

*RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE/ Lo dice la seconda sezione civile della Cassazione*

# Responsabilità per dieci anni

## Chiunque realizzi i lavori risponde di rovina o difetto

DI MARIA DOMANICO

**C**hiunque realizzi lavori di ristrutturazione di un edificio sarà responsabile, così come il costruttore, per la rovina o difetto delle opere per dieci anni. A sottolinearlo sono stati i giudici della seconda sezione civile della Corte di cassazione con la sentenza n. 22553 dello scorso 4 novembre. Secondo gli Ermellini, la responsabilità ex art. 1669 c.c., potrà essere invocata con riguardo al compimento di opere (rectius di interventi di modificazione o riparazione) afferenti a un preesistente edificio o ad altra preesistente cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata, e pertanto anche gli autori di tali interventi di modificazione o riparazione (rectius gli esecutori delle opere integrative) possono rispondere ai sensi dell'art. 1669 c.c. allorché le opere realizzate abbiano una incidenza sensibile o sugli elementi essenziali delle strutture dell'edificio ovvero su elementi secondari

od accessori, tali da compromettere la funzionalità globale dell'immobile stesso (si vedano: Cass. 4 gennaio 1993 n. 13; più di recente, segue la stessa linea interpretativa, Cass. 29 settembre 2009 n. 20853). Nel processo, la parte ricorrente sosteneva che la responsabilità per rovina e difetti di cose immobili (regolata dall'art. 1669 c.c.) dovrebbe essere ascritta alle sole ipotesi in cui siano riscontrabili vizi riguardanti la costruzione dell'edificio stesso o di una parte di esso, ma non anche in caso di modificazioni o riparazioni apportate ad un edificio preesistente o ad altre preesistenti cose immobili, anche se destinate per loro natura a una durata. Pertanto la fattispecie delineata dalla norma sarebbe integrata solo quando, entro dieci anni dalla realizzazione dell'edificio o della cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata, si prospettino rovina, evidente pericolo di rovina o gravi difetti, dipendenti da vizi del suolo o difetti della costruzio-

ne, afferenti all'edificio medesimo o alla cosa immobile interessata.

I giudici di piazza Cavour hanno, però, richiamato l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, osservando che l'opera alla quale la norma fa riferimento, non si identifica necessariamente con l'edificio o con la cosa immobile destinata a lunga durata, ma ben può estendersi a qualsiasi intervento, modificativo o riparativo, eseguito successivamente all'originaria costruzione dell'edificio, con la conseguenza che anche il termine «compimento», ai fini della delimitazione temporale decennale della responsabilità, ha ad oggetto non già l'edificio in sé considerato, bensì l'opera, eventualmente realizzata successivamente alla costruzione dell'edificio.

**10**  
ONLINE  
La sentenza  
sul sito [www.italiaoggi.it/docio7](http://www.italiaoggi.it/docio7)

