

I problemi, indicati in atto di citazione riguardavano: infiltrazioni d'acqua dal tetto; idoneità dello stesso così come promesso in vendita per mancanza del c.d. "sistema di ventilazione".

La qualificazione giuridica dei gravi vizi e difetti ex art. 1669.

Ciò che prevede l'art. 1669 c.c., secondo la giurisprudenza della Corte di cassazione è una responsabilità extracontrattuale, sancita per finalità di interesse generale quale quella della stabilità, sicurezza e funzionalità degli edifici e della incolumità personale dei cittadini¹.

In particolare il "difetto di costruzione" può consistere in una qualsiasi alterazione, relativa ad un'opera non costruita bene che pur non riguardano parti essenziali (che ne determinano la "rovina" o pericolo di "rovina") incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo; come una difettosa impermeabilizzazione del manto di copertura dell'edificio con problemi di infiltrazione².

In particolare nella motivazione della S. C. 1.8.2003 n.11740 (cit. in nota) si legge come: "*La corte territoriale, in corretta applicazione di tale principio pacifico in giurisprudenza e dottrina, ha ritenuto accertato in fatto che il vizio dei materiali, tradottosi in una difettosa impermeabilizzazione del manto di copertura dell'edificio estesa e produttiva di infiltrazioni, avesse compromesso la*

¹ **Cass. civ., sez. II, 05-10-1998, n. 9853**; La domanda di risarcimento dei danni ex art. 1669 cod. civ. configura una ipotesi di responsabilità extracontrattuale, sancita per finalità di interesse generale, quale quella della stabilità, sicurezza e funzionalità degli edifici e della incolumità personale dei cittadini, con la conseguenza che essa può essere proposta non soltanto dal committente e da suoi aventi causa nei confronti dell'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile direttamente. Ne deriva - trattandosi di una azione di responsabilità da fatto illecito - che la competenza per territorio va determinata con riferimento al luogo in cui si sono verificati gli effetti dannosi ed è sorta la relativa obbligazione risarcitoria. *Conformi* : **Cass. civ., sez. II, 23-12-1987, n. 9635**.

² **Cass. civ., sez. II, 01-08-2003, n. 11740**: In tema di responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, il difetto di costruzione che, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., legittima il committente alla relativa azione, può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" od il "pericolo di rovina"), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata (quali, ad esempio, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria), incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo. (Nella specie relativa a difettosa impermeabilizzazione del manto di copertura dell'edificio con relativi problemi di infiltrazione, la S.C. ha ritenuto che incombeva all'appaltatore - ricorrente in Cassazione avverso la sentenza di merito che aveva riconosciuto la sua responsabilità - segnalare e riportare in ricorso gli elementi probatori non valutati dal giudice di merito - dai quale emergeva l'assunta insussistenza dell'ampiezza del fenomeno e della conseguente gravità delle infiltrazioni). *Conformi* : **Cass. civ., sez. II, 24-08-1991, n. 9082** ; **Cass. civ., sez. II, 11-12-1992, n. 13112** ; **Cass. civ., sez. II, 29-11-1994, n. 10218** **Cass. civ., sez. II, 10-04-1996, n. 3301** ; **Cass. civ., sez. II, 28-03-1997, n. 2775** ; **Cass. civ., sez. II, 08-01-2000, n. 117**.

funzionalità globale dell'opera, in conformità ai precedenti per i quali i difetti di realizzazione della copertura dell'edificio, ove tale da determinare infiltrazioni e, quindi, una limitazione nel godimento e nell'utilizzazione di esso, sono da considerare vizi riconducibili alla fattispecie prevista e regolata dall'art. 1669 CC (e pluribus, Cass. 8.12.00 n. 117, 28.3.97 n. 2775, 10.4.96 n. 3301, 29.11.94 n. 10218, 11.12.92 n. 13112, 24.8.91 n. 9082). «

E' il caso concreto della causa de quo. La perizia ha accertato proprio: il difetto di impermeabilizzazione con conseguenti infiltrazioni (pag.7); il difettoso posizionamento di alcuni velux con conseguente infiltrazioni; il posizionamento dei coppi di copertura con malta uno ogni quattro quando la buona tecnica costruttiva la prevede uno ogni due.

(...)

Gli attori hanno quindi diritto a veder operante la garanzia ex art. 1669 c.c., o, in via alternativa al riconoscimento della somma necessaria per l'eliminazione dei vizi.

Danni patiti e sopportati dagli attori.

Dal momento in cui gli attori si sono trasferiti nell'appartamento hanno costantemente sopportato le infiltrazioni d'acqua ad ogni temporale, ad ogni pioggia, piovasco verificatosi.

(..)

La S.C. ha ritenuto che la limitazione o la compressione del diritto di proprietà causate dall'altrui fatto dannoso sono suscettibili di valutazione economica anche se "compromissione e "limitazione del godimento" sia sopportata dal titolare con suo personale sacrificio o disagio, e il Giudice, può ritenere assolto l'onere probatorio anche con presunzioni semplici.³

³ **Cass. civ., sez. II, 27-07-1988, n. 4779:** "La compressione o la limitazione del diritto di proprietà che siano causate dall'altrui fatto dannoso sono suscettibili di valutazione economica non soltanto se ne derivino perdite dei frutti della cosa (C.D. lucro cessante) oppure la necessità di una spesa ripristinatoria (C.D. danno emergente), ma anche se la compressione e la limitazione del godimento sia sopportata dal titolare con suo personale disagio o sacrificio ed in base ad una libera scelta fra questa soluzione ed i rimedi di un ripristino immediato comportante l'anticipazione di spese oppure perché costretto dalla impossibilità o difficoltà di sopportare l'esborso necessario. In ordine alla sussistenza e quantificazione di tale danno, mentre resta a carico del proprietario il relativo onere probatorio che può essere assolto anche mediante presunzioni semplici, il giudice può fare ricorso anche ai parametri del C.D. danno figurativo, trattandosi di casa di abitazione, come quello del valore locativo della parte dell'immobile del cui godimento il proprietario è stato privato. (Applicazione in tema di infiltrazione di acqua proveniente da lastre solari ed imputabili a gravi difetti costruttivi)".

La fattispecie citata riguardava proprio un caso di infiltrazione di acqua proveniente da lastrici solari ed imputabili a gravi difetti di costruzione.

L'art. 1668 c.c. infatti fa "salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore". La colpa è stata provata anche se non era onere dell'attore (Cass. 26.10.2000 n.14124) e la conseguenza è il risarcimento essendo stato richiesto.

Non ci si riferisce, quindi al lucro cessante o al danno emergente, ma alla compressione e limitazione del godimento sopportata dai titolari.

Nella sentenza citata in nota 4, la S.C., accogliendo proprio il motivo di ricorso sul mancato riconoscimento dei danni per infiltrazioni "a pioggia" argomenti come "(..) *si porta fondata censura, in linea di diritto, all'affermazione della corte territoriale secondo cui non costituisce danno risarcibile la riduzione del godimento della casa da lui abitata, che il proprietario subisca per fatto altrui. (..) Come osserva il ricorrente il diritto di proprietà, sia in linea di principio, sia con riferimento particolare alle case di abitazione, ha un contenuto patrimoniale valutabile non soltanto nel suo valore di scambio ma anche nel suo valore d'uso o di godimento, la cui menomazione non può non assurgere a fattore di danno patrimoniale sia nel caso in cui l'evento dannoso trovi causa in un inadempimento contrattuale (come nell'ipotesi di cui all'art. 1667 cod. civ.) sia quando esso si ricolleggi ad una forma di responsabilità extra-contrattuale...*".

I danni citati, come detto, assunti come comune esperienza dal Giudice, posso a ragione rientrare nella categoria del danno non patrimoniale ex art.2059 c.c.

Noto che in tempi recenti la Corte Costituzionale ha ribadito che per danno non patrimoniale deve intendersi "ogni danno non suscettibile direttamente di valutazione economica" e che in tale categoria occorre ricondurre sia il danno morale soggettivo, sia il danno alla salute (per questa ultima voce non è il caso di specie) (C.Cost. ord. 22.7.1996), e che l'impianto ha poi subito diverse modifiche ad opera dei giudici di legittimità e della stessa Corte delle leggi, oggi "danno non patrimoniale" deve essere inteso come categoria ampia, comprensiva di ogni ipotesi in cui sia lesa un valore inerente alla persona.⁴

Nel caso di specie si può parlare di danno morale soggettivo.

⁴ Cass. civ., sez. III, 10-08-2004, n. 15418 "Il danno morale soggettivo, quale danno non patrimoniale, consiste nella lesione di un valore inerente la persona non connotato da rilevanza economica".