

Tribunale Pescara 13/09/1999

sentenza 13 settembre 1999 n.697

Tribunale di Pescara - sentenza 13 settembre 1999 n.697 - Est. Brindesi - Di Stefano ed A. c. Soc. Coop. Apollo 12 ed A..

Appalto - Art. 1669 c.c. Rovina e difetto di cose immobili - Responsabilità della cooperativa costruttrice-venditrice per vizi dell'opera nei confronti dei singoli soci - Sussiste. Competenza e giurisdizione - Foro stabilito per accordo fra le parti ex art.28 c.p.c. - Obbligo del giudice adito in difformità dall'accordo stipulato di dichiarare la propria incompetenza - Sussiste.

Appalto - Art.1669 c.c. - Gravi vizi e difetti dell'opera causati da concorrenti inadempimenti del costruttore e del direttore dei lavori - Responsabilità solidale - Sussiste.

La cooperativa edilizia che assegna immobili a titolo definitivo ai propri soci è tenuta a rispondere ai sensi dell'art. 1669 c.c. dei danni conseguenti all'esistenza di gravi vizi e difetti dell'opera realizzata, nel caso in cui la cooperativa medesima, quale centro di interesse autonomo e diverso dalle persone dei singoli soci, rivesta la qualità di committente della costruzione e venditore degli immobili su cui insistono i gravi difetti (1).

Qualora nel contratto di compravendita si evinca la chiara manifestazione delle parti di derogare, ex art.28 c.p.c., ai normali criteri di determinazione della competenza per territorio e tale deroga sia sottoscritta e accettata dai contraenti ex art. 1341 c.c., secondo comma, il giudice adito, che non appartenga al foro indicato nel contratto, deve dichiarare la propria incompetenza in favore di quella del foro espressamente individuato dalle parti.

La natura extracontrattuale della responsabilità prevista dall'art.1669 c.c. a carico del committente della costruzione comporta che in essa possa concorrere solidalmente il direttore dei lavori, nel caso in cui il danno subito dal committente di un contratto di appalto sia conseguenza dei concorrenti inadempimenti relativi a contratti differenti (appalto e opera professionale) che vincolano entrambi i soggetti a rispondere a titolo di garanzia dei gravi vizi e difetti dell'opera edilizia.

MOTIVI DELLA DECISIONE

(Omissis)

Gli attori, nell'atto introduttivo del giudizio, allegando i gravi difetti costruttivi, evidenziati anche in sede di accertamento tecnico preventivo, eseguito in contraddittorio con la Marinucci 2 s.r.l. e la s.n.c. Pioli e Ramo, rispettivamente esecutrici dei lavori attinenti alla parte edile ed agli infissi, hanno avanzato richiesta di condanna della Soc. Coop. a r.l. Apollo 12 "al pagamento delle somme necessarie alla eliminazione dei vizi e difetti che saranno ravvisati" ovvero, quindi in alternativa "alla restituzione di somme in favore dei singoli assegnatari in relazione e proporzione al diminuito valore dei rispettivi appartamenti, anche con riguardo alle parti comuni del fabbricato".

Ritiene questo Giudice che la predetta domanda vada interpretata nel senso che gli attori, con la stessa abbiano proposto l'azione prevista dall'art. 1669 c.c. nonché, in via alternativa, quella prevista dagli artt. 1667 e 1668 c.c.

Tanto si evince dalle specifiche richieste formulate che hanno riguardo, da un lato, al risarcimento del danno per equivalente, secondo il paradigma dell'art.1669 c.c. e dall'altro alla riduzione del prezzo (in relazione al diminuito valore del bene) alla stregua delle espresse discipline di cui agli artt. 1667 e 1668 c.c.

Né a diverso divisamento può indurre la circostanza che gli attori, nell'atto introduttivo del giudizio, prima di formulare le richieste conclusive, abbiano fatto riferimento "anche" agli artt. 1490 ss. c.c.. Infatti, detto riferimento (non riproposto nelle conclusioni) è evidentemente "ad abundantiam" per come si può evincere dall'uso della congiunzione "anche".

Peraltro va ulteriormente evidenziato che gli attori, nel precisare le loro conclusioni, all'udienza del 13.12.95, hanno richiesto la condanna (delle altre parti) al risarcimento dei danni, in tal modo delimitando l'oggetto della domanda e della decisione alla richiesta formulata con l'atto introduttivo del giudizio in via principale.

Va quindi verificato, in astratto, se gli attori, nella loro veste di acquirenti fossero legittimati ad agire nei confronti della venditrice a norma dell'art. 1669 c.c., avuto riguardo alle eccezioni sollevate da essa venditrice ed alla sussistenza in capo alla stessa della qualità di venditrice-costruttrice degli appartamenti, nonché, in concreto, se questi ultimi fossero affetti da gravi vizi e difetti.

Sotto il primo dei profili evidenziati, deve rilevarsi che le eccezioni preliminari sollevate dalla convenuta Apollo 12 Coop. a r.l. sono infondate.

Lamenta quest'ultima che essendo gli attori soci della cooperativa edilizia ed assegnatari, non acquirenti, degli immobili, da un lato essi sarebbero carenti di interesse ad agire nei confronti della cooperativa, dall'altro difetterebbe la legittimazione sostanziale e processuale di quest'ultima in quanto non vi sarebbe stata vendita ma assegnazione degli immobili.

Dall'esame dell'atto di assegnazione degli immobili (Cfr. atto pubblico per Notar Mastroberardino Rep .N. 75019) si evince che l'assegnazione non è avvenuta a titolo provvisorio ma definitivo con immediato passaggio della proprietà degli immobili dalla Coop. agli attori.

Ciò, se da un lato rende non confacente alla fattispecie concreta l'elaborazione giurisprudenziale sviluppatasi in tema di edilizia residenziale o popolare ed economica e secondo cui "l'assegnazione di un alloggio ad un socio della Cooperativa per l'edilizia residenziale pubblica, fruente di contributo erariale, non è assimilabile alla compravendita, perché gli conferisce soltanto un diritto di godimento, con il correlato obbligo di pagare le rate di ammortamento del mutuo, in proporzione alla quota gravante sull'alloggio di cui diviene proprietario per effetto della stipula del contratto individuale di mutuo" (Cfr. Cass. 20.3.98 n. 2969), dall'altro, e di contro, rende assimilabile l'assegnazione alla vendita, avvenendo in entrambi i casi l'immediato trasferimento del dominio.

Deve dunque riconoscersi che, contrariamente a quanto eccepito dalla convenuta Apollo 12, essa riveste la qualità di venditrice degli immobili.

Né d'altro canto è di ostacolo a detta configurazione giuridica la considerazione che i soci rappresentano la stessa cooperativa contro cui agiscono (circostanza da cui dovrebbe inferirsi il difetto di interesse ad agire) in quanto, essendo essa cooperativa soggetto di propria personalità giuridica, è chiaramente un centro di interesse autonomo e diverso dalle persone dei singoli soci.

Peraltro deve parimenti riconoscersi che la convenuta Cooperativa riveste anche la qualità di costruttore degli immobili di proprietà degli attori. Tanto si evince dallo Statuto sociale a norma del quale scopo della Società è quello di acquistare aree edificabili per la costruzione di alloggi da assegnare in proprietà ai soci.

Consegue a quanto sinora esposto che, avendo assunto la Apollo 12 la duplice veste di venditore e costruttore degli appartamenti per cui è causa, gli attori potevano in astratto ben agire nei confronti della stessa per ottenere il risarcimento dei danni conseguenti all'allegata esistenza di gravi vizi e difetti.

È infatti orientamento ormai pacifico in giurisprudenza quello in base al quale "il venditore di unità immobiliari che ne curi direttamente la costruzione, ancorché i lavori siano appaltati ad un terzo, risponde dei gravi difetti (art. 1669 c.c.) nei confronti degli acquirenti, indipendentemente dall'identificazione del contratto con essi intercorso, a titolo di responsabilità extracontrattuale essendo la relativa disciplina di ordine pubblico" (Cass. 25.03.98 n. 3146) e "la norma di cui all'art. 1669 c.c., prevedendo un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale sancita per ragioni di finalità di interesse generale, deve ritenersi applicabile, nonostante le "sedes materiae", non soltanto ai rapporti tra committente ed appaltatore ma anche a quelli tra l'acquirente ed il costruttore-venditore (pur in mancanza tra essi di un formale contratto di appalto) con la conseguenza che quest'ultimo non può ritenersi sollevato dalla responsabilità verso l'acquirente, qualora l'opera sia stata

eseguita (in tutto o in parte) su suo incarico, da un terzo, ove lo ritenga responsabile nei propri confronti della rovina dell'edificio o del difetto della costruzione (Cass. 27.08.97 n.8109).

Si passa ora alla verifica della sussistenza in concreto dei vizi e difetti allegati in citazione e della loro entità.

(Omissis)

Resta ora da verificare l'ammissibilità e la fondatezza delle azioni di garanzia spiegate dalla convenuta nei confronti della società appaltatrice e del direttore dei lavori, al fine di essere tenuta indenne di quanto la stessa fosse condannata a pagare in favore degli attori. Quanto all'azione promossa nei confronti della Pioli e Ramo S.n.c., eccipisce la terza chiamata in causa l'incompetenza del giudice adito in quanto, per clausola contenuta nella proposta di compravendita formulata dalla Cooperativa, regolarmente accettata dalla Pioli e Ramo S.n.c. e sottoscritta anche ai sensi dell'art. 1341,2° c., c.c., si è derogata espressamente la competenza territoriale, anche in caso di connessione di cause, stabilendosi come unico competente il foro di Macerata o di Tolentino, a seconda del valore.

Detta eccezione preliminare è fondata.

Dall'esame delle proposte di compravendita del 5.09.88, prodotte in atti, si evince la chiara manifestazione della volontà delle parti di derogare, ex art.28 c.p.c., ai normali criteri di determinazione della competenza per territorio e di indicare quale foro esclusivo, quello di Macerata o Tolentino, tra le altre, anche in ipotesi di connessione.

Considerato che l'azione di garanzia, proposta dalla convenuta per essere tenuta indenne delle somme che essa fosse stata condannata a risarcire agli attori, dà luogo ad un tipico caso di connessione, ex art. 32 c.p.c. e che, per quanto rilevato, proprio per tale ipotesi le parti hanno espressamente convenuto la competenza territoriale inderogabile ed immodificabile (il che equivale a dire esclusiva) del foro di Macerata o Tolentino, in ordine a tale domanda questo giudice non può che dichiarare la propria incompetenza in favore di quella del foro indicato.

Quanto all'azione di garanzia spiegata nei confronti della società Marinucci:

Va in primo luogo valutata l'eccezione di incompetenza del giudice adito, formulata dalla chiamata in causa, fondata sul rilievo che nell'art. 34 del Capitolato Speciale di cui al contratto 4.2.88, intercorso tra quest'ultima e l'Apollo 12 Soc. Coop. Edilizia a r.l., si prevede la devoluzione al giudizio arbitrale, delle contestazioni o vertenze relative all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del contratto di appalto.

Detta eccezione è infondata.

Dall'esame dell'art. 34 del predetto capitolato speciale emerge infatti che le parti hanno espresso la concorde volontà di devolvere alla cognizione di arbitri ogni controversia tra loro insorgente e che non fosse composta amichevolmente. La circostanza che i contraenti abbiano fatto riferimento a locuzioni quali "vertenze" e "giudizio", proprie del processo civile, costituisce elemento di indiscutibile rilievo nel senso della ricorrenza dell'arbitrato rituale, non potendosi argomentare il contrario dal fatto che gli arbitri siano stati autorizzati a decidere inappellabilmente, secondo equità, come amichevoli compositori e senza formalità di procedura (cfr. *ex multis* Cass. 17.11.81 n. 6099, Cass. 9.8.83 n. 5314).

Tanto premesso, occorre rilevare al riguardo, che detto articolo, inserito in un capitolato che accede ad un contratto tipo per adesione, non è stato specificatamente approvato per iscritto ai sensi del 2° comma dell'art. 1341 c.c.. Esso non ha dunque efficacia tra le parti. Del pari infondata è l'eccezione sollevata nel merito dalla terza chiamata in causa, relativa alla decadenza della Apollo 12 Soc. Coop. a r.l., dalla garanzia per vizi e difformità dell'opera perché non denunciati alla società Marinucci entro 60gg. dalla loro scoperta e comunque perché l'opera è stata regolarmente accettata.

Si è già evidenziato, in sede di valutazione dell'azione principale, spiegata dagli attori nei confronti dell'Apollo 12 Soc. Coop. a r.l., che il titolo di responsabilità ricorrente nel caso di specie è quello di cui all'art.1669 c.c. (responsabilità extracontrattuale) e non quello di cui all'art.1667 c.c. Ciò sia

sulla base del tipo di richieste conclusive avanzate, sia sulla base della qualità di venditrice-costruttrice della convenuta, sia sulla base della ricorrenza dei gravi vizi e difetti. Orbene, posto che l'azione di garanzia è stata spiegata dall'Apollo 12 per essere tenuta indenne dalle società appaltatrici e dal direttore dei lavori di quanto la stessa fosse condannata a risarcire agli attori, anche detta azione di garanzia va ricondotta nel paradigma applicativo dell'art.1669 c.c.. Conseguentemente se da un lato non rileva la circostanza che l'opera è stata accettata dal committente, dall'altro esso committente non era tenuto al rispetto del termine di 60gg. di cui all'art. 1667 c.c.

Invero, secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 8109/97, Cass. 6741/83), il costruttore venditore, il quale, chiamato a rispondere dall'acquirente per gravi difetti dell'immobile, intenda agire a titolo di garanzia, contro il soggetto al quale aveva affidato in appalto la costruzione dell'immobile, è tenuto all'osservanza del termine di decadenza di 60 gg. decorrente dal ricevimento della denuncia inviata dall'acquirente, ai sensi dell'art.1667 c.c. Infatti l'appaltatore, pur non essendo subappaltatore in senso tecnico-giuridico, è considerato tale, ai fini dell'azione di regresso, quando l'azione di responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 c.c. sia esercitata da un acquirente.

Tuttavia, la relativa, specifica eccezione non è stata sollevata dalla società Marinucci. In conclusione, ritiene questo giudice che l'azione di garanzia spiegata dalla Soc. Coop. a r.l. Apollo 12 nei confronti della Marinucci debba essere accolta, essendo stato accertato, per quanto in precedenza esposto, che la stessa è responsabile, quale appaltatrice dei lavori, per i gravi vizi e difetti presenti sugli immobili di proprietà degli attori.

(Omissis)

Quanto all'azione di garanzia spiegata dalla Apollo 12 Soc. Coop. a r.l. nei confronti del direttore dei lavori, Arch. S.V.:

Anche detta azione risulta fondata.

Ha accertato il C.T.U., per come già in precedenza evidenziato, che la sussistenza dei gravi vizi e difetti sugli immobili di proprietà degli attori è da ricondursi anche alla corresponsabilità del direttore dei lavori che ha omesso l'adempimento dei suoi specifici obblighi di controllo e di denuncia alla committenza delle anomalie riscontrate ed ha peraltro redatto il certificato di regolare esecuzione dei lavori, pur essendo le opere realizzate affette dai vizi e dai difetti più volte menzionati.

D'altro canto, è orientamento ormai costante in giurisprudenza che la natura extracontrattuale della responsabilità prevista dall'art.1669 c.c. a carico del costruttore, comporta che in essa possa concorrere solidalmente il direttore dei lavori, nel caso in cui il danno risentito dal committente di un contratto di appalto sia conseguenza dei concorrenti inadempimenti, ancorché di contratti differenti, rispettivamente d'appalto e d'opera professionale, dell'appaltatore e del progettista-direttore dei lavori (cfr. Cass. 5103/95).

Premesso dunque che l'azione di garanzia proposta dalla convenuta può trovare accoglimento solo con riguardo alla Marinucci ed all'Arch. S.V., laddove viceversa si impone una pronuncia di incompetenza con riguardo all'altra chiamata in causa, Pioli e Ramo S.n.c., occorre verificare a questo punto se debba o meno ritenersi applicabile la disciplina della solidarietà, nei confronti dei soggetti processuali contro cui va emessa statuizione di condanna.

Atteso il titolo di responsabilità ricorrente nel caso di specie (responsabilità extracontrattuale) e considerato che le diverse azioni colpose hanno dato luogo ad un unico fatto di danno, l'esecuzione di un'opera edilizia affetta da gravi vizi e difetti, ritiene questo giudice che, in applicazione delle norme di cui agli artt. 1669 e 2055 c.c. debba essere riconosciuto il vincolo della solidarietà tra le parti tenute a rispondere a titolo di garanzia nei confronti della convenuta. Ciò comporta che la Marinucci e l'Arch. S.V. vanno condannati, in solido tra loro, a tenere indenne la Soc. Coop. Edilizia a r.l. Apollo 12, di tutte le somme che quest'ultima è stata condannata a pagare, a titolo di risarcimento danni, con questa stessa statuizione, agli attori M.T., P.G. e D.S.

(Omissis)

(1) NOTA

La Suprema Corte, con innovativa sentenza del 7 aprile 1999 n. 3338 Sez.III, ha riconosciuto all'art. 1669 c.c. natura di norma speciale rispetto all'art.2043 c.c. con "l'astratta possibilità di applicazione delle due norme, onde, una volta che la norma speciale non possa essere in concreto applicata, permane l'applicabilità della norma generale" (cfr.Riv. di Responsabilità Civile e Previdenza, Giuffrè n. 4-5 del 1999, con nota di Ugo Carnevali).