

Con sentenza n. 3659 del 9 febbraio 2024, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha affermato che la principale obbligazione dell'appaltatore di lavori edili consiste nel dare corretta esecuzione all'intervento edilizio secondo le modalità stabilite nel contratto di appalto e secondo le regole dell'arte costruttiva. In relazione alla suddetta obbligazione l'appaltatore è tenuto, ai sensi dell'art. 1667 c.c., alla garanzia per la presenza di difformità - ossia di discordanze tra l'opera realizzata e l'opera quale avrebbe dovuto essere in base alle prescrizioni contrattuali - o di vizi - ossia di difetti tecnici e di esecuzione. Il contenuto della garanzia è stabilito dall'art. 1668 c.c. Ove poi il difetto attenga specificamente ad edifici (o altre cose mobili destinate per loro natura a lunga durata) e sia grave ovvero sussista un evidente pericolo di crollo o l'edificio rovini per vizio del suolo o difetto della costruzione, l'appaltatore risponde ai sensi dell'art. 1669 c.c. È stato precisato che "In materia di appalti, i gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura" (Cass. civ., sez. VI, 7 febbraio 2019, n. 3674). Mentre la responsabilità di cui all'art. 1667 c.c. ha natura contrattuale, la responsabilità che grava sul costruttore, in veste di appaltatore, prevista dall'art. 1669 c.c., è - per consolidata giurisprudenza - una speciale forma di responsabilità extracontrattuale che l'ordinamento ha previsto a tutela dell'interesse generale e, nello specifico, a tutela dell'incolumità e sicurezza dei cittadini affinché gli edifici (o parti di essi), destinati per loro natura a lunga durata, vengano realizzati nell'osservanza delle migliori regole della tecnica e con materiali idonei. Si vedano Cass. civ. 23 settembre 1987, n. 9635: "L'art. 1669 c.c. configura un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, in quanto tutelante l'esigenza di ordine pubblico della conservazione e funzionalità degli edifici destinati per loro natura a lunga durata"; Cass. civ. 2 novembre 1998, n. 12106: "La norma indicata, benché collocata nell'ambito della disciplina concernente il contratto di appalto, è diretta alla tutela dell'interesse, di carattere generale, della conservazione e della funzionalità degli edifici e degli altri immobili destinati, per loro natura, ad una lunga durata. L'azione di responsabilità che ne discende ha, pertanto, carattere extracontrattuale così che trascende il rapporto negoziale fra il costruttore dell'edificio, o di altro immobile destinato ad una lunga durata - di appalto, d'opera, di vendita - in base al quale l'immobile medesimo sia pervenuto nella sfera di un soggetto diverso che dalla "rovina", dall'"evidente pericolo di rovina", o "dai gravi difetti" dell'opera abbia subito un pregiudizio. Inoltre, se l'art. 1669 c.c. non configura a carico del costruttore una responsabilità obiettiva né una presunzione assoluta di colpa, pone certamente nei di lui confronti una presunzione "iuris tantum" la quale, verificandosi i presupposti necessari per l'operatività della norma (la rovina, il pericolo evidente di rovina, oppure l'esistenza dei gravi difetti che pregiudicano la lunga durata dell'opera), può essere vinta non con la generica prova di aver usato nell'esecuzione di questa tutta la diligenza possibile, ma con la specifica dimostrazione, attraverso fatti positivi, precisi e concordanti, della mancanza di responsabilità. Le Sezioni Unite della Corte hanno statuito che la previsione dell'art. 1669 c.c. concreta un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, con carattere di specialità rispetto al disposto dell'art. 2043 c.c., fermo restando che - trattandosi di una norma non di favore, diretta a limitare la responsabilità del costruttore, bensì finalizzata ad assicurare una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale - ove non ricorrano in concreto le condizioni per la sua applicazione (come nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera) può farsi luogo all'applicazione dell'art. 2043 c.c., senza che, tuttavia, operi il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore contemplato dall'art. 1669 c.c., atteso che spetta a chi agisce in giudizio l'onere di provare tutti gli elementi richiesti dall'art. 2043 c.c., compresa la colpa del costruttore" (Cass. civ., sez. un., 3 febbraio 2014, n. 2284; Cass. civ. 26 settembre 2023, n. 27385). Proprio perché la responsabilità prevista dall'art. 1669 c.c. non si configura come responsabilità da inadempimento contrattuale ma come responsabilità extracontrattuale legata ad esigenze di ordine pubblico di conservazione e funzionalità degli edifici, per essa non è ammessa la facoltà delle parti di apportarvi deroghe o limitazioni e la clausola di esonero da responsabilità eventualmente pattuita, non ha effetto: "In materia di appalto, ove il committente agisca nei confronti dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 1669 c.c., per il risarcimento dei danni conseguenti a gravi difetti di costruzione di un immobile, non può operare tra le parti la clausola di esonero di responsabilità eventualmente pattuita, trattandosi di responsabilità extracontrattuale" (Cass. civ., sez. III, 6 novembre 2008, n. 26609). Dunque, dalla circostanza che l'art. 1669 c.c. trascende il rapporto

negoziale intercorrente tra le parti e gli interessi meramente privatistici sottesi alla sua instaurazione, per perseguire ragioni di interesse pubblico, discende la nullità delle clausole di esclusione o limitazione della responsabilità aggravata. Per quanto concerne invece la responsabilità di cui all'art. 1667 c.c. essa, come responsabilità contrattuale, è soggetta alle norme generali in tema responsabilità per inadempimento delle obbligazioni e, tra esse, all'art. 1229 c.c. per cui il patto con il quale la responsabilità del debitore appaltatore è limitata o esclusa è nullo in riferimento al caso di responsabilità per dolo o colpa grave mentre è valido per il resto.

La nullità è sancita al fine di impedire che possa convenzionalmente escludersi l'impegno minimamente diligente che sempre è dovuto dal debitore. In sostanza, conformemente ai principi generali, i patti che escludono o limitano preventivamente la responsabilità dell'artefice dell'opera per difformità o vizi sono nulli in caso di dolo o colpa grave dell'appaltatore o nel caso in cui il fatto di quest'ultimo costituisca violazione di obblighi discendenti da norme di ordine pubblico. In ragione di quanto precede deve concludersi che la clausola contrattuale di esonero preventivo totale da responsabilità dell'appaltatore per gli eventuali vizi dell'opera realizzanda - clausola diversa da quella di deroga pattizia in senso restrittivo a tutela dell'appaltatore che consiste in una modifica convenzionale di alcuni aspetti di attuazione della garanzia speciale prevista dalle disposizioni di cui agli artt. 1667, 1668 - è valida - così come la clausola di limitazione della responsabilità - ove riferita alla garanzia prevista dall'art. 1667 c.c. nei limiti in cui l'esonero (o la limitazione) riguarda vizi o difformità dipendenti da colpa lieve, non da colpa grave né da dolo, ed è invalida - al pari di quella di limitazione della responsabilità - ove riferita alla garanzia di cui all'art. 1669 c.c..

Riferimenti Normativi:

- art. 1667 c.c.
- art. 1668 c.c.
- art. 1669 c.c.
- art. 2043 c.c.