

Ma quali sono i gravi difetti tutelati per 10 anni? Ad esempio ... diffuse crepe a ragnatela dovute al cedimento del massetto e ad altri gravi difetti del sottofondo.

La Cassazione civile , sez. II, sentenza 12.04.2012 n° 9119 si è trovata nuovamente a pronunciarsi su questo annoso tema, che tanto interessa Giudici, Avvocati, Appaltatori ed Acquirenti!

E' in effetti ben noto che i gravi difetti di costruzione, i quali danno luogo alla garanzia prevista dall'[art. 1669 cod. civ.](#), non si identificano semplicemente con i fenomeni che influiscono sulla staticità, durata e conservazione dell'edificio, espressamente previsti dalla citata norma, ma possono consistere in tutte le alterazioni che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera (e dunque non necessariamente la sua interezza), incidano sulla struttura e sulla funzionalità globale, menomando apprezzabilmente il godimento dell'opera medesima da parte di chi ha diritto di usarne.

Pertanto, il vizio rileva anche se relativo ad elementi non strutturali della costruzione, come rivestimenti o pavimentazione.

Secondo la Suprema Corte, infatti, *“pur essendo rimesso al giudice del merito l'accertamento relativo alla idoneità dei difetti in concreto riscontrati a pregiudicare o meno la conservazione ed il godimento della costruzione appaltata ed a ricadere, quindi, rispettivamente nella previsione dell'art. 1669 o in quella dell'art. 1667 c.c.,” ...* occorre evidenziare che - secondo la giurisprudenza assolutamente prevalente (cfr., tra le tante, Cass. n. 81 del 2000; Cass. n. 8140 del 2004; Cass. n. 10857 del 2008 e, da ultimo, Cass. n. 20307 del 2011) di questa Corte (alla quale si aderisce) - sono configurabili come gravi difetti dell'edificio, a norma dell'art. 1669 c.c., anche le carenze costruttive dell'opera - da intendere anche come singola unità abitativa - che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità della medesima, come nel caso in cui la realizzazione sia avvenuta con materiali inadeguati e/o non a regola d'arte ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti, età), purchè tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorchè ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o anche mediante opere che integrano o mantengono in efficienza gli impianti tecnologici installati”.

In altri termini, *“il vizio che assume rilevanza ai sensi di cui al citato art. 1669 c.c. deve essere in grado di pregiudicare in modo grave (e non necessariamente globale) la funzione alla quale l'immobile è destinato, limitandone in modo notevole la possibilità di godimento (anche con riferimento ad una sola parte apprezzabile dello stesso). Siffatto pregiudizio, quindi, non deve incidere indispensabilmente sulla stabilità dell'opera, nè comportare pericolo di rovina in senso stretto, dovendosi annoverare tra i gravi difetti di costruzione, valutabili ai fini dell'applicabilità dell'art. 1669 c.c. in discorso, anche quelli che si risolvono nella realizzazione dell'opera con materiale assolutamente inadeguato pur se riguardano elementi non propriamente strutturali quali i rivestimenti o la pavimentazione. Orbene, sulla scorta di tali presupposti, la Corte milanese, pur manifestando essenzialmente adesione al suddetto orientamento della giurisprudenza di legittimità (cfr. pag. 7 della sentenza impugnata) che incasella nell'alveo di applicabilità del menzionato art. 1669 c.c. ogni alterazione che incida in modo sensibile sugli elementi strutturali e funzionali della costruzione comportando un'apprezzabile menomazione dell'ordinario godimento dell'opera e della normale utilità cui essa è destinata, è pervenuta, alla stregua*

*di un percorso motivazionale insufficiente e contraddittorio (con riferimento alla valutazione delle circostanze fattuali rimaste obiettivamente accertate), alla conclusione di escludere che i difetti riscontrati nella fattispecie sottoposta al suo esame - quali conseguenze ricollegabili alla cattiva esecuzione dei sottofondi della pavimentazione - potessero essere ricondotti nell'ambito delle suddette alterazioni perchè non pregiudicanti in misura considerevole la funzionalità in senso proprio e le ordinarie condizioni di utilizzo dell'abitazione".*