

Cassazione civile, Sez.II, 3 febbraio 2012, n.1674

Rovina di edificio, responsabilità costruttore, responsabilità extracontrattuale, sussistenza.

Occorre premettere che l'art. 1669 c.c., benché collocato tra le norme disciplinanti il contratto di appalto, è diretto a garantire la conservazione degli edifici e di altri immobili destinati per loro natura a lunga durata, attesa l'attitudine della norma a presidiare, piuttosto che particolari interessi sottostanti al rapporto contrattuale di appalto, l'imprescindibile esigenza di tutela della pubblica incolumità, messa a repentaglio dal contegno dell'imprenditore che ometta di adottare le cautele atte ad assicurare la stabilità e solidità dell'edificio. Conseguentemente, l'azione di responsabilità prevista da detta norma ha natura extracontrattuale e, sorgendo non dal contratto di appalto, ma dal puro e semplice fatto di avere costruito l'immobile, può essere esercitata non solo dal committente nei confronti dell'appaltatore, ma anche da parte dell'acquirente, attuale proprietario dell'immobile, nei confronti del costruttore-venditore.