

NORME E TRIBUTI 26 Novembre 2015 Il Sole 24 Ore
Immobili. Per interventi dopo l'edificazione
Garanzia decennale anche per modifiche e ristrutturazioni

IL PUNTO La tutela non riguarda solo i vizi di costruzione di un edificio ma si estende a opere successive destinate a lunga durata

La garanzia decennale in materia di appalti opera anche nelle **ristrutturazioni**, e non soltanto nella fase di costruzione vera e propria degli edifici. Infatti la garanzia del costruttore/appaltatore ai sensi dell'articolo 1669 del Codice civile («Rovina e difetti di cose immobili») scatta pure nel caso di interventi di **riparazione e modifica** successivi alla edificazione, nel caso di opere destinate per loro natura a lunga durata.

Il principio è riconfermato da una recente sentenza della Cassazione (n. 22553/2015, depositata il 4 novembre) secondo cui la garanzia decennale prescritta dall'art 1669 può ben essere invocata anche con riguardo al compimento di opere – siano essi interventi di modificazione o riparazione – afferenti a un preesistente edificio. E ricade dunque sugli autori di tali interventi.

Il contenzioso contrapponeva inizialmente una società di costruzioni a un **condominio**. La ditta aveva concluso nel 1991 una importante serie di lavori di **manutenzione straordinaria** sullo stabile. Nel 1996 l'amministratore aveva denunciato i primi, numerosi, difetti.

La ditta, a fronte della richiesta del condominio di ovviare ai problemi, aveva rigettato ogni responsabilità. Il condominio quindi nel 1997 aveva fatto causa chiedendo l'eliminazione dei vizi, oltre al risarcimento danni.

Il primo giudice aveva accolto il ricorso e condannato la ditta al pagamento danni, quantificato in 28 mila euro circa. La sentenza era stata appellata da entrambe le parti, ecosì quella d'appello.

Nella sentenza appena depositata la Cassazione respinge tre dei quattro motivi di ricorso promossi dalla ditta e ne accoglie uno solo, legato alla quantificazione del danno.

In realtà, già per la Corte d'appello la ditta non aveva restaurato l'edificio, non avendolo né consolidato, né ripristinato o rinnovato negli elementi costitutivi, e nemmeno arrecato radicali modifiche sostitutive, né portato lo stabile ad essere un immobile del tutto diverso dal preesistente. Aveva solo rinnovato e sostituito parti, anche strutturali, di un edificio già interamente edificato da terzi, avente caratteristiche ben precise, non modificate.

Tuttavia, è risultata corretta l'applicazione del 1669 sulla garanzia decennale, che non attiene dunque solo a vizi riguardanti la costruzione dell'edificio, o parte di esso, ma anche ai casi di modificazioni o riparazioni, se destinate per loro natura a lunga durata. La norma non ha un ambito applicativo limitato ai difetti costruttivi inerenti alla sola fase "genetica" di realizzazione dell'edificio, ma anche agli interventi successivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Jada C. Ferrero

Silvio Rezzonico