione; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

www.asssiweb.net