

1) OPERE EDILI MAL ESEGUITE

Il **codice civile** dedica gli articoli dal 1655-1677 agli appalti e, in particolare, sette articoli, dal 1667 al 1673 (vedi di seguito), proprio al problema della "difformità e dei vizi dell'opera".

Vi si afferma che l'appaltatore è tenuto a dar **garanzia** per le **difformità** e i **vizi** dell'opera eseguita.

Quando l'opera, come accade nel caso di **immobili**, è per sua natura di **lunga durata**, la **garanzia** dell'appaltatore viene estesa a un periodo di **DIECI** anni dal **compimento dell'opera stessa**, per **gravi difetti**, **rovina** o **pericolo di rovina** dell'edificio causati da vizio del suolo o **difetto di costruzione**.

La Cassazione (sentenza n. 1655/1986) ha chiarito che il momento della "**scoperta del vizio**" non coincide con quello in cui il committente si accorge che esiste una qualsiasi anomalia, ma quello in cui ragionevolmente si **consolida** la **certezza** che il vizio o difetto è **causato** da una responsabilità dell'appaltatore nell'esecuzione dell'opera.

In successive sentenze, ha affermato che la **consapevolezza** decorre nel momento in cui una **PERIZIA** di un tecnico dà **forti indizi** sulla **responsabilità** dell'appaltatore.

2) COSA PUÒ CHIEDERE IL COMMITTENTE?

Ha tre possibilità.

1) La prima è pretendere **l'eliminazione del vizio**, naturalmente a **spese** della ditta edile.

Non è detto che debba essere la stessa ditta che ha sbagliato a dover eseguire i lavori

(Cassazione, sentenza n. 5103/1995) e il risarcimento può riguardare anche nuove, e più costose opere rispetto a quelle previste (Cassazione n. 1948/1989).

2) La seconda possibilità è chiedere la **riduzione del prezzo** da pagare o **pagato** e il **risarcimento** degli **eventuali danni**.

3) La terza scelta, imboccabile se l'opera ha vizi così gravi da renderla inadatta al suo scopo, è pretendere la **risoluzione del contratto**.

3) MA COSA SI INTENDE PER GRAVI DIFETTI, PER I QUALI VALE LA GARANZIA DECENNALE?

La giurisprudenza ha dato diverse definizioni.

Per esempio quelli causati da **metodi non idonei** o **nel compimento dell'opera non a regola d'arte** (Cassazione n. 1948/1989), o i **vizi** che pregiudicano la **funzione dell'immobile** e ne limitano notevolmente il **godimento** o **impediscono** la **funzione** a cui l'opera è **destinata** (Cassazione, n. 3301/1996, n. 1256/1995, n. 1081/1995, n. 13112/1992).

Andando su situazioni concrete, è stato giudicato **grave difetto** il fatto che un tetto o un terrazzo siano stati malamente **impermeabilizzati** e abbiano provocato infiltrazioni d'acqua nell'appartamento sottostante (Cassazione n. 1312/1992 e n. 2431/1986).

Le responsabilità previste sull'appalto sono state estese, in numerose sentenze della Cassazioni, anche al **costruttore-venditore** che mette un edificio in **vendita**, anche qualora noi sia stato materialmente lui ad edificarlo.

Il tutto purché abbia sovrinteso ai lavori, anche solo mediante la nomina di un direttore dei lavori.

Codice civile

Art. 1667. Difformità e vizi dell'opera.

L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore.

Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.

L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera.

Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna.

Art. 1668. Contenuto della garanzia per difetti dell'opera.

Il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore.

Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto.

Cfr. Corte d'Appello di Roma, sez. II civile, sentenza 9 luglio 2009.

Art. 1669. Rovina e difetti di cose immobili.

Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la 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.

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

Cfr. Cassazione Civile, sez. II, sentenza 28 dicembre 2007, n. 27193, Cassazione Civile, sez. II, sentenza 31 gennaio 2008, n. 2313, Cassazione Civile, sez. I, sentenza 18 febbraio 2008, n. 3932, Cassazione Civile, sez. II, sentenza 29 aprile 2008, n. 10857, Cassazione Civile, sez. II, sentenza 4 giugno 2008, n. 14812 e Tribunale di Rovigo, sez. Andria, sentenza 6 maggio 2009.

Art. 1670.
Responsabilità dei subappaltatori.

L'appaltatore, per agire in regresso nei confronti dei subappaltatori, deve, sotto pena di decadenza, comunicare ad essi la denuncia entro sessanta giorni dal ricevimento.

Art. 1671.
Recesso unilaterale dal contratto.

Il committente può recedere dal contratto , anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.

Art. 1672.
Impossibilità di esecuzione della opera.

Se il contratto si scioglie perché l'esecuzione dell'opera è divenuta impossibile in conseguenza di una causa non imputabile ad alcuna delle parti, il committente deve pagare la parte dell'opera già compiuta, nei limiti in cui è per lui utile , in proporzione del prezzo pattuito per l'opera intera.

Art. 1673.
Perimento o deterioramento della cosa.

Se, per causa non imputabile ad alcuna delle parti, l'opera perisce o è deteriorata prima che sia accettata dal committente o prima che il committente sia in mora a verificarla , il perimento o il deterioramento è a carico dell'appaltatore, qualora questi abbia fornito la materia.

Se la materia è stata fornita in tutto o in parte dal committente, il perimento o il deterioramento dell'opera è a suo carico per quanto riguarda la materia da lui fornita, e per il resto è a carico dell'appaltatore.