

Sommario

1. La responsabilità per gravi difetti dell'immobile: una fattispecie controversa	pag. 7	2.1.2. L'ampliamento della nozione di 'gravi difetti' nell'interpretazione giurisprudenziale	pag. 24
1.1. La natura giuridica della responsabilità ex art. 1669 c.c.: posizioni dottrinali a confronto	pag. 7	2.2. La denuncia dei difetti, della scoperta di rovina o del pericolo di rovina	pag. 30
1.2. Il pacifico accoglimento della tesi della responsabilità aquiliana nell'orientamento giurisprudenziale	pag. 8	2.3. I rimedi esperibili	pag. 31
1.3. La sfera dei soggetti tutelati	pag. 9	2.4. La regolamentazione civilistica degli aspetti di 'anormalità' tra vizi 'palesi', vizi 'occulti' e vizi 'occultati': la previsione dell'art. 1667 c.c.	pag. 32
1.4. Il rapporto intercorrente tra la previsione dell'art. 1669 c.c. e l'art. 2043 c.c.	pag. 10	2.4.1. Il contenuto della garanzia per difetti dell'opera ex art. 1668 c.c.	pag. 35
1.5. La responsabilità aggravata dell'appaltatore come fattispecie di responsabilità contrattuale: 'l'obbligo di costruire a regola d'arte'	pag. 10	2.4.2. La relazione tra l'art. 1667 c.c. e l'art. 1669 c.c. La responsabilità per rovina e difetti di cose immobili: rinvio	pag. 38
1.6. Le fattispecie di esonero dalla colpa dell'appaltatore	pag. 14	3. Il Certificato di Agibilità	pag. 48
2. Gli eventi patologici nell'esecuzione del contratto d'appalto	pag. 21	3.1. Aspetti definitivi e funzione del certificato	pag. 48
2.1. I presupposti della responsabilità nell'appalto immobiliare. La rovina dell'edificio	pag. 21	3.2. La carenza della fruibilità abitativa quale condizione della individuazione dei gravi difetti	pag. 48
2.1.1. La gravità del difetto di costruzione: aspetti generali	pag. 22	4. Fessurazioni, cavillature e distacco dei pavimenti	pag. 51
		4.1. I gravi difetti dei pavimenti dell'immobile. Le tipologie di fessurizzazioni	pag. 51

Sommario

4.2. Fessurazioni di facciata	pag. 51	6.5. I requisiti d'isolamento acustico e la polizza "postuma decennale": risoluzione di un problema pratico	pag. 62
4.3. Le cavillature sugli intonaci	pag. 51	7. La legittimazione ad agire del condominio per la denuncia dei gravi difetti	pag. 66
4.4. Imbarcamento del massetto sottopavimento	pag. 52	7.1. L'atteggiamento preclusivo circa l'iniziativa giudiziaria del condominio mostrato dalla giurisprudenza	pag. 66
4.5. Casistica giurisprudenziale	pag. 52	7.2. La legittimazione dei singoli condomini ad agire a tutela dei beni comuni	pag. 66
5. Normativa antisismica e vizi del suolo	pag. 55	7.3. La responsabilità del condominio per vizi costruttivi	pag. 68
5.1. Interventi edilizi e conformazione del territorio	pag. 55	8. Il ruolo dell'amministratore nella riforma del condominio	pag. 70
5.2. Vizi del suolo, accertamenti geologici: limiti della prestazione e profili di responsabilità	pag. 57	8.1. Il potere di conservazione dei diritti nei confronti dei beni comuni dell'amministratore condominiale alla luce delle recenti riforme	pag. 70
6. L'identificazione dei "gravi difetti" nella polizza assicurativa decennale	pag. 60	8.2. L'estensione della legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione di responsabilità del costruttore per gravi difetti	pag. 72
6.1. La normativa: brevi cenni	pag. 60		
6.2. L'identificazione dei "gravi difetti" nella polizza assicurativa decennale	pag. 61		
6.3. L'immobile condominiale e i danni coperti dall'assicurazione	pag. 62		
6.4. I contenuti "sospetti" della polizza	pag. 62		

8.3. La legittimazione
alternativa o concorrente
dell'amministratore di
condominio

pag. 73

8.4. La responsabilità
dell'amministratore in caso di
mancata azione ex art. 1669
c.c.

pag. 75

GLI AUTORI

Marta Jerovante, coautrice di *Come cambia il condominio dopo la riforma?*, Milano, 2012, già autrice di *Commento agli artt. 1119, 1128, 1133, 1139 c.c.*, in Meo I. (a cura di), *Il condominio nel codice civile* (2011) e de' *La disciplina delle innovazioni nel condominio* (2011), è nel gruppo autorale di una serie di progetti editoriali in ambito immobiliare a cura di primarie case editrici e redattrice per dirittoegiustizia.it. Mediatrice in ambito civile, svolge attività di consulenza legale. Ha altresì maturato una lunga esperienza in qualità di redattrice editoriale.

Ivan Meo, svolge attività di studio, ricerca e consulenza legale in diritto condominiale. Collabora costantemente con diverse riviste specializzate del settore tra cui *Il Civilista* e *Diritto&Giustizia.it* editate dalla Giuffrè. Coordina collane editoriali per diverse case editrici. Coautore di commentari e formulari. Consulente giuridico di diverse associazioni di amministrazioni immobiliari. Ha curato per la stessa collana, *Officine del diritto*, i volumi *Installazione dei condizionatori negli edifici condominiali* (2012); *I contratti nel condominio* (2012).

Gli Autori ringraziano **Angelo Pesce**, consulente tecnico nel campo dell'architettura e dell'edilizia in generale, per aver realizzato i repertori giurisprudenziali.