

Responsabilit  civile per rovina di edificio tra responsabilit  per colpa e responsabilit  oggettiva

Autore: Gentilini Gabriele

In: Diritto civile e commerciale

I. La responsabilit  civile per rovina di edificio; II. La situazione dell'usufruttuario; III. Concorso di responsabilit  del conduttore; IV. Alcune ipotesi di responsabilit  senza colpa; V. Natura della tipologia di responsabilit  in questione; VI. Rapporti tra la normativa dell'art. 2053 c.c. e dell'art. 1669 c.c. sulla rovina e i difetti di cose immobili; VII. Aspetti penalistici della rovina di edificio.

I. Dal punto di vista civile la responsabilit  per la rovina di edificio   regolata dall'art. 2053 c.c. il quale dispone che il proprietario di un edificio o di altra costruzione   responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non   dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione.

Nell'ipotesi di rovina di edificio, a differenza del previgente codice civile del 1865, la legge dispone ora che la prova liberatoria, diversamente da quanto disposto dal combinato disposto degli artt. 2043 c.c. e 2697 c.c.,   un onere che non spetta al danneggiato, bens  al proprietario, il quale, se vuole esimersi dalla responsabilit  in oggetto, deve dimostrare che il danno non   dipeso da difetto o da vizio di manutenzione. Non   comunque esclusa in questo caso una concorrente eventuale responsabilit  per fatto del terzo (verso il quale il proprietario potr  agire in rivalsa), cui era stato dato l'incarico di provvedere alla manutenzione di tutto o parte dell'edificio.

Secondo autorevole dottrina sono da intendersi costruzioni tutte le opere, che si elevino sopra o sotto il suolo, le quali siano incorporate al suolo anche in modo transitorio. Pertanto ad esempio non potrebbe considerarsi rovina un cedimento della sede stradale, come   stato anche stabilito dalla giurisprudenza.

Sono invece da considerarsi costruzioni secondo l'art. 2053 c.c., a mero titolo di esempio, la rete metallica che chiude un fondo, la trave del solaio, la tribuna di uno stadio, le mura di una citt , il muro costruito lungo la strada a sostegno di un fondo, un rudere e cio  un edificio fatiscente ed inabitabile, purch  ristrutturabile (un mucchio di rovina pertanto non sar  considerabile edificio). Anche certi accessori possono essere fatti rientrare nell'ambito dell'art. 2053 c.c., quali gli oggetti ornamentali, le balaustre, le saracinesche, le imposte, i vetri e le finestre, i lucernari, etc..

In dottrina si sostiene tradizionalmente che la colpa   un elemento costitutivo della fattispecie fondamentale della responsabilit  civile in base a quanto formulato dall'art. 2043 c.c. il quale enuncia che qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso

il fatto a? risarcire il danno,? con il conseguente principio, derivante dall?art. 2697 c.c., che l?onere della prova, cio? la dimostrazione della colpa del danneggiante, compete al danneggiato che agisce in giudizio.? Infatti ? disposto che chi vuol far valere un diritto in giudizio (Cod. Proc. Civ. 163) deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento (Cod. Proc. Civ. 115).

Chi eccepisce l'inefficacia di tali fatti ovvero eccepisce che il diritto si ? modificato o estinto deve provare i fatti su cui l'eccezione si fonda.

La colpa quale criterio tradizionale? di imputazione comporta che la responsabilit? viene attribuita al colpevole e cio? al soggetto che pur essendo in grado di conoscere, prevedere ed evitare? il danno usando la diligenza, la prudenza e la perizia? riscontrabile nella tradizionale figura del buon padre di famiglia, non ha evitato l?evento dannoso. Si guarda cio?? se l?uomo di ordinaria diligenza? (perizia e prudenza), in relazione a determinate concrete circostanze oggettive e soggettive, avrebbe potuto prevenire un evento dannoso.

Nel caso della fattispecie prevista? dall?art. 2053 c.c., in materia di responsabilit? derivante da rovina di edificio,? sembra che possa trattarsi (almeno secondo? il prevalente orientamento dottrinale),? di un?ipotesi di responsabilit? extracontrattuale avente carattere oggettivo (ex delictu).?

Per quanto riguarda il soggetto cui imputare tale tipo di responsabilit? si concorda con la pi? attendibile dottrina in materia, per la quale, anche se la legge espressamente riferisce la responsabilit? in oggetto al proprietario, occorre, con idonea interpretazione, estendere il criterio anche ai titolari di altri diritti reali di godimento o di concessione amministrativa (in cui sono riscontrabili? i tipici poteri del dominus sulla cosa). Effettivamente? questi soggetti, come sopra? citati,? attraverso i loro titoli, hanno un controllo diretto nei confronti del bene e quindi? ? sembrata una ottima soluzione quella di riferirsi a tutti coloro che, oltre alla titolarit? di un certo diritto, possono esercitare un potere di controllo giuridicamente esercitabile sul bene.

?

II. L?art. 2053 c.c. , in particolare, si riferisce alla responsabilit? presunta del proprietario per la rovina dell?edificio o della costruzione. Tuttavia l?interpretazione che ne viene data? comporta l?estensione della responsabilit? anche ai titolari di altri diritti reali quale, ad esempio, l?usufruttuario.

Si noti che l?usufruttuario, secondo l?art. 1004 c.c., deve sostenere , tra l?altro, le spese dovute alla manutenzione ordinaria della cosa, oltre alle riparazioni straordinarie rese necessarie dall?inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione. Tuttavia le riparazioni? straordinarie sono a carico del nudo proprietario, come disposto dall.art. 1005 c.c.. Cos? parte della dottrina e della giurisprudenza hanno ritenuto sussistere una responsabilit? solidale del nudo proprietario e dell?usufruttuario.

Per quanto ci riguarda concordiamo, ad ogni modo,? con? quella dottrina? secondo la quale ? da attribuire

al nudo proprietario la responsabilità in base all'art. 2053 c.c. con specifico riferimento alle riparazioni straordinarie, come del resto la legge stessa dispone.

Con riferimento all'individuazione del concetto di rovina, sia in dottrina che in giurisprudenza costante, si intende ogni disgregazione, sia pure limitata, dell'edificio stesso, ovvero di elementi o manufatti accessori (tegole, cornicioni), soggetti a più o meno frequenti rimozioni, per esigenze d'uso, che sono stati incorporati nella costruzione. Inoltre si sostiene correttamente che la responsabilità per rovina di edificio non può essere estesa oltre il caso della rovina medesima.

Pertanto, secondo la maggior parte degli studiosi, non si potrebbe ricomprendervi l'ipotesi di ogni insidia pericolosa contenuta nell'edificio. Non vi potrebbe rientrare neppure l'ipotesi della rottura di condutture idriche.

?

III. Riguardo all'ipotesi del conduttore, nell'ambito dei rapporti contrattuali di locazione (o di affittuario in caso di affitto) si è molto dibattuto in dottrina ed in giurisprudenza intorno alla natura della responsabilità nella quale possa incorrere il conduttore medesimo.

La Cassazione ha ritenuto che il proprietario-locatore conserva il più ampio obbligo di vigilanza sull'immobile locato in quanto la detenzione del conduttore non lo esime dal dovere di controllare l'efficienza del fabbricato e provvedere ad eliminare quelle situazioni che possono compromettere le strutture. Ne consegue che permane a carico del proprietario la presunzione di responsabilità secondo l'art. 2053 c.c., superabile sostanzialmente solo se ricorrono il caso fortuito e la forza maggiore, a nulla rilevando l'accertamento della concreta possibilità che il proprietario abbia di interessarsi del proprio immobile, trattandosi di una presunzione di responsabilità collegata alla mera qualità di proprietario del bene. Il proprietario, e più in generale il titolare del diritto reale (e quindi non meramente personale) conserva infatti un effettivo potere fisico di controllo sull'unità immobiliare locata con conseguente obbligo di vigilanza, mediante periodiche visite, sullo stato di conservazione delle strutture edilizie e sull'efficienza degli impianti in genere (così affermato dalla Cass. 87/6791; 85/6044; 84/5868).

Ad ogni modo, la responsabilità del conduttore può essere rilevante nella misura in cui, trovandosi egli stesso nella detenzione dell'immobile locato, ha la possibilità di verificare quelle che possono essere le eventuali riparazioni da effettuare e di conseguenza informare il locatore. Lo stesso artt. 1577 c.c. dispone in tal senso e cioè quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico, per legge o per patto, del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può anche eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore. Pertanto nel caso in cui il locatario non informi tempestivamente il proprietario e permetta il verificarsi dell'evento dannoso, può ritenersi, pur permanendo nell'ambito dei rapporti interni tra locatore e inquilino, una responsabilità (solidale) dello stesso inquilino. (Cass. 81/693).

?

IV. Poich? nel tema trattato si versa, almeno secondo una gran parte degli autori, in un caso di responsabilit? oggettiva, ci sembra opportuno effettuare dei richiami, sebbene parziali, ad ipotesi soprattutto codicistiche di ritenuta responsabilit? senza colpa.

Nell?ambito delle ipotesi disciplinate di cosiddetta? responsabilit? oggettiva la legge prevede tutta una serie di ipotesi tipiche,? per le quali sembra potersi parlare? di responsabilit? senza colpa e quindi appunto oggettiva.

Si pensi alla fattispecie in materia di ?responsabilit? dei padroni e dei committenti , di cui all?art. 2049 c.c., per cui i padroni e i committenti sono responsabili per i danni? arrecati dal fatto illecito dei loro domestici e commessi nell?esercizio delle incombenze? a cui sono adibiti. In questo caso, secondo una vasta opinione dottrina, viene posta una responsabilit? non tanto per colpa del datore di lavoro il quale in una moderna organizzazione del lavoro, rispetto a quella che poteva aversi due secoli f?,? non pu? ritenersi? sempre ed in maniera assoluta responsabile della scelta o della sorveglianza del proprio dipendente.?? E? evidente quindi che il datore di lavoro, in genere un imprenditore,? risponde anche senza una propria colpa. Non sarebbe realistico attribuirgli una responsabilit? soggettiva per non avere scelto dipendenti abbastanza? prudenti (secondo la culpa in eligendo). D?altra parte il datore di lavoro, pure che abbia scelto di assumere dipendenti molto capaci e diligenti, non va esente da responsabilit? per il danno che il dipendente stesso possa avere anche occasionalmente arrecato.? Non sarebbe inoltre congruo attribuire all?imprenditore una responsabilit?? per colpa? a causa della mancata sorveglianza? su quegli stessi dipendenti (secondo la culpa in vigilando) tenuto conto che soprattutto nelle imprese pi? grandi sarebbe complicatissimo per l?imprenditore riuscire a controllare tutto e tutti. Si pensi al dipendente ingegnere? che, nell?ambito di un complesso procedimento industriale, pur adottando tutte le misure a sua disposizione di prudenza e perizia, causa un incidente dannoso.

Altre ipotesi di cosiddetta responsabilit? oggettiva possono inquadrarsi secondo? la dottrina maggioritaria nelle fattispecie relativa ai danni provocati da cose in custodia secondo quanto disposto dall?art. 2051 c.c.? per cui ciascuno ? responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito. In questo caso pertanto il custode per esimersi dalla responsabilit? non deve tanto dimostrare la sua non colpevolezza, quanto piuttosto la sussistenza? della non semplice prova del fortuito - ipotesi simile ? disposta dal successivo art. 2052 c.c. per il quale il proprietario di un animale o chi se ne serve per il tempo in cui lo ha in uso, ? responsabile dei danni? cagionati dall?animale, sia che fosse sotto la sua custodia, sia che fosse smarrito o fuggito, salvo che provi il caso fortuito - .

Ricordiamo che l?impostazione della responsabilit? del danno causato da cose in custodia? deriva da quella? che fu disposta dall?art. 1384 del codice napoleonico che sanzionava la negligenza occorsa nella custodia della cosa dannosa.

Tuttavia il sistema ha subito una graduale evoluzione, soprattutto per mano della giurisprudenza,? la

quale ha soppiantato l'esimente secondo la quale era sufficiente? la prova di avere adottato un comportamento improntato a diligenza, perizia e prudenza ? e pertanto a mancanza di colpa -.? E?? opinione comune che ? necessario, in ogni caso,? evidenziare che per ricorrere? la fattispecie presa in esame dall'art. 2051 c.c. occorre che la responsabilit? derivante dalla cosa sia dovuta al dinamismo intrinseco della cosa (in re ipsa) medesima e cio? che l'oggetto? si movimenti al di fuori di ogni controllo esercitabile dalla persona custode altrimenti dovrebbe applicarsi la norma dell'art. 2043 c.c.? o l'art. 2050 c.c. qualora si tratti di danni scaturenti dall'esercizio di un'attivit? pericolosa.

La stessa legge richiede per evitare la responsabilit? la dimostrazione del caso fortuito configurabile, secondo alcuni? autori quale evento imprevedibile ed inevitabile estraneo alla cosa, secondo altri quale evento cos? raro e straordinario nelle sue conseguenze da essere estraneo al rischio tipico dell'oggetto.

E? utile inoltre evidenziare come la dottrina, almeno la parte maggioritaria, sulla base che ci si trova di fronte a fattispecie di responsabilit? oggettiva,? ritenga la sussistenza di un? vincolo tra la normativa contenuta negli artt. 2051 e 2053 c.c., nel senso che sussisterebbe un rapporto di genere a specie tra le due. Il discrimine per l'applicazione dell'una o dell'altra normativa citata, consiste nel considerare il concetto di rovina di edificio, poco sopra analizzato. Pertanto se il danno? ? l'effetto di una rovina di edificio ricorre l'applicazione dell'art. 2053 c.c.; se invece il danno deriva dall'edificio, senza che sia stata riscontrata un'eventuale rovina, ricorrerebbe l'applicazione dell'art. 2051 c.c.. Quindi, per esempio, tenuto conto altres? di alcune? casistiche giurisprudenziali,? nel caso di incendio di un edificio o di parte di esso oppure di caduta di un ascensore non si avrebbe rovina e la responsabilit? pi? che sul proprietario ricadrebbe sul custode (che non ? identificabile necessariamente con il proprietario).

Altre? ipotesi di responsabilit? oggettiva sembrano potersi configurare nelle fattispecie normative considerate dall'art. 2053 ? in questa sede trattata relativamente ai danni occorsi per rovina di edificio ? e dall'art. 2054, 4 co.,? per le quali sia nel caso di? rovina di edificio che in quello di circolazione di veicoli ? disposto che il proprietario, o comunque gli altri soggetti tipizzati dalla legge, sono responsabili qualora l'incidente sia dovuto a vizi di costruzione o a difetti di manutenzione. Pu? dirsi in riferimento al vizio di costruzione che la responsabilit? del soggetto pu? scaturire anche senza un comportamento colposo: spesso i difetti di costruzione sono occulti e possono non essere facilmente? individuati con l'ordinaria diligenza. Per parte sua ? probabile che?? il difetto di manutenzione possa essere imputato in vari casi alla trascuratezza del proprietario. Tuttavia pu? anche verificarsi che il proprietario affidi? la cosa alla manutenzione di un esperto, che in realt? non provveda come dovrebbe, senza che il proprietario medesimo possa accorgersene. Pertanto a seguito di un eventuale sinistro il proprietario ? da ritenersi oggettivamente responsabile.

?

?

V. Dal punto di vista della natura della tipologia di responsabilità in questione, dovuta alla rovina di edificio, va detto che tradizionalmente la giurisprudenza della Cassazione ha sempre optato per una responsabilità per colpa presunta salvo prova liberatoria contraria, richiamandosi al principio del *neminem laedere*, ritenendosi che sul proprietario, o altro titolare di diritto reale, compete uno specifico dovere di cura e di sorveglianza sull'edificio e pertanto secondo questa opinione il proprietario sarebbe onerato da una presunzione di colpa nella manutenzione o nella costruzione dell'edificio.

Secondo certa impostazione dottrinale più volte citata, si potrebbe invece parlare di responsabilità oggettiva secondo il principio *cujus comoda ejus et incommoda* (Beneficio dei vantaggi e sopportazione degli svantaggi).

Si vuole recepire secondo questa schiera di opinioni, il principio secondo cui l'ordinamento giuridico ha voluto garantire ad ogni modo, a prescindere da una ricerca di un'eventuale colpa del proprietario, i soggetti danneggiati attribuendo loro il diritto al risarcimento per i danni patiti, per il semplice fatto del verificarsi dell'evento e quindi del nesso tra la rovina ed il conseguente evento dannoso.

D'altra parte se la responsabilità del proprietario dell'edificio fosse regolata dall'art. 2043 c.c., le parti danneggiate dovrebbero con molta difficoltà dare la dimostrazione della colpa del proprietario stesso.

A differenza del diritto romano, del periodo postclassico, nel quale si considerava la colpa quale elemento imprescindibile della responsabilità civile, e del pensiero giusnaturalistico e illuminista, si è verificata una evoluzione del contesto all'interno del quale si verificano i fatti. D'altra parte la stessa scuola storica ha sostenuto che il diritto non vive in un'aurea isolata rispetto alla fenomenologia sociale, bensì si tratta di una realtà connessa allo svolgimento dei fenomeni economico e sociali. Per questi motivi lo sviluppo industriale ha condotto la società verso un crescente dinamismo (con conseguente maggiore esposizione ai pericoli), conducendo così ad una maggiore difficoltà nella ricerca della colpevolezza in quanto, oltre tutto, come prima ricordato, molte volte è stato statisticamente dimostrato che il danno è stato imputato al dinamismo intrinseco delle cose, non qualificando il comportamento umano. Ecco perché come molto sinteticamente si deduce - è stata avvertita l'esigenza di passare da una responsabilità collegata al criterio soggettivo ad una responsabilità oggettiva la quale imputi la responsabilità civile al responsabile senza tenere conto dell'elemento psicologico.

Chiaramente, in un'analisi economico-sociale della fattispecie si deduce che, qualora l'agente si veda attribuita una responsabilità che non tenga in conto l'elemento soggettivo, dovrebbe avere una spinta in più ad adottare un più alto livello di accorgimenti atti ad evitare l'evento dannoso (Si consideri quanto disposto dall'art. 2050 c.c., sulla responsabilità per l'esercizio di attività pericolose, chiunque cagiona danno ad altri nello svolgimento di un'attività pericolosa, per sua natura o per la natura dei mezzi adoperati, e tenuto al risarcimento, se non prova di avere adottato tutte le misure idonee a evitare il

danno).

Diversamente, una responsabilità per colpa presunta potrebbe portare l'agente ad un minore sforzo preventivo giustificato dal fatto che comunque può dimostrarsi che il danno non rientra nella sua sfera di colpa.

In tal senso parte della dottrina ha ritenuto, nel caso della rovina di edificio, trattarsi di un'ipotesi di responsabilità oggettiva nel senso che la responsabilità del proprietario dell'edificio, per i danni derivanti da rovina di esso, prevede come causa di esonero, la prova, da parte del proprietario nel senso sopra inteso, che la rovina stessa non sia dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione bensì a caso fortuito o a forza maggiore oppure a fatto del terzo o del danneggiato.

L'ipotesi presa in considerazione dall'art. 2053 c.c. contiene il riferimento alla prova liberatoria del difetto di manutenzione nonché del vizio di costruzione. Ad esempio in entrambi questi due casi è dimostrabile, soprattutto con riferimento al vizio di costruzione, che quest'ultimo può anche rimanere occulto e quindi sconosciuto rispetto al proprietario o ad altro titolare di diritto reale sulla cosa. Tuttavia il fatto che tali ultimi soggetti non abbiano una conoscenza del difetto occulto di costruzione non comporta che vi possa essere un'assenza di responsabilità civile.

D'altra parte si pensi a vari casi, spesso non riconoscibili in maniera evidente neppure agli occhi di un esperto, che si possono presentare nella pratica come delle crepe nei muri, cedimenti delle strutture, ecc.. In una situazione come questa menzionata, secondo una buona parte degli autori, l'ordinamento giuridico, al fine di proteggere le eventuali parti danneggiate, sembra avere optato per una responsabilità oggettiva a carico del proprietario dell'edificio, la quale prescinde da ogni ricerca dell'elemento soggettivo inteso come colpa e ciò che è stato adottato un comportamento diligente, prudente e ossequioso delle regole specifiche del caso concreto.

Altresì, anche secondo una certa giurisprudenza di merito, non sarebbe sufficiente la mera prova negativa, dovendosi invece dimostrare positivamente che il danno è dovuto a caso fortuito, da fatto del terzo o della vittima, ossia da eventi estranei assolutamente inevitabili. Il proprietario non potrebbe liberarsi dimostrando la propria non colpevole ignoranza della causa del vizio o la propria estrema diligenza nella manutenzione dell'immobile o comunque la propria assenza di colpa.

È implicito dunque il riferimento al caso fortuito da intendersi come causa estranea alla sfera del soggetto astrattamente responsabile, indipendentemente dall'azione delle cose cui si riferisce il rapporto di causalità ed avente uno sviluppo fenomenico autonomo capace di determinare l'evento medesimo. Trattasi di una situazione produttiva del danno che subentra come causa imprevedibile ed imprevista, interruttiva del rapporto di causalità.

Nel caso della responsabilità civile derivante dalla rovina di edificio, una parte maggioritaria della dottrina, ha ritenuto trattarsi, così come per le ipotesi disposte dagli artt. 2051 e 2052 c.c., di responsabilità oggettiva il cui limite è rappresentato dalla dimostrazione del fortuito da parte del titolare del diritto reale.

?In pratica, come sostiene la predetta corrente di pensiero,? si pu? notare che questa fattispecie, nella sua dinamica? positiva imputa ad un determinato soggetto (il proprietario appunto) il danno derivante dalla rovina occorsa, senza operare alcun riferimento alla condotta del soggetto stesso e pertanto alla ricerca della negligenza, imprudenza ed imperizia.

?Al fine pertanto di conferire una maggiore tutela ai terzi danneggiati, la norma,?? quando dispone che la liberatoria ? data dalla dimostrazione che la rovina? non e dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione, pone un riferimento (seppur non espresso)? al caso fortuito o alla forza maggiore intesa come causa eterna del tutto inevitabile la quale esonera dalla responsabilit? civile, rimanendo a carico della vittima il danno occorso.

Comunque, nonostante alcune aperture soprattutto da parte di alcuni giudici di merito verso il criterio oggettivo, la giurisprudenza tradizionale ha? optato per una responsabilit?? soggettiva.? La responsabilit? del? proprietario di un edificio o di altra costruzione per i danni cagionati dalla loro rovina ? una responsabilit? non oggettiva ma una responsabilit? legale presunta a carico del medesimo proprietario (Cass. 88/6938), il quale? pu? eccepire nei confronti della predetta presunzione iuris tantum che l?evento? non sia da attribuire a vizio di costruzione o difetto di manutenzione, bens? sia da attribuire al caso fortuito, alla forza maggiore o ad altri fatti, posti in essere da un terzo o dallo stesso danneggiato (potendo sussistere in certi casi anche un concorso di responsabilit?, art. 1227 c.c.).

Un caso interessante riguarda la rovina di un edificio in concomitanza con avverse condizioni meteorologiche come ad esempio un forte temporale, un nubifragio o altra calamit? naturale.? Sul punto? la giurisprudenza di merito prevalente tende a non attribuire un carattere di esimente /quindi di forza maggiore) al semplice vento forte. Mentre si riconosce il carattere di forza maggiore a quegli eventi, di straordinaria violenza quali i nubifragi, trombe d?aria molto forti, cicloni, etc., pur dovendosi prendere in considerazione la situazione riferita al contesto ambientale su cui ha influito l?evento atmosferico per verificare, mediante elementi di prova concreti e specifici, la effettiva dannosit?.

Nello stesso modo agisce come fattore? di interruzione del nesso di causalit? e quindi come esimente nei confronti del titolare del diritto reale, il fatto del terzo il quale sia di per s? sufficiente a determinare l?effetto dannoso: si pensi al fatto di? soggetti che si introducono abusivamente, nonostante le segnalazioni evidenti, dentro un rudere e rimangono coinvolti nella caduta di? detriti e mattoni.

?

VI.? L?art. 1669 c.c. regola l?azione di regresso del proprietario contro il costruttore. Infatti ? disposto che 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 ? responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purch? sia fatta la denuncia entro un anno dalla

scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.

Deve trattarsi di immobili destinati a lunga durata per loro natura, il che sta a significare che si deve avere riguardo solo al tipo ed al modo della costruzione obiettivamente considerata e non anche alla destinazione che le parti vi abbiano dato.

Per vizio del suolo viene inteso quello che lo rende inidoneo a sopportare la costruzione. Ad esempio, si ha tale inconveniente quando un edificio viene costruito su terreno franoso o argilloso, senza che siano stati presi gli accorgimenti tecnici necessari per assicurare la sicurezza e solidità della costruzione.

Per difetto della costruzione si intende la violazione delle regole d'arte che si traduce in una cattiva esecuzione dell'opera o anche in un vizio del progetto di realizzazione dell'opera.

Deve ritenersi tale non solo la situazione di pericolo apparente, e quindi di immediata percezione, ma anche quella che pur non essendo rilevabile prima facie sia comunque effettiva.

Per grave difetto si intende quello che incide sulla sostanza e sulla stabilità dell'opera, anche se non determina minaccia di crollo immediato o evidente pericolo di rovina.

Ad ogni modo ? ancora assai discussa la natura del tipo di responsabilità che deriva dalla suesposta fattispecie: ex contractu o ex delictu.

Per un orientamento, trattasi di responsabilità extracontrattuale (secondo l'art. 2043 c.c.) che nasce dal puro e semplice fatto di aver costruito l'immobile. Da tale qualificazione consegue che la responsabilità pu? essere fatta valere, non solo dal committente e dai suoi aventi causa, ma da qualsiasi terzo danneggiato dalla rovina. Secondo altri, invece, trattasi di responsabilità contrattuale (per quanto dispone l'art. 1218 c.c.) in quanto deriva dal contratto di appalto; peraltro, la particolarità della norma in esame sta nel fatto che essa estende la tutela anche agli aventi causa del committente.

La Cassazione , avendo ritenuto che la norma tuteli in definitiva un interesse pubblico ha optato per una responsabilità di tipo extracontrattuale (Cass. 86/114).

In pratica pu? verificarsi che? venga riscontrato un vizio di costruzione il quale dipenda da un difetto nella progettazione di un'opera oppure da una cattiva esecuzione di un progetto che sia adeguato da un punto di vista teorico. Il proprietario ? comunque, ai sensi del citato art. 2053 c.c.,? da ritenersi oggettivamente responsabile di eventuali danni che possano essere stati arrecati a terzi nel caso di rovina di edificio, salva la dimostrazione della liberatoria. Ovviamente nel caso predetto lo stesso proprietario, qualora vi sia una responsabilità del progettista o dell'esecutore dell'opera, potr?? rivalersi nei loro confronti da un punto di vista civilistico.

In particolare la norma dell'art. 1669 c.c. tende essenzialmente a disciplinare le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono negativamente, in maniera profonda, sugli elementi essenziali di struttura e funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata, mentre le disposizioni dell'art. 1667 c.c., la quale dispone l'azione di garanzia per i vizi e le difformità, riguarda l'ipotesi delle costruzioni che non corrispondono alle caratteristiche del progetto e del contratto d'appalto o che siano

state eseguite senza osservare le regole della tecnica.

Secondo accreditata giurisprudenza l'art. 1669 c.c., che prevede la responsabilità dell'appaltatore per il pericolo di rovina di edificio o per gravi difetti della costruzione, benché collocato tra le norme disciplinanti il contratto d'appalto, configura un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, in quanto tutelante l'esigenza di ordine pubblico della conservazione e funzionalità degli edifici destinati per loro natura a lunga durata ed ha carattere di specialità rispetto alla generale clausola del *neminem laedere* contenuta nell'art. 2043 c.c.. (Cass. 90/8; 84/5624; 69/3550; 60/2992).

?

VII. La questione della rovina di edifici comporta, oltre che alla responsabilità civile, una responsabilità amministrativa contemplata nelle norme contenute negli artt. 676 e 677 c.p. (Sanzioni depenalizzate ex artt. 51 e 52 d.lgs. 30-12-1999, n. 507).

Si tratta di figure contravvenzionali ed in particolare l'art. 676 c.p. prevede l'ipotesi per cui viene sanzionato chiunque ha avuto parte nel progetto o nei lavori concernenti un edificio od un'altra costruzione che poi, per sua colpa, rovini. Per altro questa ipotesi contravvenzionale, ora depenalizzata, differisce rispetto al delitto, contemplato nell'art. 434 c.p. per il quale chiunque, fuori dei casi previsti dal capo I del titolo VI sui delitti contro l'incolumità pubblica, commette un fatto diretto a cagionare il crollo di una costruzione o di una parte di essa ovvero un altro disastro, è punito se dal fatto deriva pericolo per la pubblica incolumità, con la reclusione da uno a cinque anni.

Pertanto la contravvenzione stabilita con l'art. 676 c.p., per la quale è ora disposta la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929, costituisce un'ipotesi diversa rispetto al citato delitto colposo di crollo di costruzioni sia per quanto riguarda la qualità dei soggetti (l'art. 676 c.p. si riferisce ai progettisti ed ai costruttori), sia per quanto riguarda l'entità dell'evento. Infatti l'ipotesi contravvenzionale dell'art. 676 c.p. concerne la sola rovina la quale non implica un pericolo per la vita e l'integrità fisica di un numero indeterminato di persone, come invece avviene con l'art. 434 c.p. (Cass. 21/2/63; 13/7/67; 18/12/79).

Quando si verifica un evento quale quello contemplato nel citato art. 676 c.p. sono quindi sanzionabili tutti quei soggetti che hanno avuto parte nella progettazione e nei lavori di costruzione (la dottrina e la giurisprudenza vi ricomprendono anche gli esecutori materiali) In particolare parte della giurisprudenza ha ritenuto che tale responsabilità possa estendersi anche ai fabbricanti ed ai fornitori di manufatti o di elementi, che, posti in opera, hanno dato un contributo causale alla rovina della costruzione perché idonei a sopportare i carichi cui erano destinati (Cass. 3/7/73), qualora ad essi possa rimproverarsi un'imprudenza o negligenza considerabili quali nessi eziologici della rovina.

Inoltre l'art. 676 c.p. dispone che se dal fatto è derivato pericolo alle persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi ovvero dell'ammenda non inferiore a 309 euro.

Nell'ipotesi in cui, secondo quanto disposto dall'art. 449 c.p., chiunque, al di fuori delle ipotesi previste nel secondo comma dell'articolo 423bis cagiona *per colpa* un incendio o un altro disastro preveduto dal capo primo di questo titolo, è punito con la reclusione da uno a cinque anni.

L'altra ipotesi contravvenzionale prevista dall'art. 677 c.p. è quella per cui il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da centocinquantaquattro euro a novecentoventinove euro.

La stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione.

Tale suddetta ipotesi si riferisce al proprietario, al progettista, al costruttore, al direttore dei lavori e si perfeziona nel momento in cui sorge una situazione di pericolo fino alla sua cessazione.

?

?

?

?

Bibliografia essenziale

?

v???? U. Di Benedetto,??? Diritto civile,? Bologna;

v???? Trimarchi P.? - Ist. Di diritto privato, Milano;

v???? Comporti M.,?? Esposizione al pericolo e responsabilit? civile, Napoli;

v???? Responsabilit? per rovina di edificio, Riv. Giur. Ed. 1985

v???? F. D. Busnelli, Illecito civile, in Enc. Giur. Treccani, XV, Roma, 1989

v???? Ist. Di diritto privato, Roppo V.,? Bologna

v???? C. Salvi, Responsabilit? extracontrattuale (dir. vig.), in Enc. del dir., vol. XXIX, Milano, 1988

v???? . De Martini, I fatti produttivi di danno risarcibile, Padova, 1983

v???? M. Franzoni, I fatti illeciti, in Comm. cod. civ. A. Scialoja-G. Branca, a cura di F. Galgano,
Bologna-Roma, 1993

v???? Manuale di diritto penale, Antolisei, Milano

<https://www.diritto.it/responsabilita-civile-per-rovina-di-edificio-tra-responsabilita-per-colpa-e-responsabilita-oggettiva/>