

**Trib. Perugia, 28 marzo 2018, n. 453.** Contratto d'appalto – Vizi e difetti dell'opera – Responsabilità dell'appaltatore - Responsabilità solidale – Termine di prescrizione per l'esercizio dell'azione – Condanna al risarcimento del danno.

*Il venditore che, sotto la propria direzione e controllo, abbia fatto eseguire sull'immobile successivamente alienato opere di ristrutturazione edilizia ovvero interventi manutentivi o modificativi di lunga durata, che rovinino o presentino gravi difetti, ne risponde nei confronti dell'acquirente ai sensi dell'art. 1669 c.c., per cui l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, di cui all'art. 1669 del c.c., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che, prima della vendita, abbia fatto eseguire sull'immobile a un appaltatore, sotto la propria direzione e il proprio controllo, opere di ristrutturazioni edilizia o interventi manutentivi o modificativi di lunga durata che rovinino o presentino gravi difetti e ciò in quanto la norma di cui all'art. 1669 c.c., sebbene dettata in materia di appalto, configura una responsabilità extracontrattuale che è estendibile al venditore che sia stato anche costruttore del bene venduto. Il termine di prescrizione di un anno per l'esercizio dell'azione di responsabilità ai sensi dell'art. 1669 c.c., sia nei confronti del venditore che del direttore dei lavori, decorre dalla data della denuncia mentre la responsabilità degli stessi decade se la denuncia stessa non viene fatta entro un anno dalla scoperta dei vizi e difetti. È ormai principio consolidato che, in tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo, facendo quindi coincidere l'inizio del decorrere dei termini dalla conclusione dell'eventuale accertamento tecnico.*

*Il venditore che sia anche costruttore risponde per vizi e difetti anche in base alla normativa sulla responsabilità dell'appaltatore, come nel caso di specie in cui si tratta di ristrutturazione immobiliare in base a licenza edilizia chiesta e concessa da parte convenuta, che è venditore dell'immobile che ne era oggetto a parte attrice, lavori di ristrutturazione progettati ed eseguiti sotto la Direzione del Direttore dei Lavori nominato dal venditore e dal quale competeva la vigilanza sulla regolare realizzazione dell'opera e quindi che è solidalmente responsabile con il venditore stesso ai sensi dell'art. 2055 c.c., laddove né il medesimo né il venditore convenuto hanno dato dimostrazione, quanto al primo, di aver agito quale "nudus minister" del secondo, non dotato delle dovute competenze tecniche e quanto al secondo, di non aver avuto alcun potere di direttiva e controllo sull'attività e sulle decisioni adottate dal primo al fine di non incorrere in responsabilità.*

**Trib. Perugia, 13 luglio 2017, n. 1205.** Vizi di costruzione opera – Responsabilità appaltatore – Eliminazione dei vizi di conformità – Risarcimento del danno

*È possibile esperire l'azione extracontrattuale ai sensi dell'art. 1669 c.c., quando l'opera, destinata alla lunga durata, risulta affetta da un vizio o difetto di costruzione purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta del vizio. Da ciò ne consegue la responsabilità dell'appaltatore al risarcimento dei danni per l'eliminazione dei gravi difetti riscontrati. Poiché l'obbligazione risarcitoria ha natura di debito di valore (atteso che il denaro viene considerato come misura del valore del bene perduto), al fine di addivenire ad un ristoro pieno, che ponga il danneggiato nella medesima situazione in cui si sarebbe trovato se non vi fosse stato il danno, occorre tenere conto anche degli effetti del ritardato conseguimento dell'equivalente monetario.*

**Trib. Terni, 16 marzo 2017.** Contratto d'appalto – Contratto d'opera – Vizi e difetti dell'opera – Inadempimento contrattuale causato dal terzo – Tutela del committente –

Responsabilità per fatto degli ausiliari – Responsabilità solidale – Prescrizione – Condanna al risarcimento del danno

*L'art. 1228 c.c., come fatto palese dal dato testuale della disposizione, si riferisce non soltanto ai dipendenti o ad altri soggetti, come i domestici o i commessi nei confronti dei quali è evocato un rapporto giuridico di subordinazione che annulla ogni sfera rilevante di autonomia nell'esecuzione, ma comprende anche i collaboratori dotati di autonomia e che cooperano con il debitore, così estendendo la responsabilità contrattuale a tutto l'entourage di cui si sia concretamente avvalso nella fase solutoria il debitore del cui inadempimento si controverte. L'art. 1228 c.c. consente al creditore di agire nei confronti della controparte contrattuale per l'inadempimento causato dal terzo, ferma restando la sua diretta responsabilità verso il creditore qualora il fatto sia sussumibile nel paradigma dell'illecito aquiliano di cui all'art. 2043 c.c., verificandosi in tale ipotesi una fattispecie riconducibile all'art. 2055 c.c. con la conseguenza che il debitore ed il suo collaboratore sono obbligati in solido verso il creditore in conseguenza dell'inadempimento dell'obbligazione.*

**Trib. Perugia, 6 maggio 2016, n. 1013.** Contratto di vendita – Rovina e difetti di cose immobili – Difetto di conformità – Limitazione di godimento del bene – Responsabilità extracontrattuale del costruttore – Accoglimento

*Nell'ambito della responsabilità ex art. 1669 c.c., l'ipotesi di «gravi difetti» dell'opera contempla tutti i casi in cui il vizio di cui trattasi, comprometta un impiego duraturo del bene e comporti una sua limitazione nel godimento, nonostante non ne risenta la sua stabilità e costruzione. In presenza, quindi, di un edificio di nuova costruzione, la formazione di condensa all'interno dei locali destinati a civile abitazione è circostanza che, inerendo all'inadeguata coibentazione dei locali, incide sul normale e pieno godimento dei medesimi. Pertanto, ricondotto il difetto denunziato nell'ambito della disposizione da ultimo citata, deve darsi atto che tale titolo di responsabilità, che secondo l'orientamento giurisprudenziale più accreditato configura una ipotesi di responsabilità extracontrattuale, è certamente invocabile nei confronti del c.d. «costruttore-venditore» dell'immobile.*

**Trib. Perugia, 6 luglio 2015, n. 1412.** Contratto d'appalto – Difficoltà e vizi dell'opera – Azione di responsabilità – Danni cagionati a terzi – Legittimazione passiva – Condanna del venditore di immobili

*Si ritiene che sebbene le disposizioni degli artt. 1667 e 1669 c.c. siano previste per il solo contratto d'appalto, la relativa disciplina è estendibile anche al venditore di immobili. Di conseguenza, in caso di opera viziata, l'azione di responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, prevista dall'art. 1669 c.c. e diretta alla tutela di esigenze generali che esulano dal ristretto ambito del rapporto contrattuale, può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità.*

**Trib. Terni, 24 giugno 2015, n. 555.** Contratto d'appalto – Contratto di compravendita – Vizi dell'immobile – Responsabilità del venditore – Risarcimento del danno – Sussistenza

*La disposizione dell'art. 1669 c.c. configura una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, sancita per finalità di interesse generale, che trascende i confini dei rapporti negoziali tra le parti. Pertanto, l'azione di responsabilità precisata dalla suddetta norma può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dell'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la*

*propria responsabilità, senza che abbia rilievo la specifica identificazione del rapporto giuridico in relazione al quale la costruzione è stata effettuata. Il Tribunale di Terni, nel caso in esame, richiama il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, alla luce del quale “in tema di responsabilità del venditore/costruttore per gravi difetti dell’opera, l’art. 1669 c.c., mirando a finalità di ordine pubblico, è applicabile non solo nei casi in cui il venditore abbia personalmente, cioè con propria gestione di uomini e mezzi, provveduto alla costruzione, ma anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l’opera di soggetti professionalmente qualificati, come l’appaltatore, il progettista, il direttore dei lavori, abbia mantenuto il potere di impartire attività, sicché anche in tali casi la costruzione dell’opera è a lui riferibile; pertanto, il venditore può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell’opera non soltanto quando i lavori siano eseguiti in economia, ma anche nell’ipotesi in cui la realizzazione dell’opera è affidata a un terzo al quale non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale”. Alla luce di ciò, il Giudice condanna il costruttore al risarcimento, per equivalente, dei danni subiti dall’acquirente, ritenendo che, non avendo lasciato completa autonomia tecnica e gestionale alle imprese appaltatrici ed avendo esercitato poteri di direttiva e di controllo sull’operato di tutti i soggetti coinvolti, la responsabilità dei vizi e difetti costruttivi vada ascritta in capo allo stesso.*

**Trib. Perugia, 16 giugno 2015, n. 1006.** Contratto d’appalto – Vizi dell’opera appaltata – Sussistenza vizi – Responsabilità professionale – Risarcimento danni

*In tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell’opera appaltata, il direttore dei lavori per conto del committente presta un’opera professionale in esecuzione di una obbligazione di mezzi e non di risultati ma, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l’impiego di particolari e peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive e operative per assicurare, relativamente all’opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente-preponente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato alla stregua della «diligentia quam». Pertanto nelle obbligazioni del direttore dei lavori rientrano sia l’accertamento delle conformità che la progressiva realizzazione dell’opera in progetto, nonché le modalità di esecuzione e l’adozione di tutti gli accertamenti tecnici necessari volti a garantire la conformità dei lavori eseguiti per conto del committente.*

**Trib. Perugia, 18 maggio 2015, n. 1025.** Contratto di appalto – Vizi e difformità dell’opera – Sussistenza – Poteri di controllo del committente – Inosservanza – Accoglimento della domanda attorea

*In materia di appalto, l’esecuzione dei lavori da parte dell’appaltatore in difformità da quanto contrattualmente previsto ed in violazione delle regole tecniche deve essere considerato elemento che recide il vincolo fiduciario che giustifica l’affidamento dell’appalto, esponendo l’appaltatore alla determinazione del committente di risolvere il contratto a fronte di lavori che presentino vizi e difetti, imputabili alla negligente ed imperita esecuzione delle opere date in appalto. Il Tribunale di Perugia osserva che, avendo il committente potere di controllo sui lavori eseguiti dall’appaltatore e potendolo richiamare all’osservanza delle regole e prescrizioni violate - potere che si estende fino alla possibilità di sospendere i lavori e di rifiutare la consegna di un’opera che presenti difetti e carenze strutturali, riscontrati, nel caso in esame, anche dal consulente tecnico nell’ambito delle indagini peritali allo stesso demandate - i maggiori oneri sostenuti dall’impresa appaltatrice non possono essere addossati al committente.*

**Trib. Terni, 12 maggio 2015, n. 440.** Contratto d’appalto – Rovina e difetti di cose immobili – Natura della denuncia del vizio – Decorrenza prescrizione – Responsabilità appaltatore – Sussistenza

*In tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 c.c., con riferimento alla eccezione di decadenza o prescrizione dell'azione promossa da parte attrice, poiché la disciplina concernente la decadenza e la prescrizione per l'esercizio dell'azione ha lo scopo di non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo, è necessario che la denuncia, per far decorrere il successivo termine prescrizione, riveli una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso. Nello specifico il termine per la denuncia decorre dal giorno in cui il committente consegue una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause, e se, da un lato, tale termine può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale, dall'altro, esso decorre immediatamente quando si tratti di un problema di immediata percezione sia nella sua reale entità che nelle sue possibili origini.*

**Trib. Terni, 23 aprile 2015, n. 380.** Contratto d'appalto – Inadempimento – *Nudus minister* – Risarcimento del danno – Sussistenza

*Il contratto d'appalto è caratterizzato da un'obbligazione di risultato che si sostanzia nella realizzazione dell'opera commissionata a regola d'arte. L'appaltatore che intenda dimostrare che egli, nello svolgimento dell'appalto, ha avuto la veste di semplice "nudus minister" delle direttive del committente e/o del direttore dei lavori deve gravarsi del relativo e rigoroso onere della prova, dovendosi, in mancanza, ritenere responsabile dell'inadempimento, in virtù della presunzione contraria, che deriva dalla struttura tipica del contratto. Inoltre, la natura di debitore "qualificato" assunta dall'appaltatore non gli permette in nessun caso di ricevere acriticamente eventuali imperite direttive impartite dal committente e/o dal direttore dei lavori, in quanto neppure il potere di controllo e di vigilanza del direttore dei lavori preposto dal committente, annulla l'autonomia dell'appaltatore che, salvo contraria pattuizione, rimane conseguentemente tenuto a rispettare, nell'esecuzione dei lavori, le regole dell'arte, al fine di assicurare un risultato tecnico, conforme alle regole dell'arte ed al risultato da raggiungersi. Il Giudice, nel caso di specie osserva che, la presa in consegna dell'opera da parte del committente non va confusa con l'accettazione della stessa, e non implica, di per sé, la rinuncia a far valere i propri diritti. Quanto all'eccezione di decadenza e prescrizione il Giudicante precisa che in materia di contratto di appalto, in presenza di vizi e difformità, i termini di prescrizione e di decadenza previsti dall'art. 1667 c.c. assumono rilevanza ai fini delle azioni previste dal primo comma dell'art. 1668 c.c.; viceversa, nel caso in cui le difformità o i vizi dell'opera ex art. 1668, secondo comma, c.c. siano tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, poiché è fatta valere non tanto la garanzia della perfetta esecuzione, quanto il difetto funzionale della causa, l'azione non può subire limitazioni connesse al decorso del tempo diverse da quelle dell'ordinaria prescrizione, neppure quando la domanda sia stata volontariamente limitata alla diminuzione del prezzo. La tutela apprestata al committente dall'art. 1668 c.c. si inquadra nell'ambito della normale responsabilità contrattuale per inadempimento e pertanto, qualora l'appaltatore non provveda direttamente alla eliminazione di vizi e dei difetti dell'opera, il committente può sempre chiedere il risarcimento del danno nella misura corrispondente alla spesa necessaria alla eliminazione dei vizi, senza alcuna necessità del previo esperimento dell'azione di condanna alla esecuzione specifica, essendo autonoma l'azione di risarcimento del danno da quella di risoluzione. Nel caso di specie, il Tribunale di Terni, vista l'assoluta inadeguatezza ed inutilizzabilità dell'impianto installato dalla società convenuta, condanna la stessa al risarcimento del danno, non essendo stata richiesta, da parte attrice, la risoluzione del contratto.*

**Trib. Perugia, 21 dicembre 2011, n. 1698.** Contratto di appalto – Autonomia dell'appaltatore – Vizi e difformità dell'opera – Ripristino dello stato dei luoghi – Risarcimento del danno – Debito di valore

*In materia di appalto, la funzione direttiva eventualmente riservata al committente riduce ma non annulla l'autonomia dell'appaltatore, che è una caratteristica tipica di tale contratto, non potendo trasformare lo stesso in un passivo strumento nelle mani del committente o del direttore dei lavori da questi nominato. Dunque, l'appaltatore, anche quando sia chiamato a realizzare un progetto altrui sotto il controllo e la vigilanza di un tecnico indicato dal committente, conserva, sia pure in parte, la sua autonomia, essendo egli comunque tenuto a seguire nell'esecuzione dell'opera le regole dell'arte e ad assicurare un risultato tecnico conforme alle esigenze del committente, tranne l'ipotesi in cui l'appaltatore non sia tenuto per contratto ad eseguire il progetto predisposto e le istruzioni ricevute senza alcuna possibilità di iniziativa e di vaglio critico dell'uno e delle altre, nel qual caso, la sua funzione si riduce a quella di un nudus minister (cfr. Cass., 31 marzo 1987, n. 3092). Pertanto, l'appaltatore che deve eseguire un progetto fornitogli dal committente è responsabile verso quest'ultimo per i vizi dell'opera derivanti da errori dello stesso progetto, sia nel caso in cui, pur essendosi accorto di tali errori, non li abbia tempestivamente denunciati al committente, sia se non li abbia rilevati, ma avrebbe potuto e dovuto riconoscerli con la normale diligenza nei limiti delle sue cognizioni tecniche; va invece esente da responsabilità se dimostra di aver manifestato il proprio dissenso e di essere stato indotto ad eseguire ciò nonostante il progetto come nudus minister per le insistenze del committente (cfr. Cass., 10 maggio 1995, n. 5099; analogamente, Cass., 5 febbraio 1982, n. 664). Nel caso di specie, il Tribunale adito, in mancanza di sufficiente prova del fatto che l'impresa appaltatrice fosse stata ridotta al rango di nudus minister, priva di quell'autonomia che caratterizza l'appalto, ritiene la medesima responsabile dei difetti lamentati dagli attori nella realizzazione della pavimentazione ad essi appaltata, difetti che sono stati riscontrati anche dal consulente tecnico nell'ambito delle indagini peritali allo stesso demandate, alla cui consulenza tecnica aderisce ritenendola completa e congruamente motivata. Il Giudice, pertanto, condanna la società appaltatrice al ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione e il conseguente rifacimento della pavimentazione a regola d'arte a propria cura e spese e, in difetto di ciò, ovvero sia in subordine per il caso in cui non vi provveda, la condanna a risarcire i danni patiti dagli attori, consistenti nei costi delle opere di demolizione e di rifacimento. Tale somma, liquidata a favore del committente per la eliminazione dei vizi e difformità dell'opera a titolo di risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1668 c.c., ha ad oggetto un debito di valore dell'appaltatore, che, non essendo soggetto al principio nominalistico, deve essere rivalutato in considerazione del diminuito potere di acquisto della moneta intervenuto fino al momento della decisione (cfr. Cass., 22 giugno 2004, n. 11594). Sul punto, il Tribunale precisa che, in applicazione del principio stabilito da Cass., Sez. un., 17 febbraio 1995, n. 1712, sulle somme dovute a titolo di risarcimento danni devono essere riconosciuti sia la rivalutazione monetaria che gli interessi, dal giorno dell'illecito fino alla data della pronuncia, quale corrispettivo del mancato tempestivo godimento, da parte del danneggiato, dell'equivalente pecuniario del debito di valore. La corresponsione degli interessi costituisce, infatti, uno dei criteri di liquidazione del predetto lucro cessante, la cui sussistenza può ritenersi provata alla stregua anche di presunzioni semplici e il cui ammontare può essere determinato secondo un equo apprezzamento.*

**Trib. Perugia, 30 giugno 2009, n. 1157.** Contratto di appalto – Risarcimento dei danni – Onere di diligenza - Onere della prova - Eventi eccezionali - Esclusione

*La domanda di risarcimento danni provocati da infiltrazioni di acqua piovana durante l'espletamento di lavori di ristrutturazione e miglioramento sismico di un immobile va respinta se l'attore non provi che il danno sia imputabile ad un difetto di diligenza nell'esecuzione dei lavori da parte della ditta appaltatrice. Tale difetto di diligenza viene meno in tutti i casi in cui l'eccezionalità degli eventi atmosferici sia tale da interrompere il nesso eziologico fra assenza di diligenza nell'esecuzione dei lavori e causazione del danno patito dall'attore. Rileva da ultimo il Giudicante come il fatto che all'interno dell'immobile siano ancora*

*collocati mobili e suppellettili, poi danneggiati dalle infiltrazioni di acqua piovana, non determini un accrescimento dell'obbligo di diligenza da parte della ditta appaltatrice nell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e miglioramento sismico. Risulta quindi sussistere in capo al proprietario committente l'onere di proteggere nella maniera più opportuna i mobili posti all'interno dell'immobile in ristrutturazione o, in alternativa, quello di rimuoverli dai locali interessati dalle operazioni edilizie.*

**Trib. Perugia, 18 settembre 2008.** Interpretazione della clausola compromissoria e ricerca della comune intenzione – Contratto di appalto stipulato ed eseguito in assenza di concessione edilizia - Nullità *ex artt.* 1346 e 1418 c.c. per illiceità dell'oggetto e violazione della legge urbanistica

*Sulla scia di un consolidato e condiviso indirizzo giurisprudenziale, il Tribunale di Perugia ha ritenuto che il contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di un immobile concluso ed eseguito senza previa concessione edilizia è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c., avendo un oggetto illecito per violazione delle norme imperative in materia urbanistica e, pertanto, è improduttivo di effetti. Ne consegue che l'appaltatore non può pretendere, in forza di tale contratto nullo, il corrispettivo del pagamento dovuto né può trattenere quanto ricevuto in acconto di esecuzione. Né l'ignoranza del mancato rilascio della concessione edilizia avrebbe potuto condurre a diverse conseguenze, dal momento che la dedotta situazione apparente e l'ignoranza della causa di invalidità del contratto sono state ritenute non scusabili per la grave colpa dell'appaltatore contraente il quale avrebbe potuto, con l'ordinaria diligenza, venire a conoscenza della reale situazione, incombando anche su di lui, ai sensi dell'art. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, l'obbligo giuridico del rispetto della normativa sulle concessioni.*