

Vizi costruttivi: la responsabilità solidale tra costruttore e appaltatore

Alfonsina Capone

La responsabilità solidale tra costruttore e appaltatore rappresenta un principio giuridico fondamentale volto a tutelare il committente e gli acquirenti da difetti o vizi dell'opera edile. Con l'ordinanza n. 12922/2025, la Corte di Cassazione ha ribadito che il costruttore e l'appaltatore rispondono solidalmente non solo per i difetti strutturali che compromettono la stabilità dell'immobile, ma anche per gravi difetti che incidono significativamente sull'abitabilità e sui costi energetici.

Responsabilità solidale tra costruttore e appaltatore

La responsabilità solidale tra costruttore e appaltatore rappresenta un principio volto a garantire la tutela del committente e degli acquirenti contro i difetti dell'opera.

Le norme che disciplinano tale principio sono:

- **l'art. 1667 del c.c.**, secondo il quale *"l'appaltatore è tenuto alla **garanzia** per le difformità e i vizi dell'opera (...)"*;
- **l'art. 1668 del c.c.**, secondo il quale *"Il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano **eliminati a spese dell'appaltatore (...)"***;
- **l'art. 1669 del c.c.** secondo il quale *"Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, **nel corso di dieci anni dal compimento**, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta."*

Un aspetto interessante emerge quando nell'esecuzione dell'opera intervengono più figure professionali, come l'impresa costruttrice e l'appaltatore.

In questi casi, entrambi i soggetti possono essere chiamati a rispondere in solido per i danni derivanti dai vizi dell'opera, purché sussistano i presupposti normativi previsti dall'art. 1669 del c.c.

La responsabilità solidale, infatti, può essere riconosciuta quando sussiste una corresponsabilità tra i soggetti coinvolti.

Quindi il **costruttore e l'appaltatore sono entrambi responsabili per la qualità e la sicurezza del lavoro eseguito** e per questo motivo, chi subisce un danno può chiedere il risarcimento entro 10 anni. Questo serve a proteggere la committenza, rendendo più facile ottenere il risarcimento completo.

Una recente ordinanza della Corte di Cassazione Civile, ha confermato la responsabilità solidale tra costruttore e appaltatore.

La Corte ha spiegato che, poiché entrambi hanno la responsabilità di garantire la qualità dell'opera, possono essere entrambi condannati a risarcire i danni causati dai difetti del lavoro, ribadendo che la qualificazione di un vizio come grave, ai sensi dell'art. 1669 c.c., costituisce un apprezzamento di fatto rimesso al giudice di

merito, il quale deve valutare l'incidenza dei difetti sulla funzionalità complessiva dell'immobile, andando oltre anche la mera verifica della sussistenza del pericolo di crollo.

Gravi difetti dell'opera: la Corte di Cassazione estende la responsabilità solidale

Con l'ordinanza n. 12922/2025, la Corte di Cassazione ha confermato un importante principio in materia di appalto e responsabilità per vizi dell'opera.

La Corte ha stabilito che il costruttore può essere chiamato a rispondere solidalmente insieme all'appaltatore per i difetti dell'edificio, ai sensi dell'art. 1669 c.c., rafforzando così la tutela del committente e dei futuri acquirenti.

Il caso ha origine da un contenzioso tra un condominio, l'impresa costruttrice e l'impresa appaltatrice, chiamate in causa per gravi vizi emersi negli immobili venduti.

In prima battuta il Tribunale di Vicenza aveva accolto le richieste del condominio e di alcuni singoli proprietari, condannando le due società al risarcimento dei danni.

In seguito la Corte d'appello di Venezia, ha respinto sia l'impugnazione principale dell'impresa appaltatrice sia quella incidentale dell'impresa costruttrice, confermando la **responsabilità solidale** delle due imprese.

Successivamente, anche la Suprema Corte ha rigettato il ricorso dell'impresa appaltatrice sostenendo che *"(...) in materia di appalto (...) l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 c.c., che comporta la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, ovvero in quella posta dagli artt. 1667 e 1668 c.c. in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, rientra nei compiti propri del giudice del merito (...)."*

Chiarito quindi che spetta al giudice stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 del c.c. (la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore), oppure in quella degli artt. 1667 e 1668 (garanzia per le difformità e i vizi dell'opera), i giudici precisano che tale accertamento debba svolgersi mediante la valutazione caso per caso degli elementi emersi.

La decisione ribadisce che, in merito all'accertamento, occorre *"non limitarsi alla mera verifica della sussistenza del pericolo di crollo ovvero alla valutazione dell'incidenza dei medesimi sulle parti essenziali e strutturali dell'immobile, bensi accertare anche se, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, essi siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile."*, inoltre *"i vizi accertati relativi alle modalità di realizzazione del fabbricato (difetto del sistema di aerazione dei locali sanitari, modalità costruttive del tetto, difettoso sistema di coibentazione), **integrano i <<gravi difetti>>** di cui all'art. 1669 c.c., i quali incidono in maniera notevole sull'abitabilità e sui costi energetici."*

Perciò la responsabilità del costruttore può essere estesa anche ai gravi difetti dell'opera che incidono sull'abitabilità e sui costi energetici, pur non compromettendo la stabilità strutturale dell'immobile.

Tale principio diventa fondamentale proprio perché va a garantire il committente verso il risarcimento dei danni anche per difetti che non comportano il rischio di crollo, ma che ne compromettano il pieno godimento.

Quindi la Corte d'Appello aveva correttamente identificato i vizi relativi alle modalità di realizzazione del fabbricato come gravi difetti ai sensi dell'**art. 1669 del c.c.**, in quanto capaci di incidere in maniera notevole sull'abitabilità e sui costi energetici.

L'ordinanza della Cassazione ha importanti risvolti pratici per il settore edilizio, confermando che la responsabilità solidale tra costruttore e appaltatore si estende a tutti i gravi difetti dell'opera, non solo a quelli che compromettono la stabilità strutturale, garantendo quindi una tutela più ampia agli acquirenti di immobili, potendosi rivalere su entrambi i soggetti per il risarcimento dei danni.