

APPALTI PRIVATI

Responsabilità dell'appaltatore

Approfondimento normativo e casistica giurisprudenziale

A cura della Direzione Legislazione Mercato Privato

30 maggio 2018



Indice degli argomenti

| | |
|---|----|
| ARGOMENTI TRATTATI..... | 2 |
| INADEMPIMENTO PER MANCATO INIZIO LAVORI O DA RITARDO..... | 2 |
| RESPONSABILITA' AMMINISTRATIVA | 5 |
| RESPONSABILITA' PENALE PER ABUSI | 6 |
| RESPONSABILITA' PER VIZI E DIFFORMITA' | 6 |
| RESPONSABILITA' DECENNALE PER "GRAVI DIFETTI"..... | 15 |
| RESPONSABILITA' DEL SUBAPPALTATORE..... | 27 |

ARGOMENTI TRATTATI

Il costruttore edile in veste di appaltatore e le sue responsabilità

Il dossier fa il punto sulle diverse forme di responsabilità che l'appaltatore assume nei confronti del committente, o in quanto venditore-costruttore, in relazione alla corretta esecuzione dell'opera/intervento pattuiti.

La disciplina che regola l'adempimento dell'appaltatore trova all'interno del codice civile la sua principale fonte regolatrice. La responsabilità civile nell'appalto è, infatti, disciplinata sia dalle norme generali sulla responsabilità contrattuale (in particolare gli artt. 1176, 1218, 1453, c.c.) sia dalle norme speciali riguardanti appunto la disciplina del contratto di appalto (1667, 1668, 1669).

Un breve accenno viene fatto anche alla responsabilità amministrativa e quella per illeciti urbanistico edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001 (TU Edilizia).

Un capitolo a parte è stato dedicato anche alla responsabilità del sub-appaltatore.

In questo dossier non viene, invece, trattata la responsabilità del committente cui si applicano esclusivamente le norme generali in tema di inadempimento contrattuale in quanto non è prevista una specifica previsione normativa nell'ambito della disciplina del contratto di appalto.

INADEMPIMENTO PER MANCATO INIZIO LAVORI O DA RITARDO

La prima questione che viene trattata riguarda le conseguenze dell'inadempimento dell'appaltatore per mancato inizio dei lavori o per ritardo nell'esecuzione. Tali vicende sono regolate dalle norme generali e non da quelle speciali sull'appalto.

Quindi, premesso che nell'ambito del contratto di appalto è sempre consigliabile individuare chiaramente i termini di inizio e fine lavori indicando anche la possibilità di definire, all'occorrenza, dei termini suppletivi in caso, ad esempio, di varianti richieste dal committente cosa succede se l'appaltatore non dia inizio ai lavori appaltati oppure non li esegua nei tempi concordati?

Come principio generale, **quando l'intervento non è ultimato** non si può applicare la speciale disciplina che regola la responsabilità per vizi e difetti costruttivi ma si ricade, come detto, nell'ambito delle norme di carattere generale relative all'inadempimento della prestazione.

Le parti peraltro possono anche prevedere dei **rimedi già all'interno del contratto di appalto**, ad esempio, inserendo una **clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c.** (*"I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva"*) oppure attraverso la previsione di una **penale per il ritardo ai sensi dell'art. 1382 c.c.** in forza della quale in caso di inadempimento, è posta a carico dell'inadempiente una determinata sanzione economica con l'effetto di ridurre il risarcimento dei danni che dal mancato o inesatto adempimento del contratto sono derivati alla parte adempiente.

Dall'applicazione delle regole generali sull'inadempimento discendono una serie di

Si applicano le norme generali del codice civile sull'inadempimento

La clausola risolutiva espressa e la clausola penale nel contratto di appalto

I casi di

| | |
|---|--|
| <p>inadempimento</p> | <p>conseguenze a seconda della fattispecie che concretamente si viene a verificare.</p> |
| <p>Ipotesi a): MANCATO INIZIO DEI LAVORI</p> <p>↳ eventuale messa in mora dell'appaltatore</p> <p>↳ Occorre accertare che il mancato inizio dei lavori sia imputabile o meno all'appaltatore</p> | <p>Se i lavori non sono iniziati il committente può innanzitutto mettere in mora l'appaltatore ai sensi dell'art. 1219 c.c. con apposito atto sottoscritto dallo stesso committente o dal direttore lavori con il quale si invita ad adempiere entro un certo termine salva la prova che il ritardo non sia imputabile all'appaltatore¹.</p> <p>Secondo la norma generale (art. 1218 c.c.) <i>"il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno se non prova che l'inadempimento o il suo ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile"</i>.</p> <p>L'appaltatore ha, quindi, il diritto di dimostrare eventuali esimenti che hanno ostacolato l'inizio dei lavori. In caso contrario, ossia se non può giustificare il ritardo, il committente, scaduto anche il termine della mora, potrà ai sensi dell'art. 1453 chiedere la risoluzione del contratto perché, ad esempio, ritiene di volersi rivolgere ad altra impresa.</p> <p>Qualora sia accertato l'inadempimento definitivo l'appaltatore dovrà restituire il corrispettivo ricevuto ed i materiali nell'ipotesi in cui sono stati forniti dal committente.</p> |
| <p>Ipotesi B): RITARDO NELLA CONSEGNA DEI LAVORI</p> | <p>Se i lavori hanno raggiunto un apprezzabile stato di avanzamento, ma l'appaltatore è in ritardo sulla consegna definitiva, il committente può chiedere alternativamente o il completamento dell'opera o la risoluzione del contratto ma solo se detto inadempimento sia accertato e presenti il requisito della "non scarsa importanza" (art. 1455 c.c.)</p> |
| <p>Ipotesi C): VIZI E DIFFORMITA' DURANTE LO SVOLGIMENTO DEI LAVORI</p> | <p>Il committente (o il direttore lavori) che durante l'esecuzione dei lavori accerti che essi non stanno avvenendo conformemente al contratto o alle regole dell'arte, può fissare un termine entro cui l'appaltatore deve intervenire per "sanare" tali difformità, trascorso inutilmente il quale, il contratto è risolto di diritto (fatto salvo il diritto del committente al risarcimento del danno).</p> <p>Se durante i lavori emergesse che, anche una sola porzione di opera completata, sia affetta da vizi o difformità dottrina e giurisprudenza ritengono che non si possa fare ricorso alle tutele previste dagli artt. 1667 e 1668 c.c., che richiedono necessariamente il totale compimento dell'opera.</p> |
| <p>Ipotesi D): IMPOSSIBILITA' DI ESECUZIONE PER CAUSE NON IMPUTABILI ALLE PARTI</p> | <p>Qualora diventi impossibile l'esecuzione dell'opera per cause sopravvenute ma non imputabili ad alcuna delle parti si applica la norma speciale contenuta nell'art. 1672 ai sensi della quale il committente dovrà pagare la parte dell'opera già compiuta, nei limiti in cui per lui è utile, in proporzione al prezzo pattuito per l'opera intera. La norma in esame sembrerebbe riguardare solo l'ipotesi di impossibilità parziale della prestazione oggetto dell'appalto: ai fini dell'applicabilità della norma occorre che l'opera sia stata almeno in parte eseguita dall'appaltatore, essendone divenuto impossibile solo il completamento.</p> <p>In caso di impossibilità totale della prestazione si applicherebbe allora l'art. 1463 c.c., e</p> |

¹ In pratica con una **lettera di messa in mora** si sollecita la controparte a rispettare gli impegni presi nel contratto e la si avverte che, in mancanza di tale adempimento, vi saranno delle conseguenze giuridiche. Diversa è, invece, la **diffida ad adempiere** (art. 1454) con la quale si avverte la controparte che, se non rispetterà gli accordi presi entro un termine (non inferiore a 15 giorni) il contratto si considererà risolto definitivamente, salvo ovviamente il diritto di agire in giudizio per il risarcimento del danno.

pertanto il contratto si scioglie senza conseguenze per le parti. Qualora il prezzo sia già stato pagato dal committente l'appaltatore deve restituire quanto ricevuto.



Giurisprudenza

È noto il principio, ripetutamente affermato in giurisprudenza, secondo cui "nel caso in cui l'appaltatore non abbia portato a termine l'esecuzione dell'opera commissionata, restando inadempiente all'obbligazione assunta con il contratto, la disciplina applicabile nei suoi confronti è quella generale in materia di inadempimento contrattuale, dettata dagli artt.1453 e 1455 cod. civ., mentre la speciale garanzia prevista dagli artt. 1667 e 1668 cod. civ. trova applicazione nella diversa ipotesi in cui l'opera sia stata portata a termine, ma presenti vizi, difformità o difetti. Ne consegue che, in caso di omesso completamento dell'opera, anche se questa, per la parte eseguita, risulti difettosa o difforme, non è comunque consentito, al fine di accertare la responsabilità dell'appaltatore per inesatto adempimento, fare ricorso alla disciplina dell'anzidetta garanzia che, per l'appunto, richiede necessariamente il totale compimento dell'opera"

Corte d'Appello Roma, Sez. II civ. n. 4508 del 14/7/2016

*Quando, nel corso dell'esecuzione del contratto d'appalto, il committente abbia richiesto all'appaltatore **notevoli ed importanti variazioni del progetto, il termine di consegna e la penale per il ritardo, pattuiti nel contratto, vengono meno** per effetto del mutamento dell'originario piano dei lavori; perché la penale conservi efficacia, occorre che le parti di comune accordo fissino un nuovo termine. In mancanza, incombe al committente, che persegua il risarcimento del danno da ritardata consegna dell'opera, l'onere di fornire la prova della colpa dell'appaltatore.*

Cass. civ. Sez. II, n. 20484 del 6/10/2011

*In materia di appalto la responsabilità dell'assuntore del lavoro inerente alla garanzia per vizi e difformità dell'opera eseguita, prevista dagli artt. 1667 e seguenti del c.c., può configurarsi unicamente quando lo stesso, nell'intervenuto completamento dei lavori, consegna alla controparte un'opera realizzata nel mancato rispetto dei patti o non a regola d'arte, mentre nel caso di **non integrale esecuzione dei lavori o di ritardo o di rifiuto della consegna del risultato di questi**, a carico dell'appaltatore può contrattualmente operare unicamente **la comune responsabilità per inadempimento contrattuale ex artt. 1453 e seguenti del codice civile.***

Cass. civ. Sez. II, n. 9849 del 19/6/2003

***La comune responsabilità dell'appaltatore ex artt. 1453 e 1455 c. c. sorge allorché egli non esegue integralmente l'opera o, se l'ha eseguita, si rifiuta di consegnarla o vi procede con ritardo** rispetto al termine di esecuzione pattuito, mentre la differente responsabilità dell'appaltatore inerente alla garanzia per vizi o difformità dell'opera, prevista dagli artt. 1667 e 1668 c. c., ricorre quando il suddetto ha violato le prescrizioni pattuite per l'esecuzione dell'opera o le regole imposte dalla tecnica; pertanto, in caso di omesso completamento dell'opera (anche se questa, per la parte eseguita, risulti difettosa o difforme), non è consentito, al fine di accertare la responsabilità dell'appaltatore per inesatto adempimento, far ricorso alla disciplina della suindicata garanzia, che richiede necessariamente il totale compimento dell'opera.*

Cass. civ., n. 2573 del 12/4/1983

*La garanzia per vizi dell'appaltatore si differenzia dalla comune responsabilità per inadempimento del medesimo, in quanto la prima, regolata dagli artt. 1667, 1668 e 1669 c. c., ha natura di responsabilità contrattuale per inesatto adempimento, mentre la seconda, **disciplinata dagli artt. 1453 e 1454 dello stesso codice, sorge solo se l'appaltatore non esegua, in tutto od in parte, l'opera commessagli o la esegua con ritardo o, una volta realizzata la medesima, non ne effettui la consegna.***

Cass. civ., n. 6406 del 3/12/1981

*In tema di inadempimento del contratto di appalto, le disposizioni speciali di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 e seguenti c.c., integrano ma non escludono i principi generali in materia di inadempimento delle obbligazioni. Ne consegue che **allorché l'appaltatore non abbia eseguito interamente l'opera o la consegna con ritardo rispetto al termine pattuito, trova applicazione la disciplina generale sull'inadempimento del contratto.***

Trib. Frosinone, 31/10/2017

L'inosservanza di un termine non essenziale previsto dalle parti per la esecuzione di un'obbligazione contrattuale, pur impedendo la configurabilità della risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1457 c.c. in mancanza di una diffida ad adempiere, non esclude la risolubilità del contratto, a norma dell'art. 1453 c.c., se si traduce in un inadempimento di non scarsa importanza e cioè **se il ritardo, imputabile al debitore anche sotto il profilo dell'elemento soggettivo, superi ogni ragionevole limite di tolleranza.**

Trib. Pescara, 11/9/2012

In materia di appalto, **il ritardo nella consegna dei lavori commissionati non può essere ritenuto un valido motivo per domandare la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'appaltatore**, ex art. 1668 c.c., qualora nessun danno derivante da tale ritardo è stato provato dal committente.

Trib. Monza Sez. I, 26/3/2007

Posto che anche nell'appalto si applicano i principi generali in materia di contratti a prestazioni sinallagmatiche, in applicazione del principio "inadimplenti non est adimplendum" **non è dovuta la corresponsione della penale pattuita per l'ipotesi di mancata consegna dei lavori nel termine stabilito dal contratto, laddove il ritardo dell'appaltatore sia dovuto al mancato o ritardato pagamento del committente.**

Trib. Genova Sez. I, 09/10/2006

RESPONSABILITA' AMMINISTRATIVA

☞ **Attenzione al concorso di responsabilità!**

Il titolare del permesso di costruire, il committente (se diverso dal primo) e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

Tali soggetti sono tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Per le opere soggette a SCIA il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

📖 **Giurisprudenza**

Il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 29, rubricato "responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività", prevede un meccanismo di responsabilità concorrente del titolare del permesso di costruire, del committente ed anche del costruttore e del direttore dei lavori, per quanto concerne la conformità delle opere a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Ne consegue che la presenza del direttore dei lavori è inidonea a sollevare il legale rappresentante della società appaltatrice, dagli obblighi di controllo sul medesimo gravanti in relazione all'attività delle maestranze dell'impresa esecutrice.

Cass. pen. Sez. III, , n. 43153 del 24/05/2017

L'appaltatore è responsabile per i difetti della costruzione derivanti da vizi ed inidoneità del suolo anche ove gli stessi siano ascrivibili alla imperfetta od erronea progettazione fornitagli dal committente, atteso che l'indagine sulla natura e sulla consistenza del suolo rientra tra i compiti dell'appaltatore che deve estendere il suo controllo anche alla rispondenza del progetto alle caratteristiche geologiche del terreno su cui devono porsi le fondazioni, in quanto l'esecuzione a regola d'arte dell'opera dipende dall'adeguatezza dell'uno alle altre.

Cass. civ. Sez. II, n. 23665 del 21/11/2016

Ai sensi dell'art. 29, d. P. R. n. 380 del 2001, la figura del responsabile dell'abuso si identifica in colui che ha materialmente eseguito l'opera ritenuta abusiva. Inoltre, l'art. 31 comma 2, T. U. Edilizia indirizza l'ordine di demolizione sia all'autore, sia al proprietario e al responsabile dell'abuso, in forma non

alternativa, ma congiunta e simultanea, così rendendo palese che tutti i predetti soggetti sono chiamati a ripristinare il corretto assetto edilizio violato dall'abuso. Ne consegue che legittimamente l'ordine di demolizione in argomento è stato ingiunto e notificato nei confronti dell'esecutore materiale e responsabile dell'abuso.

T. A. R. Campania - Napoli, sez. VI, n. 4319 del 15/09/2016

L'appaltatore che nella realizzazione dell'opera si attiene alle previsioni del progetto altrui può comunque essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera, in quanto, sebbene la obbligazione dell'appaltatore sia di risultato, la sua responsabilità non è oggettiva ma è commisurata alla diligenza e alla perizia necessarie nel caso concreto e secondo il parametro di cui all'art. 1176, secondo comma, del codice civile.

Cass. civ. Sez. III, n. 7515 del 12/4/2005

In materia di appalto, rientra tra gli obblighi di diligenza dell'appaltatore esercitare il controllo della validità tecnica del progetto fornito dal committente, di cui costituisce parte integrante (...) sicché permane in sede esecutiva l'obbligo dell'appaltatore di segnalare al committente le inesattezze delle informazioni risultanti dalla relazione geologica, al fine di promuovere le modifiche progettuali necessarie per la buona riuscita dell'opera.

Cass. civ. Sez. I, n. 28812 del 31/12/2013

RESPONSABILITA' PENALE PER ABUSI

Fatte salve le sanzioni amministrative il titolare del permesso di costruire, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori (solo per quanto riguarda le prescrizioni e le modalità esecutive stabilite nel permesso) possono essere soggetti attivi di reati per abusi edilizi ai sensi di questo previsto dall'art. 44 DPR n. 380/2001

La prima ipotesi è quella di cui alla lett. a) che punisce con la sola pena pecuniaria (fino a 20.658 euro) l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal Testo Unico Edilizia, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire.

La seconda ipotesi è quella di cui alla lett. b) che punisce con l'arresto fino a due anni e con la pena pecuniaria (da 10.328 a 10.3290 euro) l'esecuzione di lavori in totale difformità o in assenza del permesso di costruire, o la prosecuzione dei lavori nonostante l'ordine di sospensione.

La terza ipotesi, infine, è quella di cui alla lett. c) che punisce con l'arresto fino a due anni e con la pena pecuniaria (da 30.986 a 103.290 euro) la lottizzazione abusiva dei terreni a scopo edilizio nonché gli interventi edilizi, nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

RESPONSABILITA' PER VIZI E DIFFORMITA'

L'obbligazione principale dell'appaltatore consiste nel dare corretta esecuzione (= senza difetti e difformità) all'intervento edilizio secondo le previsioni progettuali e in base alle altre modalità stabilite nel contratto di appalto.

Se, una volta terminati i lavori, emergesse che questi non sono stati eseguiti "a regola d'arte" e pertanto presentano delle difformità o dei vizi l'appaltatore è ritenuto **automaticamente responsabile** e si applicano gli artt. 1667 e 1668 c.c.

I **vizi** corrispondono a difetti tecnici e di esecuzione mentre per le **difformità** si intende una discordanza dalle prescrizioni contrattuali dal progetto e sue varianti.

L'appaltatore è sempre ritenuto il principale responsabile

Differenza tra vizi e difformità

Fondamentale è anche, come si vedrà, la distinzione tra vizi e difformità **conosciuti o riconoscibili** (sulla base del grado di cognizioni tecniche del committente) **e occulti** (non riconoscibili).

L'appaltatore deve eseguire i lavori a regola d'arte nei limiti delle cognizioni tecniche da lui esigibili

Come obbligazione complementare a quella del risultato grava sull'appaltatore la garanzia e, conseguentemente, la responsabilità, per le difformità e i vizi dell'opera. L'appaltatore (in quanto professionista/imprenditore) è tenuto non solo ad eseguire a regola d'arte il progetto ma anche a controllarne, con la diligenza richiesta nel caso specifico e nei limiti delle cognizioni tecniche da lui esigibili, la regolarità e la completezza, segnalando al committente o direttore dei lavori gli eventuali errori/anomalie/incompletezze riscontrati.

La responsabilità si presume

Il **committente non deve dimostrare** che l'appaltatore abbia operato in maniera difforme essendo sufficiente che denunci l'oggettiva esistenza dei vizi e delle difformità.

LA RESPONSABILITÀ PER VIZI DEI MATERIALI

Una particolare forma di responsabilità per vizi e difformità è quella che riguarda i materiali usati nell'esecuzione dell'intervento.

Se i materiali sono forniti dal committente, l'appaltatore deve controllarli, per non incorrere nella responsabilità per vizi. Se i vizi si manifestano in corso di esecuzione dell'opera, **l'appaltatore deve informarne prontamente il committente** ai sensi dell'art. 1663 c.c. L'appaltatore ha, infatti, il diritto e il dovere di controllare che i materiali forniti siano in regola per quanto riguarda il genere, la qualità e la quantità. Se l'appaltatore accetta senza riserve i materiali, sebbene questi presentino vizi o difformità tali riconoscibili da un tecnico, inadatti all'opera da eseguire, potrà essere chiamato a rispondere in un momento successivo dei difetti dell'opera che derivino da quei vizi, o comunque da quella inidoneità dei materiali.

In ogni caso l'appaltatore che esegua l'intervento resta esonerato da responsabilità soltanto qualora il committente, nonostante le riserve manifestate, abbia insistito nel pretendere l'esecuzione del contratto. Al riguardo è quanto mai opportuno avere una dichiarazione scritta e firmata dal committente. Se i materiali sono forniti direttamente dall'appaltatore, l'utilizzo di prodotti che siano, non solo conformi alla normativa vigente ma in possesso di requisiti di qualità idonei all'utilizzo per il quale sono destinati, rientra nella più generale responsabilità per vizi e difformità.

L'appaltatore deve provare di non essere responsabile: casistica

La giurisprudenza ha individuato alcune situazioni in cui l'appaltatore potrebbe validamente dimostrare la assenza di responsabilità.

Si tratta, ad esempio, dell'ipotesi in cui l'appaltatore, essendo stato **privato dal committente di qualunque autonomia tecnica e libertà di determinazione in relazione all'esecuzione dell'opera**, non può essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera (Cass., 22/09/2011, n. 19369; Cass., 08/06/2015, n. 11798; Cass., 28/01/2015, n. 1611; Cass., 17/06/2013, n. 15093; Cass., 21/05/2012, n. 8016; Cass., 07/11/1984, n. 5624; Cass., 29/01/1983, n. 821). Un'altra ipotesi è quella in cui i vizi dipendano da **errori progettuali commessi dal professionista o dall'impresa di progettazione individuata e selezionata dal committente**. In questo caso si può escludere la colpa in capo all'appaltatore a meno che l'inadeguatezza del progetto non potesse essere rilevata da quest'ultimo con la diligenza e la perizia dallo stesso esigibile in funzione delle sue

specifiche competenze tecniche (Cass., 31/05/2006, n. 12995; Cass., 16/07/2003, n. 11149; Cass., 30/05/2003, n. 8813; Cass., 05/05/2003, n. 6754).

L'appaltatore potrebbe anche dimostrare che l'inadempimento sia stato causato da **circostanze estranee (c.d. cause di forza maggiore)**. E' opportuno, per evitare contrasti interpretativi su quali circostanze siano idonee a configurare cause di forza maggiore, disciplinare nel contratto di appalto gli eventi che potrebbero porsi come esimente della responsabilità dell'appaltatore e ferma, ovviamente, la non prevedibilità di ogni ipotesi di forza maggiore.

Altre ipotesi, in cui l'appaltatore può fornire la prova della mancanza di colpa, sono, quando il difetto si verifichi comunque pur avendo l'appaltatore seguito le regole dell'arte oppure quando il difetto non poteva essere evitato col grado di perizia richiesto all'appaltatore.

In linea di massima però l'appaltatore è sempre tenuto ad addossarsi le spese necessarie all'eliminazione dei difetti dell'opera. La prova liberatoria potrà servire al solo fine di escludere l'obbligo del risarcimento del danno.

Il diritto del committente a far valere la "garanzia"² per vizi e difformità committente incontra delle limitazioni sia nelle modalità con le quali può essere fatta valere sia nei tempi massimi.

Tempi e modi per denunciare vizi e difformità

L'importanza della verifica finale e dell'accettazione del lavoro

Intanto, una volta terminati i lavori l'appaltatore deve far eseguire al committente entro un termine ragionevole dall'ultimazione la **verifica/collaud**o. E', anzi, quanto mai opportuna che tale fase e relative procedure siano regolamentate all'interno del contratto di appalto.

Affinché l'adempimento dell'appaltatore possa perfezionarsi non è, infatti, sufficiente aver portato a compimento l'opera essendo necessario che il committente verifichi la corrispondenza dell'opera rispetto a quanto concordato nel progetto e conseguentemente egli accetti l'opera (in maniera espressa o tacita non essendo previste formalità particolari). Il committente può anche decidere di non effettuare la verifica ma di accettare l'opera con riserve. In tal caso non perde il diritto a far valere la responsabilità dell'appaltatore.

E' importante quindi che l'appaltatore presti molta attenzione a queste fasi.

La verifica con esito negativo

Se la verifica dà esito negativo, il committente (anche tramite la direzione lavori) indicherà all'appaltatore, le modifiche da apportare, le sostituzioni da riparare ecc. concedendo un tempo ulteriore per la loro esecuzione. All'appaltatore non sarà dovuto un compenso ulteriore.

La verifica con esito positivo

Se la verifica ha esito positivo è opportuno che venga sottoscritto fra le parti un verbale di collaudo.

Una volta chiariti questi passaggi cruciali possono verificarsi una serie di conseguenze.

La garanzia non opera se...

Il committente perde il diritto a far valere la garanzia per vizi e difformità:

- se il collaudo dei lavori ha dato esito positivo e non sono state formulate

² Pur se il codice civile qualifica questa speciale forma di responsabilità contrattuale come "garanzia" non si tratta di una garanzia in senso tecnico.

riserve;

- se ha accettato l'opera senza riserve ancorchè non abbia svolto la verifica; l'accettazione senza denuncia delle irregolarità equivale a rinuncia a contestarle. Quali ulteriori conseguenze dell'accettazione dell'opera, il committente perde il diritto ad effettuare la verifica dell'opera e si trasferisce su di lui la responsabilità per i danni prodotti dalla cosa e, in generale, la responsabilità da rischio e pericolo, che prima gravavano sull'appaltatore.
- se le difformità o i vizi erano conosciuti o riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in malafede taciuti dall'appaltatore. Sussiste quindi un onere di particolare vigilanza in capo al committente il quale non potrà più far valere la garanzia laddove abbia accettato con superficialità l'opera senza accorgersi dei difetti. Quindi: se si tratta di vizi palesi taciuti volontariamente l'accettazione non esonera l'appaltatore da responsabilità. I criteri di valutazione della riconoscibilità prescindono dal fatto che il committente possa farsi assistere da un tecnico. Prevale la tesi secondo la quale il grado di diligenza richiesta va rapportato alla competenza del soggetto (che può essere il committente, quindi non un tecnico della materia) che ha compiuto la verifica.

La denuncia per i vizi occulti va fatta entro 60 giorni a pena di decadenza

Il committente, laddove si accorga successivamente della sussistenza di vizi o difformità, occulte al momento dell'accettazione dell'opera, deve informare prontamente l'appaltatore entro 60 giorni dalla loro scoperta.

Di tale onere il committente è gravato solo con riguardo ai vizi occulti.

I vizi riconoscibili vanno denunciati prima dell'accettazione (a meno che non si tratti di una accettazione con riserva). Tale denuncia riveste il ruolo di condizione dell'azione di garanzia, ed il committente ne è esonerato solo laddove si tratti di vizi dolosamente occultati dall'appaltatore.

La forma della denuncia

I rimedi concessi al committente in caso sia accertata la responsabilità dell'appaltatore

Non è prevista una particolare formalità per effettuare la denuncia dei vizi all'appaltatore a meno che non lo preveda il contratto.

Dopo aver rilevato la presenza di vizi e/o difformità il committente può quindi pretendere:

- **che il prezzo sia proporzionalmente ridotto;**
- **l'eliminazione dei difetti a spese dell'appaltatore ovvero da parte di altra impresa ma chiedendo il relativo rimborso dall'appaltatore;**
- **il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore;**
- **la risoluzione del contratto nel caso in cui le difformità e i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione.**

È escluso che possa chiedersi congiuntamente la riduzione del prezzo e l'eliminazione dei vizi. E' invece possibile cumulare la domanda di riduzione del prezzo, ovvero quella alternativa di eliminazione dei vizi, con la domanda di risarcimento danni non essendo quest'ultima preclusa qualora gli altri rimedi non siano sufficienti a ripagare tutto il pregiudizio subito dal committente e sempre che ricorra la colpa dell'appaltatore. In tal caso, stando ai principi generali la colpa dell'appaltatore si presume salva la prova contraria da parte dello stesso.

Parte della giurisprudenza ha comunque ritenuto ammissibile chiedere per alcuni vizi l'eliminazione e per altri la riduzione del prezzo.

La risoluzione del contratto solo nei casi più gravi

Il rimedio della risoluzione è subordinato ai casi di maggior gravità delle difformità e dei vizi da valutarsi con criteri non solo obiettivi ma anche soggettivi, qualora la possibilità di un particolare impiego o di un rendimento sia stata dedotta in contratto.

Prescrizione dell'azione

L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. In aggiunta alla fissazione di un termine di decadenza (i 60 giorni per la denuncia) la legge prevede anche un termine di prescrizione. Secondo parte della giurisprudenza ciò che rileva è la consegna definitiva dell'opera (con verifica e accettazione della medesima. La prova della data della consegna incombe sul committente). In alcuni casi, tuttavia, la giurisprudenza ha ritenuto che il termine di prescrizione decorra non dalla consegna dell'opera ma da un momento successivo e in particolare dalla scoperta dei vizi. Decorso anche tale periodo di tempo senza che siano stati scoperti difformità e vizi non potranno essere sollevate contestazioni tardive.

Clausole di deroga o modifica della garanzia ma attenzione ai limiti generali

Occorre, infine, sottolineare come le modifiche convenzionali della responsabilità siano in via generale ritenute valide sia che esse siano contenute nel contratto originario che in pattuizioni successive alla sua stipulazione.

In sostanza questo significa che le parti possono prevedere l'inserimento nel contratto di appalto di clausole derogatorie più rispondenti ai loro interessi concreti.

Tali clausole possono aggravare la responsabilità dell'appaltatore o alleggerirla, e possono riguardare sia i presupposti (art. 1667 c.c.), sia il contenuto della garanzia stessa (art. 1668 c.c.).

Trovano comunque applicazione i principi generali, dettati in tema di obbligazioni, dall'art. 1229 c.c., in forza del quale sono nulli i patti che escludano o limitino preventivamente la responsabilità dell'appaltatore, in caso di dolo o colpa grave di quest'ultimo (comma 1); ovvero nel caso in cui il fatto dell'appaltatore costituisca violazione di obblighi derivanti da norme di ordine pubblico (comma 2).

 Giurisprudenza

In tema di garanzia per difformità e vizi nell'appalto, l'accettazione dell'opera segna il discrimine ai fini della distribuzione dell'onere della prova, nel senso che, fino a quando l'opera non sia stata espressamente o tacitamente accettata, al committente è sufficiente la mera allegazione dell'esistenza dei vizi, gravando sull'appaltatore l'onere di provare di aver eseguito l'opera conformemente al contratto e alle regole dell'arte, mentre, una volta che l'opera sia stata positivamente verificata, anche "per facta concludentia", spetta al committente, che l'ha accettata e che ne ha la disponibilità fisica e giuridica, dimostrare l'esistenza dei vizi e delle conseguenze dannose lamentate, giacché l'art. 1667 cod. civ. indica nel medesimo committente la parte gravata dall'onere della prova di tempestiva denuncia dei vizi ed essendo questo risultato ermeneutico in sintonia col principio della vicinanza al fatto oggetto di prova
Cass. civ. sez. II, n. 80 del 4/1/2018

(...), l'articolo 1668 c.c., nell'enunciare il contenuto della garanzia prevista dall'articolo 1667 c.c., attribuisce al committente, oltre all'azione per l'eliminazione dei vizi dell'opera a spese dell'appaltatore o di riduzione del prezzo, anche quella di risarcimento dei danni derivanti dalle difformità o dai vizi nel caso di colpa dell'appaltatore; sicché, trattandosi di azioni comunque riferibili alla responsabilità connessa alla garanzia per vizi o difformità dell'opera e destinate ad integrarne il contenuto, i termini di prescrizione e di decadenza di cui al citato articolo 1667 c.c., si applicano anche all'azione risarcitoria, atteso che il legislatore ha inteso contemperare l'esigenza della tutela del committente a conseguire un'opera immune da difformità e vizi con l'interesse dell'appaltatore ad un accertamento sollecito delle eventuali contestazioni in ordine ad un suo inadempimento nell'esecuzione della prestazione.

Cass. civ. Sez. II, n. 20839 del 6/9/2017

(...) in tema di appalto, l'accettazione dell'opera - che, ai sensi dell'art. 1667, comma 1, comporta l'esonero dell'appaltatore da ogni responsabilità per i vizi e le difformità e che, ai sensi dell'art. 1665 c.c., si verifica quando il committente tralasci di procedere alla verifica senza giusti motivi o non ne comunichi

il risultato entro breve termine (comma 3) oppure riceva la consegna dell'opera senza riserve (comma 4) - si distingue sia dalla verifica che dal collaudo, perchè la prima si risolve nelle attività materiali di accertamento della qualità dell'opera e il secondo consiste nel successivo giudizio sull'opera stessa; l'accettazione, invece, è un atto negoziale che esige che il committente esprima, anche per "facta concludentia", il gradimento dell'opera stessa

Cass. civ. Sez. II, n. 30306 del 18/12/2017

In tema di appalto, con riguardo alla responsabilità dello appaltatore per **vizi** dell'opera, il committente può chiedere, **in alternativa ovvero in cumulo** con le azioni tese all'adempimento del contratto in via specifica ed alla riduzione del prezzo o alla risoluzione del contratto, che gli venga **risarcito il danno** costituito dalle spese necessarie per eliminare i vizi dell'opera; la funzione risarcitoria della correlata obbligazione conferisce alla stessa specifica natura di debito di valore, con conseguente necessità per il giudice del merito, nel procedere alla concreta determinazione del contenuto economico dell'obbligazione medesima, di tener conto, anche d'ufficio, dell'intervenuta svalutazione monetaria, onde adeguare la reintegrazione patrimoniale ai valori correnti al momento della liquidazione definitiva

Cass. civ. Sez. II, Ord. n. 11281 del 9/05/2017

Al riguardo, va ricordato che in tema di appalto, qualora l'opera appaltata sia affetta da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, il termine di prescrizione dell'azione di garanzia, ai sensi dell'articolo 1667 c.c., comma 3, decorre **dalla scoperta dei vizi**, la quale è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il committente abbia avuto conoscenza degli stessi, **essendo onere dell'appaltatore, semmai, dimostrare che il committente ne fosse a conoscenza in data anteriore.**

Cass. civ. Sez. II, n. 22819 del 9/11/2016

In tema di contratto di appalto, la **diligenza qualificata** ex art. 1176, comma 2, c.c., che impone all'appaltatore (sia egli professionista o imprenditore) di realizzare l'opera a regola d'arte, impiegando le energie ed i mezzi normalmente ed obiettivamente necessari od utili in relazione alla natura dell'attività esercitata, onde soddisfare l'interesse creditorio ed evitare possibili eventi dannosi, rileva anche se egli si attenga alle previsioni di un progetto altrui, sicché, ove sia il committente a predisporre il progetto e a fornire indicazioni per la sua realizzazione, l'appaltatore risponde dei vizi dell'opera se, fedelmente eseguendo il progetto e le indicazioni ricevute, non ne segnali eventuali carenze ed errori, il cui controllo e correzione rientra nella sua prestazione, mentre è esente da responsabilità ove il committente, edotto di tali carenze ed errori, richieda di dare egualmente esecuzione al progetto o ribadisca le indicazioni, riducendo così l'appaltatore a proprio mero "nudus minister", direttamente e totalmente condizionato dalle istruzioni ricevute senza possibilità di iniziativa o vaglio critico.

Cass. civ. Sez. II, n. 1981 del 02/02/2016

(...) **non è necessaria una denuncia specifica** ed analitica delle difformità e dei vizi dell'opera, tale da consentire l'individuazione di ogni anomalia di quest'ultima, essendo, per converso, sufficiente ad impedire la decadenza del committente dalla garanzia cui è tenuto l'appaltatore, una pur sintetica indicazione delle difformità suscettibile di conservare l'azione di garanzia anche con riferimento a quei difetti accertabili, nella loro reale sussistenza, solo in un momento successivo

Cass. civ. Sez. II, n. 1585 del 28/01/2015

Allorché si esperiscano i rimedi riparatori di cui all'art. 1668, 1 co., c.c. **il committente deve conseguire la medesima utilità economica che avrebbe ottenuto se l'inadempimento della appaltatore non si fosse verificato**, utilità puntualmente correlata, nei rigorosi limiti del valore dell'opera o del servizio oggetto del contratto, al quantum necessario per l'eliminazione dei vizi e delle difformità che l'opera o il servizio prefigurati in contratto abbiano palesato ovvero al quantum monetario per cui gli stessi vizi e difformità incidano sull'ammontare del corrispettivo in danaro pattuito; giammai invero i rimedi ex art. 1668, 1 co., c.c. possono risolversi nell'acquisizione di un'utilità economica eccedente i termini anzidetti.

Cass. civ. Sez. II, n.4161 del 2/3/2015

(...) l'appaltatore (...) deve realizzare l'opera a regola d'arte, osservando, nell'esecuzione della prestazione, la **diligenza qualificata** ex art. 1176, secondo comma, cod. civ. che rappresenta un modello astratto di condotta e si estrinseca in un **adeguato sforzo tecnico** con l'impiego delle energie e dei mezzi normalmente ed obiettivamente necessari od utili in relazione alla natura dell'attività esercitata, volto all'adempimento di quanto dovuto ed al soddisfacimento dell'interesse creditorio, nonché ad evitare

possibili eventi dannosi"

Cass.civ. n. 22036 del 17/10/2014

In materia di appalto l'appaltatore è tenuto non solo ad eseguire a regola d'arte il progetto ma anche a controllare, con la diligenza richiesta nel caso specifico e nei limiti delle cognizioni tecniche da lui esigibili, **la congruità e la completezza del progetto** e della direzione dei lavori, segnalando al committente gli eventuali errori riscontrati quando l'errore progettuale consiste nella mancata previsione di accorgimenti e componenti necessari per rendere il prodotto tecnicamente valido ed idoneo a soddisfare le esigenze del committente.

App. Palermo Sez. II, 22/11/2013

(...) la disciplina la disciplina dettata dell'art. 1668 cod. civ., in deroga a quella stabilita in via generale in materia di inadempimento del contratto, consente al committente di chiedere la risoluzione del contratto **soltanto** nel caso in cui i difetti dell'opera, **incidendo in modo notevole sulla struttura e sulla funzionalità della stessa, siano tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione ovvero all'uso cui sia preordinata**, non assumendo, al riguardo, rilevanza il profilo estetico dell'opera"

Cass. Civ., n. 26965 del 15/12/2011

Nel contratto di appalto il committente, che lamenti difformità o difetti dell'opera, può richiedere, a norma dell'art. 1668, primo comma, cod. civ., che le difformità o i difetti siano eliminati a spese dell'appaltatore mediante condanna da eseguirsi nelle forme previste dall'art. 2931 cod. civ., oppure che il prezzo sia ridotto e, in aggiunta o in alternativa, che gli venga risarcito il danno derivante dalle difformità o dai vizi. La prima domanda, infatti, che postula la colpa dell'appaltatore, è utilizzabile per il ristoro del pregiudizio che non sia eliminabile mediante un nuovo intervento dell'appaltatore (come nel caso di danni a persone o a cose, o di spese di rifacimento che il committente abbia provveduto a fare eseguire direttamente); la seconda, che prescinde dalla colpa dell'appaltatore tenuto comunque alla garanzia, tende a conseguire un "minus" rispetto alla reintegrazione in forma specifica, della quale rappresenta il sostitutivo legale, sicché deve ritenersi ricompresa, anche se non esplicitata, nella domanda di eliminazione delle difformità o dei vizi.

Cass. civ. Sez. II, n. 6181 del 16/03/2011

In tema di appalto, il "dies a quo" di decorrenza del termine biennale di prescrizione dell'azione di garanzia per vizi, stabilito dall'articolo 1667, comma terzo, cod. civ., va individuato non già con riguardo alla consegna anticipata dell'opera, con riserva di verifica, bensì con riferimento al momento della **consegna definitiva, a seguito di verifica ed accettazione dell'opera stessa**. (Nella specie, è stato ritenuto che il termine prescrizione decorresse soltanto dalla data di deposito della relazione del collaudatore nominato da entrambe le parti)

Cass. civ. Sez. II, n. 1788 del 23/01/2009

L'appaltatore che nella realizzazione dell'opera si attiene alle previsioni del progetto altrui può comunque essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera, in quanto, **sebbene la obbligazione dell'appaltatore sia di risultato, la sua responsabilità non è oggettiva ma è commisurata alla diligenza e alla perizia necessarie nel caso concreto** e secondo il parametro di cui all'art. 1176, secondo comma, del codice civile. In particolare, nel caso in cui il committente abbia predisposto il progetto dell'opera e fornito indicazioni sulla sua realizzazione, l'appaltatore deve comunque segnalare al committente le carenze e gli errori al fine di poter realizzare l'opera a regola d'arte, con la conseguenza che, in caso contrario, egli è comunque responsabile anche se ha eseguito fedelmente il progetto e le indicazioni, (...)

Cass. civ. Sez. III, n. 7515 del 12/04/2005

Con riguardo ai vizi dell'opera conosciuti o riconoscibili, **il committente, che non abbia accettato l'opera medesima, non è tenuto ad alcun adempimento**, a pena di decadenza, per far valere la garanzia dell'appaltatore, poiché, ai sensi dell'art. 1667 c.c., primo comma, solo tale accettazione comporta liberazione da quella garanzia. Pertanto, prima dell'accettazione e consegna dell'opera non vengono in rilievo problemi di denuncia e di prescrizione per i vizi comunque rilevabili, i quali, se non fatti valere in corso d'opera, possono essere dedotti alla consegna: **ma prima dell'accettazione non vi è onere di denuncia, e prima della consegna non decorrono i termini di prescrizione**.

Cass. civ. Sez. II, n. 14584 del 30/7/2004

La garanzia dell'appaltatore per le difformità ed i vizi dell'opera si configura non come una garanzia in senso tecnico, ma come un'esplicazione particolare della comune responsabilità per inadempimento, attuabile - a scelta del committente - con la riduzione proporzionale del prezzo o con l'eliminazione delle carenze a spese dell'appaltatore. Le due azioni non sono surrogabili l'una con l'altra, per cui se il committente non ha chiesto l'eliminazione dei vizi o delle difformità, può essere disposta soltanto la riduzione del prezzo pattuito. L'appaltatore, quindi, non può chiedere di eseguire spontaneamente le opere necessarie per l'eliminazione dei vizi se la relativa domanda non è stata proposta dal committente, mentre può procedere alla detta eliminazione, prima della sentenza, se il committente ha chiesto la condanna dell'appaltatore al pagamento della somma occorrente.

Cass. civ. Sez. II, n. 5250 del 15/03/2004

Qualora l'inadempimento dell'appaltatore si concreti in vizi o difformità dell'opera, i rimedi accordati al committente sono quelli previsti **dalla norma speciale dell'art. 1668 c.c., prevalente sulle regole generali dell'art. 1453 c.c.**, e la responsabilità dell'appaltatore va quantificata nella spesa necessaria per l'eliminazione degli stessi, anche ove questa comporti l'integrale rifacimento dell'opera; mentre il diritto dell'appaltatore alla percezione di un qualsivoglia compenso per la detta opera può essere riconosciuto solo se e nella misura in cui una parte della stessa rimanga in qualche modo utilizzabile e utilizzata, di guisa che il committente possa trarne effettivo ed apprezzabile giovamento. Pertanto, tale diritto al compenso non è compatibile con un inadempimento dell'appaltatore totale e assoluto che, rendendo l'opera del tutto inadatta alla sua destinazione, comporti un difetto funzionale della causa del contratto e legittima il committente a chiederne la risoluzione

Cass. civ. n. 7061 del 15/05/2002

In tema di contratto d'appalto, l'indagine circa l'esistenza di difformità o vizi dell'opera tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione - ciò che, solo, legittima il committente a richiedere la risoluzione del contratto - **va fatta in base a criteri obiettivi soltanto se le parti abbiano omissis ogni pattuizione al riguardo, dovendo, invece, essere compiuta in base a criteri soggettivi quando siano state dedotte, in contratto, particolari caratteristiche dell'opera stessa per assicurarne un impiego e/o un rendimento determinati.**

Cass. civ. Sez. III, n. 886 del 25/01/2002

Anche se il riconoscimento dei vizi dell'opera da parte dell'appaltatore non è soggetto ad una forma determinata e può esprimersi anche in forma tacita e manifestarsi per facta concludentia, comprese le riparazioni da lui eseguite sull'opera realizzata, tuttavia, perché sussista il detto riconoscimento è necessario: a) che si accerti l'esistenza dei vizi, che non può essere esclusivamente dedotta dalle risultanze del verbale di collaudo; b) che si accerti se e quali operazioni siano state eseguite, allo scopo di verificarne l'idoneità a dimostrarne l'avvenuto riconoscimento, che non può, comunque, essere tratto dalla qualificazione di "interventi" attribuita alle operazioni in proposito compiute dall'appaltatore, qualificazione che potrebbe riferirsi a semplici attività di messa a punto o sistemazione, incapaci, per se stesse, di rivelare vizi dei materiali forniti

Cass. civ., n. 8384 del 20/6/2000

Il committente che, deducendo difformità dell'opera eseguita dall'appaltatore, agisce per la riduzione del prezzo, ai sensi dell'art. 1668 c.c., **ha l'onere di provare il deprezzamento**, non essendo questo un effetto necessario e costante delle difformità dell'opera, a meno che queste difformità non dipendano dall'impiego di materiali meno pregiati di quelli contrattualmente previsti o da altre cause che per la loro intrinseca natura incidono sul pregio dell'opera; in tal caso la riduzione, che, di regola, deve essere determinata in base al raffronto del valore e del rendimento dell'opera pattuita con quelli dell'opera difettosamente eseguita, può anche farsi coincidere con il costo delle opere necessarie per la eliminazione delle difformità.

Cass. civ. Sez. II, n. 169 del 10/1/1996

Ciò in quanto, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, l'azione del committente per il risarcimento dei danni derivanti dalle difformità, i vizi o la mancanza di qualità dell'opera appaltata si aggiunge nel caso di colpa dell'appaltatore a quella diretta all'eliminazione a spese dell'appaltatore delle difformità e dei vizi o alla riduzione del prezzo specificamente prevista dall'art. 1668 c.c.. **Le predette azioni non sono surrogabili l'una con l'altra** ed in particolare non è consentito ottenere con la domanda di risarcimento dei danni gli effetti dell'azione per l'eliminazione dei vizi, se questa non è stata proposta e

neppure è possibile pretendere sotto il profilo del risarcimento (quando non sussistono danni ulteriori cagionati dall'opera difettosa) una riduzione del prezzo maggiore dell'entità del corrispettivo pattuito, salvo il diritto all'eventuale rivalutazione monetaria.

Tribunale Latina Sez. II, 08/3/2018

L'art. 1667 c.c. prevede la decadenza dalla garanzia per vizi in mancanza di denuncia entro 60 giorni dalla scoperta, a meno che, trattandosi di vizi palesi e comunque conoscibili, il committente non abbia accettato l'opera viziata, nel quale caso la garanzia non è dovuta.

Trib. Lucca Sez. Unica, 13/5/2017

(...) ai fini della risoluzione del contratto per vizi dell'opera, prevista dal secondo comma dell'art. 1668, si richiede un inadempimento più grave di quello richiesto per la risoluzione del contratto di compravendita, atteso che mentre per l'art. 1668 II c.c., la risoluzione può essere dichiarata, soltanto se i vizi dell'opera sono tali da renderla di tutto inidonea alla sua destinazione, l'art. 1490 c.c. stabilisce che la risoluzione va pronunciata per i vizi che diminuiscano in modo apprezzabile il valore della cosa. In sostanza la risoluzione nel contratto di appalto è ammessa nella sola ipotesi che i vizi incidono in misura notevole sulla struttura e funzionalità dell'opera sin da renderla assolutamente inadatta alla sua destinazione.

Trib. Frosinone, 31/10/2017

Le gibbosità sulla pavimentazione appena posata e la presenza di scricchiolii che si producono in conseguenza del semplice calpestio, costituiscono fenomeni che non incidono sulla funzionalità della pavimentazione stessa, che è quella di consentire il passaggio e, quindi, il calpestio e la base su cui poggiano gli arredi. Tale vizio va, dunque, ricondotto alla fattispecie disciplinata dall'art. 1667 c.c. e non anche a quella di cui alla successiva disposizione di cui all'art. 1669 c.c..

App. Venezia Sez. I, 31/3/2017

In materia di appalto privato, il parametro con il quale deve essere valutata la conoscibilità dei vizi, rilevante ex art. 1667, comma 3, c.c., nella parte in cui sancisce che la relativa denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi, ovvero li ha occultati, è quello della **diligenza di buon padre di famiglia** di cui all'art. 1176, comma 1, c.c.. In tale contesto, invero, **non può esigersi dal committente il possesso di specifiche cognizioni tecniche**, con la conseguenza che i vizi non possono intendersi conoscibili nell'ipotesi in cui l'appaltatore abbia attestato uno stato di fatto difforme da quello reale, in tal modo impedendo al committente di avere evidenza delle irregolarità e rendendo, di fatto, i vizi occulti. (Nel caso di specie i vizi avevano carattere occulto e non potevano essere riconosciuti dal condominio committente, giacché nelle certificazioni rilasciate dall'impresa era stata attestata l'esecuzione di opere non eseguite ed il certificato prevenzione incendi, cui le opere erano preordinate, era stato comunque rilasciato. Di talché il committente, usando l'ordinaria diligenza, non era certamente in grado di rilevare la presenza di vizi e difformità nelle opere di adeguamento eseguiti dalla convenuta).

Tribunale Milano, Sez. 7 civile n. 2543 del 26/2/2016,

In materia di vizi dell'opera in tema di appalto, è applicabile l'art. 1667 c.c. e non già l'art. 1669 c.c., con conseguenze in termini di prescrizione, ogni qualvolta i lamentati ed accertati vizi dell'opera **non incidano negativamente sugli elementi strutturali essenziali** di questa e, dunque, sulla sua solidità, efficienza e durata, ma solamente sul suo aspetto decorativo ed estetico, cosicché il manufatto, pur in presenza dei riscontrati difetti, rimanga integro quanto a funzionalità ed uso cui sia destinato.

Tribunale Pisa, 20/1/2016

La garanzia per i vizi e le difformità dell'opera oggetto di appalto **non opera se il committente abbia accettato l'opera e se i vizi denunciati siano riconoscibili**. Altresì, il committente è tenuto a denunciare i vizi dell'opera nel termine di 60 gg. dalla scoperta, pena la decadenza dall'azione, qualora si tratti di vizi occulti o non facilmente riconoscibili.

Tribunale Ivrea, 13/5/2015

L'obbligazione principale dell'appaltatore consiste nella realizzazione del servizio o dell'opera in modo da offrirla al committente tendenzialmente priva di vizi e difformità rispetto al progetto. **Qualora l'imprenditore risulti inadempiente rispetto a tale obbligo, al committente è apprestata una serie di garanzie, a seconda della gravità dell'inadempimento stesso**. In tal senso, il giudice, su apposita

domanda dell'appaltante, potrà condannare l'imprenditore a risarcire il danno, allorché si appuri che l'emersione dei vizi o delle difformità sia conseguenza di una condotta colposa dell'appaltatore; il committente sarà legittimato, altresì, a scegliere tra due forme di tutela alternative: la eliminazione dei vizi a cura e a spese dell'appaltatore, oppure la riduzione del prezzo pattuito; se il vizio o la difformità sono talmente gravi da rendere l'opera del tutto inadatta all'uso cui è destinata (secondo il contratto o secondo la sua intrinseca natura), il committente può richiedere la risoluzione. **Dall'altra parte, tuttavia, qualora l'opera sia stata accettata dall'appaltante in sede di consegna, la garanzia è limitata ai soli vizi occulti o dolosamente taciuti dall'appaltatore. Resta fermo, in ogni caso, che la garanzia opera solo se il committente si sia attivato tempestivamente, denunciando all'appaltatore il vizio o la difformità entro sessanta giorni dalla scoperta dello stesso, prescindendo da tale rigido termine di decadenza solo nell'ipotesi in cui i vizi siano stati occultati dall'appaltatore, ovvero da lui riconosciuti.**

Tribunale Pisa, 14/3/2014

RESPONSABILITA' DECENNALE PER "GRAVI DIFETTI"

La responsabilità decennale va oltre il rapporto contrattuale poiché è riconducibile alla violazione di norme di ordine pubblico

La responsabilità decennale, che grava sul costruttore, anche in veste di appaltatore, per vizi degli immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., è una **speciale forma di garanzia** che l'ordinamento ha previsto a tutela **dell'interesse generale** e, nello specifico, a tutela dell'incolumità e sicurezza dei cittadini affinché gli immobili/edifici (o parti di essi) destinati per loro natura a lunga durata, vengano realizzati nell'osservanza delle migliori regole della tecnica e con materiali idonei.

Ai sensi dell'art. 1669 l'appaltatore è ritenuto responsabile (e la responsabilità si presume) quando, **nei dieci anni dal compimento dell'intervento edilizio, un vizio del suolo o difetto di costruzione abbia comportato rovina, in tutto o in parte, o evidente pericolo di rovina o gravi difetti, sull'edificio o la parte di immobile realizzata.** La norma precisa che deve trattarsi di immobili di "lunga durata" con ciò intendendosi edifici di qualunque destinazione o parti di essi (e quindi anche i singoli elementi strutturali di un edificio, come, ad esempio, i terrazzi di copertura ovvero una costruzione nuova ed autonoma rispetto all'edificio preesistente come la sopraelevazione) che abbiano oltre alla naturale caratteristica di essere incorporati al suolo, l'ulteriore requisito, avuto riguardo alla tipologia e alle modalità di costruzione, di essere destinati a durare nel tempo.

La giurisprudenza ha esteso l'ambito di applicazione della responsabilità anche in relazione ai lavori di **ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti.**

La garanzia non può essere derogata dalla parti

L'art. 1669 non configurandosi, come avviene per la responsabilità per vizi e difformità di cui agli artt. 1667-1668, come responsabilità da inadempimento contrattuale non ammette la facoltà delle parti di apportarvi deroghe o limitazioni.

Anche i terzi possono essere coperti dalla garanzia

Essendo svincolata dal rapporto contrattuale tale forma di responsabilità è invocabile anche da terzi estranei che si ritenessero danneggiati.

La responsabilità speciale dell'art. 1669 non esclude l'applicabilità dell'art. 2043

L'art. 1669 ha, quindi, il fine di garantire una **tutela specifica per il committente, i suoi aventi causa e terzi** in generale prevedendo un regime di responsabilità più rigoroso rispetto a quello previsto dall'art. 2043 c.c. (norma generale sulla responsabilità) che, potrebbe semmai trovare applicazione in mancanza delle condizioni per ricorrere all'art. 1669 (es. quando si vuole far valere la responsabilità per un danno verificatosi oltre il decimo anno dal compimento dell'opera).

La colpa dell'appaltatore si presume

Una delle principali caratteristiche della tutela rafforzata è la **presunzione di colpa dell'appaltatore per tutta la durata della garanzia**, ossia per dieci anni. Secondo la giurisprudenza, la presunzione che grava sull'appaltatore può essere vinta non tanto mediante la prova generica di aver adoperato nell'esecuzione dell'opera la necessaria diligenza, quanto piuttosto dimostrando **l'esistenza di circostanze positive, precise e concordanti idonee a escludere la colpa dell'appaltatore** stesso.

Possibili cause di esclusione della colpa

E' stata, ad esempio, esclusa la responsabilità dell'appaltatore nelle situazioni in cui l'evento dannoso sia dipeso dal caso fortuito o da forza maggiore o sia stato causato dall'attività dolosa o colposa di terzi. L'appaltatore può liberarsi dalla responsabilità anche nel caso in cui le carenze del progetto predisposto o fatto predisporre dal committente e l'erroneità delle istruzioni impartite da quest'ultimo, non fossero rilevabili con la normale diligenza oppure quando l'evento dannoso sia stato conseguenza di un vizio di progetto o da erronee indicazioni fornite dal committente e vi sia la prova che, a fronte del dissenso manifestato dall'appaltatore, il committente abbia insistito affinché l'opera fosse realizzata in conformità al progetto o abbia ribadito le indicazioni fornite, venendo in tale caso meno ogni margine di autonomia e discrezionalità dell'appaltatore.

La responsabilità solidale tra appaltatore, progettista e direttore lavori

Può accadere che il danno subito dal committente sia conseguenza dei concorrenti inadempimenti dell'appaltatore e del direttore dei lavori (ovvero del progettista). In caso di concorso di responsabilità tra appaltatore e/o progettista e/o direttore dei lavori, sorge un rapporto di solidarietà. Sono tutti ritenuti solidamente responsabili essendo sufficiente, per la sussistenza della solidarietà, che le azioni e le omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'evento, a nulla rilevando che le stesse costituiscano autonomi e distinti fatti illeciti, o violazioni di norme giuridiche diverse.

La casistica giurisprudenziale in materia di responsabilità solidale nell'appalto è assai ampia e si rinvia, per un maggiore approfondimento, alla **news ANCE n. 29924 del 29 settembre 2017 Allegato: La responsabilità nell'appalto – Rassegna di Giurisprudenza**.

Quando si configura la responsabilità dell'appaltatore: le differenze tra 1667 e 1669

Mentre l'art. 1667 prende in considerazione la responsabilità dell'appaltatore quando l'opera eseguita non corrisponde pienamente alle caratteristiche del progetto e del contratto o è stata realizzata senza l'osservanza delle regole della tecnica, l'art. 1669 disciplina le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono sugli elementi strutturali essenziali, quali la solidità, l'efficienza e la durata dell'opera.

In altre parole, la differenza tra l'art. 1667 e l'art. 1669 si concreta nella maggiore o minore gravità del vizio e/o difetto contestato. Le due norme hanno poi termini prescrizionali differenti: l'azione di cui all' art. 1667 si prescrive in due anni decorrenti dalla data di consegna dell'opera; la garanzia dell' 1669 ha durata decennale.

Le forme di responsabilità previste dall'art. 1669

La responsabilità dell'appaltatore si può verificare quando ricorra almeno una delle tre situazioni:

1. **la rovina totale dell'edificio**
2. **la rovina parziale dell'edificio**
3. **l'evidente pericolo di rovina;**

4. la presenza di gravi difetti.

Ciascuna di queste quattro ipotesi (tassative) deve essere legata da un nesso di causalità ad un **difetto di costruzione** o ad un **vizio del suolo** preesistente alla costruzione stessa.

VIZIO DEL SUOLO:
l'appaltatore deve verificare le caratteristiche geologiche del terreno

Per quanto riguarda il **vizio del suolo** si sottolinea che, per pacifica giurisprudenza, l'indagine sulla natura e sulla consistenza del suolo edificatorio rientra tra gli obblighi dell'appaltatore, in quanto l'esecuzione a regola d'arte di una costruzione dipende dall'adeguatezza del progetto rispetto alle caratteristiche geologiche del terreno su cui devono porsi le fondazioni; con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui detta indagine non presenti difficoltà particolari, superiori alle conoscenze che devono essere assicurate dall'organizzazione necessaria allo svolgimento dell'attività edilizia, l'appaltatore sarà chiamato a rispondere, in solido con il progettista ed il collaudatore dei vizi dell'opera dipendenti dal cedimento delle fondazioni dovuto alle caratteristiche geologiche del suolo, non tenute presenti dal progetto e dalle modalità realizzative delle opere .

Solo laddove nel caso concreto le condizioni geologiche non risultino accertabili con l'ausilio di strumenti, conoscenze e procedure "normali", l'appaltatore potrebbe andare esente da responsabilità per vizi e difformità della costruzione dipendenti dalla mancata o insufficiente considerazione di quelle condizioni.

E' importante che l'aspetto relativo alle indagini sulla natura del suolo e sottosuolo venga ben disciplinato all'interno del contratto di appalto anche al fine di "alleggerire" la responsabilità dell'appaltatore in ordine a tale aspetto.

I DIFETTI DI COSTRUZIONE sono vizi di progettazione o di esecuzione

Il **difetto di costruzione**, cui si connette il verificarsi dell'evento dannoso (dalla rovina, al pericolo di rovina al grave difetto dell'opera), va inquadrato, non tanto come una discordanza rispetto al progetto ma in una insoddisfacente realizzazione dell'intervento che possa pregiudicare anche quegli elementi accessori o secondari che però siano tali da consentirne un impiego duraturo.

Il vizio del suolo o i difetti di costruzione si configurano quindi come le cause che possono dar vita ad una serie di venti dannosi di diversa rilevanza e gravità.

ROVINA, PERICOLO DI ROVINA E GRAVI DIFETTI:
nozione e casistica

L'ipotesi di **rovina totale** è facilmente inquadrabile nel disfacimento o totale danneggiamento dell'opera o nella compromissione dei suoi elementi essenziali.

Si verifica la **rovina parziale** quando ad esser danneggiata sia una parte dell'immobile che comunque deve avere una incidenza essenziale in relazione alla funzione, anche economica del bene stesso.

Il **pericolo di rovina**, intanto deve essere "**evidente**" nel senso di certo ed effettivo. Non sono sufficienti contestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti. Inoltre, il pericolo di rovina deve essere attuale, con la conseguenza che il committente può chiedere l'applicazione dell'art. 1669 c.c. anche se si prevede che l'evento dannoso della rovina si verifichi dopo il termine di dieci anni indicato dalla norma, ma che ci sia, nel momento della denuncia, la seria probabilità che in futuro possa verificarsi l'evento temuto.

Più complicata è sicuramente la nozione di “**gravi difetti**” in quanto non esiste una casistica circoscritta ma occorre rifarsi alle pronunce giurisprudenziali che, nel corso degli anni hanno fatto rientrare in tale categoria le più svariate fattispecie.

Si è quindi passati da una interpretazione restrittiva, di una parte della giurisprudenza ormai datata che, sulla base dell'interesse alla pubblica incolumità, identificava gravi difetti solo quelli che pregiudicavano la solidità e la stabilità dell'intero edificio, ad una più estesa, che fanno rientra, in questa tipologia di difetto, anche le alterazioni che, pur non interessando direttamente le strutture portanti dell'edificio, incidano notevolmente sulla sua funzionalità, menomandone sensibilmente il godimento e la funzione economica, ovvero impedendo che essa fornisca l'utilità a cui è destinato.

I termini previsti dall'art. 1669 sono tre:

1. **TERMINE DI DURATA DELLA RESPONSABILITÀ**: il termine di **10 anni** entro cui può essere fatta valere la colpa presunta dell'appaltatore che decorre dall'ultimazione dei lavori (non rileva la consegna/accettazione); non sarà pertanto configurabile la responsabilità dell'art. 1669 c.c. qualora gli eventi dannosi si verifichino successivamente al decimo anno dal compimento dell'opera;
2. **TERMINE PER LA DENUNCIA**: il termine di decadenza per la **denuncia** del pericolo di rovina o dei gravi difetti di **1 anno** dalla scoperta dei vizi o difetti; tale termine decorre dal giorno in cui il committente o comunque il soggetto che si ritiene danneggiato abbia un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva del vizio come conseguenza dell'imperfetta esecuzione dei lavori. Non sono sufficienti manifestazioni di scarsa rilevanza o semplici sospetti. Quando il difetto deve essere accertato tramite perizia il termine di decadenza decorre dall'esito di questa.
3. **TERMINE PER L'AZIONE**: il termine di prescrizione, di **1 anno** dalla denuncia, per l'esercizio dell'azione di responsabilità.

Tali termini sono interdipendenti nel senso che laddove anche uno solo di essi non venga rispettato la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente (o suoi aventi causa) non può più esser fatta valere.

L'art. 1669 non specifica nulla in merito alla quantificazione dei danni risarcibili.

Secondo la giurisprudenza il committente può chiedere la condanna dell'appaltatore alternativamente al pagamento della somma di denaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei difetti, ovvero all'esecuzione diretta di tali opere.

- *crepe, lesioni e cavilli su numerose piastrelle imputabili alla tecnica adoperata - "massetto in calcestruzzo alleggerito aereato", alle caratteristiche qualitative delle piastrelle ed alle tensioni insorte nei sottostrati, unitamente a lesioni del rivestimento marmoreo della scala interna*
Cassazione civile sez. II 26/06/2017 n. 15846
- *la presenza nelle pareti esterne lato nord e nord-ovest dello stabile di molteplici fessurazioni a forma di grigliato e dello spessore di circa mm. 2/3 nella tinta e nell'intonaco, tali da rendere non più impermeabili dette facciate, le vistose crepe nell'intonaco delle pareti e del soffitto dei locali scale ai vari piani, l'erroneo posizionamento delle finestre di areazione dei locali scale, si da essere inutilizzabili, al pari dei telai che sostenevano le persiane in alluminio delle finestre di tutto il*

fabbricato, considerati nella loro globale incidenza, anche in prospettiva futura, sulla funzionalità e sull'utilità dell'opera

Cass. civ. sez. II civile, 4/11/2015, n. 22553

- *che la carenza di isolamento acustico costituisce un vizio che pregiudica e menoma in modo grave il normale godimento, la funzionalità e l'abitabilità dell'unità immobiliare e, laddove sussista, rientra nella disciplina di cui all'art. 1669 c.c.*
Cass. civ. Sez. II, 04-12-2015, n. 24763
- *le infiltrazioni di acqua presenti nei rivestimenti interni e nella pavimentazione dell'ingresso dell'edificio, dovute alla scarsa efficienza del sistema della pensilina di riparo dalle acque meteoriche ed alla mancanza di sufficiente pendenza e impermeabilizzazione della superficie posizionata sotto la pavimentazione*
Cass. civ. sez. VI civile, 15/11/2013, 25767
- *i difetti all'intonaco, il quale, staccandosi, incide sull'impermeabilizzazione e sull'isolamento termico dell'edificio*
Cass. civ. sez. II civile, 9/12/2013, 27433
- *le infiltrazioni d'acqua ed i difetti relativi all'impianto fognario*
Cass. civ. sez. II civile, 29/4/2008, n. 10857
- *i difetti costruttivi dei lastrici solari e delle coperture a tetto che determinano infiltrazioni d'acqua; nella specie per la parte coperta a tetto si era verificato anche lo scivolamento continuo delle tegole, insufficienti di numero e inadeguatamente fissate, con pericolo di caduta delle stesse*
Cass. civ. sez. II civile, 28/3/1997, 2775
- *inadeguatezza della rete fognaria che ha causato continui fenomeni di intasamento degli scarichi e infiltrazioni nei muri interrati delle cantine*
Cass. civ. sez. II civile, 28/3/1997, 2775
- *umidità dipendente da difetto di adeguata coibentazione termica*
Cass. civ. sez. II civile, 25/3/1998, 3146
- *infiltrazioni di acqua e di umidità*
Tribunale Siracusa, Sez. 2 civile 23/2/2018, n. 374
- *inadeguatezza recettiva ed errata pendenza delle tubazioni tali da pregiudicare notevolmente l'utilizzabilità di un impianto essenziale dal punto di vista igienico sanitario quale è quello che serve allo scarico e allo smaltimento dei rifiuti biologici di un complesso abitativo*
Tribunale Modena Sez. I, Sent., 07/03/2018
- *il difetto di impermeabilizzazione dei locali*
Trib. Brescia Sez. II, Sent., 09/01/2018
- *vizio afferente all'omessa preparazione dei muri prima della tinteggiatura, fonte della umidità di risalita nei medesimi muri perimetrali*
Trib. Catania Sez. I, Sent., 13/01/2018
- *fessurazioni nella pavimentazione interna del fabbricato*
Trib. Vicenza, Sez. 2 civile, n. 889 del 16-3-2017
- *lesioni diffuse su numerosissime mattonelle all'interno dell'appartamento in tutti i locali ai vari piani, localizzate fessure e crepe nell'intonaco interno. Infatti, vivere in un'abitazione nella quale tutta la pavimentazione interna, ivi compresi i vani primari a destinazione abitativa (cucina, camere, salotto) presenta lesioni diffuse lede in misura più che apprezzabile il diritto del proprietario al pieno godimento dell'immobile, essendone chiaramente pregiudicata la funzione estetica degli stessi rivestimenti*
Trib. Firenze Sez. III, Sent., 16/05/2017
- *di assenza delle altezze dei vani del fabbricato e di carenza dei requisiti acustici, vizi*

in quanto tale suscettibili di incidere apprezzabilmente sulla fruibilità dell'unità immobiliare e riconducibili ad erronee opzioni costruttive del fabbricato

Trib. Siena, Sent., 09/08/2017

- *eccessiva, intollerabile rumorosità di un macchinario a servizio del fabbricato (come appunto l'impianto elevatore) vizio in quanto tale suscettibile di incidere apprezzabilmente sulla fruibilità dell'unità immobiliare e riconducibile ad erronee opzioni costruttive del fabbricato*

Tribunale Vicenza sez. I 10/2/2016

- *distacco di alcune tavelle rettangolari di pietra rustica di cava naturale di Verona utilizzate come rivestimento esterno, cedimento strutturale della tettoia presente al piano terra, presenza di efflorescenze saline nell'intradosso delle tettoie del primo piano e del piano rialzato e rottura dell'architrave della finestra ubicata al piano rialzato del prospetto sud – est in quanto danni che incidono sul normale utilizzo dello stesso immobile*

Trib. Bari sez. IV, n. 4998 del 5/10/2016

- *sfaldamento e crenature degli intonaci esterni, problematiche relative alla tinteggiatura delle facciate, dei balconi e delle gronde del fabbricato, infiltrazioni da umidità nella struttura dei balconi, scolorimento della verniciatura degli infissi esterni di legno, 'difettosa chiusura degli oblò presenti nel vano scale condominiale, rigonfiamenti ed avvallamenti negli intonaci interni del vano scale e dell'ingresso condominiale, problematica del vetro del portone d'ingresso al condominio*

Tribunale Lucca 11/12/2015 n. 2139

- *infiltrazioni originate dalla conduttura idrica posta in opera nel solaio sovrastante che ha provocato su ampie zone del soffitto macchie, aloni, ammuffimenti, piccoli scrostamenti con caduta di tinteggiatura e di intonaco, tali da rendere due camere da letto inutilizzabili*

Tribunale Padova, Sezione 2 civile n. 3428/2014

- *grave deterioramento del manto del piano di copertura, con verifica di gravi infiltrazioni, lo stacco della pavimentazione in alcune parti della rampa carraia, lo stacco di porzioni di intonaco su limitate porzioni delle pareti nord e sud, lo stacco di intonaco al piano interrato, la presenza di umidità in corrispondenza del canale di gronda, le fessurazioni dell'intonaco sulla facciata della parete nord, le tracce di umidità in corrispondenza della soletta di calpestio dell'atrio di ingresso al piano terra*

Tribunale Monza 17/07/2012

- *le crepe più o meno evidenti riscontrate in alcuni punti dei solai e delle tamponature della zona notte e, in particolare, nelle camere, nel bagno e nel ripostiglio. Infatti, benché non incidenti sulla statica dell'immobile, avuto riguardo alla entità di alcune di esse e alla loro diffusione in tutte le stanze della zona notte, le crepe in discorso si rivelano certamente idonee ad incidere sulla piena fruibilità - anche solo estetica - dell'immobile adibito ad abitazione*

Tribunale Pistoia 04/10/2011 n. 851

- *lesioni o fessurazioni dei pavimenti dovute ad anomala posa del cd. sottofondo*

Tribunale di Monza 4/11/2005

- *dissesto dell'impianto di depurazione*

Tribunale di Piacenza 10/7/1996

senza che abbia rilievo, in senso contrario, l'esiguità della spesa occorrente per il relativo ripristino.

Cass. civ. Sez. II Sent., n. 1751 del 24/1/2018

(...) anche vizi che riguardino elementi secondari ed accessori, come i rivestimenti, devono ritenersi tali da compromettere la **funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene**, secondo la destinazione propria di quest'ultimo. Come noto, in edilizia il rivestimento (verticale o murale e orizzontale, quest'ultimo se sottostante definito pavimento - v. per l'utilizzo delle nozioni ad es. art. 1125 c.c.) è applicato agli elementi strutturali di un edificio con finalità di accrescimento della resistenza alle aggressioni degli agenti chimico-fisici, anche da obsolescenza, e atmosferici, svolgendo anche funzioni estetiche; in tale quadro le fessurazioni o microfessurazioni (tra le quali le cavillature) di intonaci (o anche di altri tipi di rivestimento), se non del tutto trascurabili, a prescindere dalla possibilità di dar luogo o no a infiltrazioni, realizzano comunque nel tempo una maggiore esposizione alla penetrazione di agenti aggressivi sugli elementi strutturali, per cui esse - pur se ascrivibili a ritrazione dei materiali - sono prevenute mediante idonee preparazioni dei rivestimenti in senso compensativo e idonea posa. A prescindere da ciò, peraltro, quand'anche le fessurazioni o crepe siano inidonee a mettere a rischio altri elementi strutturali e quindi impattino solo dal punto di vista estetico, e siano eliminabili con manutenzione anche meramente ordinaria (Cass. n. 1164 del 1995 e n. 1393 del 1998), esse - in quanto incidenti sull'elemento pur accessorio del rivestimento (di norma, l'intonaco) - debbono essere qualificate in via astratta, ove non siano del tutto trascurabili, idonee a compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene e, quindi, a rappresentare grave vizio ex art. 1669 c.c.

Cass. civ. Sez. II, n. 10048 del 24/4/2018

La responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili opera anche in relazione ai lavori di **ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi** di lunga durata su immobili preesistenti, che rovinino oppure presentino evidente pericolo di rovina o gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

Cass. civ. Sez. Unite, n. 7756 del 27/3/2017

(...) **l'indagine sulla natura e sulla consistenza del suolo edificatorio rientra tra gli obblighi dell'appaltatore**, in quanto l'esecuzione a regola d'arte di una costruzione dipende dall'adeguatezza del progetto rispetto alle caratteristiche geologiche del terreno su cui devono porsi le fondazioni; con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui detta indagine non presenti difficoltà particolari, superiori alle conoscenze che devono essere assicurate dall'organizzazione necessaria allo svolgimento dell'attività edilizia, l'appaltatore risponde, in solido con il progettista ed il collaudatore (a loro volta responsabili per inadempimento delle rispettive prestazioni d'opera professionale, essendosi rivelate inadeguate la progettazione ed il collaudo) dei vizi dell'opera dipendenti dal cedimento delle fondazioni dovuto alle caratteristiche geologiche del suolo, non tenute presenti dal progetto e dalle modalità realizzative delle opere.

Cass. civ. n. 2304 del 30/1/2017

La gravità di un difetto, agli effetti dell'art. 1669 c.c., è correlata alle conseguenze che da esso siano derivate o possano derivare, e non dipende, pertanto, dalla sua isolata consistenza obiettiva, nè è perciò esclusa ex se dalla modesta entità, in rapporto all'intera costruzione, del singolo elemento che ne sia affetto.

Questa Corte ha così costantemente spiegato che configurano gravi difetti dell'edificio, a norma dell'art. 1669 c.c., anche le carenze costruttive dell'opera - da intendere altresì quale singola unità abitativa - che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità della medesima, come allorché la realizzazione è avvenuta con materiali inidonei e/o non a regola d'arte ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali, proprio come nel caso in esame, i rivestimenti o la pavimentazione), purchè tali da incidere negativamente ed in modo considerevole sul suo godimento e da comprometterne la normale utilità, e per questo eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorchè ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (Cass. Sez. 2, 28/04/2004, n. 8140; Cass. Sez. 2, 01/08/2003, n. 11740; Cass. Sez. 2, 19/01/1999, n. 456; Cass. Sez. 2, 08/05/1981, n. 3002).

Cassazione civile sez. II n. 15846 del 26/06/2017

Costituisce principio generale quello per cui la misura del danno risarcibile non deve essere necessariamente contenuta nei limiti di valore del bene danneggiato, ma deve avere per oggetto l'intero

pregiudizio subito dal soggetto danneggiato, essendo il risarcimento diretto alla completa "restitutio in integrum" - per equivalente o in forma specifica - del patrimonio leso. Di tal che, accertata la responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c., **il risarcimento del danno riconosciuto al committente per l'eliminazione dei difetti di costruzione dell'immobile ben può essere tale da consentirgli la completa sua ristrutturazione**, comportando essa un'obbligazione risarcitoria per equivalente finalizzata al completo ripristino dell'edificio, e non una reintegrazione in forma specifica ex art. 2058 c.c. (Cass. Sez. 2, 22/01/1985, n. 241). La determinazione della somma di danaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei vizi, oggetto della condanna dell'appaltatore, integra, non di meno, un accertamento di fatto riservato al giudice di merito ed insindacabile in sede di legittimità, se, come nel caso in esame, adeguatamente motivato.

Cassazione civile sez. II 26/06/2017 n. 15846

La norma di cui all'art. 1669 c.c. è applicabile anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che presentino gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale fruizione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo. I gravi difetti dell'opera possono riguardare anche elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi ecc.) purché tali da compromettere la funzionalità globale dell'opera stessa e che, senza richiedere opere di manutenzione straordinaria, possono essere eliminati solo con interventi di manutenzione ordinaria ovvero con "opere di riparazione, rinnovamento sostituzione delle finiture degli edifici" o con "opere necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Corte d'Appello Napoli, Sez. 7 civile, 14 dicembre 2017

In tema di appalto, **non sussiste incompatibilità tra gli artt. 1667 e 1669 c.c.**, potendo il committente di un immobile che presenti "gravi difetti" invocare, oltre al rimedio risarcitorio del danno (contemplato soltanto dall'art. 1669 c.c.), anche quelli previsti dall'art. 1668 c.c. (eliminazione dei vizi, riduzione del prezzo, risoluzione del contratto) con riguardo ai vizi di cui all'art. 1667 c.c., purché non sia incorso nella decadenza stabilita dal comma 2 di quest'ultimo, dovendosi ritenere che, pur nella diversità della natura giuridica delle responsabilità rispettivamente disciplinate dalle anzidette norme (l'art. 1669 c.c., quella extracontrattuale, l'art. 1667 c.c., quella contrattuale), le relative fattispecie si configurino l'una (l'art. 1669 c.c.) come sottospecie dell'altra (art. 1667 c.c.), **perché i "gravi difetti" dell'opera si traducono inevitabilmente in "vizi" della medesima**, sicché la presenza di elementi costitutivi della prima implica necessariamente la sussistenza di quelli della seconda, continuando ad applicarsi la norma generale anche in presenza dei presupposti di operatività di quella speciale, così da determinare una concorrenza delle due garanzie, quale risultato conforme alla "ratio" di rafforzamento della tutela del committente sottesa allo stesso art. 1669 c.c.

Cass. civ. Sez. I, n. 815 del 19/1/2016

(...) **la predisposizione del progetto da parte del committente, il quale abbia fornito anche indicazioni in ordine alla sua realizzazione, non è di per sé sufficiente ad escludere la responsabilità dell'appaltatore**, tanto nei confronti del committente quanto nei confronti dei terzi, in quanto, dovendo adempiere la propria prestazione con la diligenza e la perizia richieste dalla natura dell'opera commissionata, egli è tenuto a controllare la bontà del progetto e delle disposizioni impartitegli, nonché a segnalare eventuali carenze ed errori, tali da impedire l'esecuzione dei lavori a regola d'arte: tale principio, dal quale può farsi discendere la legittimità del rifiuto di proseguire i lavori in mancanza delle opportune modiche progettuali, non può peraltro trovare applicazione qualora, come nella specie, **risulti provato che, a fronte del dissenso manifestato dall'appaltatore, il committente abbia insistito affinché l'opera fosse realizzata in conformità del progetto o abbia ribadito le indicazioni fornite**, venendo in tal caso meno ogni margine di autonomia e discrezionalità dell'appaltatore (...)

Cassazione civile, sez. I, n. 1611 del 28/01/2015

(...) l'autonomia dell'appaltatore, il quale esplica la sua attività nell'esecuzione dell'opera assunta con propria organizzazione e apprestandone i mezzi, nonché curandone le modalità ed obbligandosi verso il committente a prestargli il risultato della sua opera, comporta che, di regola, egli deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera. Una corresponsabilità del committente può configurarsi in caso di specifica violazione di regole di cautela nascenti ex art. 2043 c.c., ovvero in caso di riferibilità dell'evento al committente stesso per "culpa in eligendo" per essere stata affidata

l'opera ad un'impresa assolutamente inidonea ovvero quando l'appaltatore in base a patti contrattuali sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente ed abbia agito quale "nudus minister" attuandone specifiche direttive.

Cass. civ. Sez. II, n. 1234 del 25/1/2016

La previsione dell'art. 1669 cod. civ. concreta un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, con carattere di specialità rispetto al disposto dell'art. 2043 cod. civ., fermo restando che - trattandosi di una norma non di favore, diretta a limitare la responsabilità del costruttore, bensì finalizzata ad assicurare una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale - ove non ricorrano in concreto le condizioni per la sua applicazione (come nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera) può farsi luogo all'applicazione dell'art. 2043 cod. civ., senza che, tuttavia, operi il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore contemplato dall'art. 1669 cod. civ., atteso che spetta a chi agisce in giudizio l'onere di provare tutti gli elementi richiesti dall'art. 2043 cod. civ., compresa la colpa del costruttore.

Cass. civ. Sez. Unite, n. 2284 del 3/02/2014

L'esito positivo del collaudo di un'opera non esclude la responsabilità dell'appaltatore ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. - norma di garanzia dell'opera nel tempo, mentre il collaudo costituisce prova di tenuta in un unico contesto - e pertanto egli è tenuto a rispondere in caso di gravi difetti nell'esecuzione. . Ed, inoltre, che anche dopo il collaudo dell'opera, può sussistere la responsabilità dell'appaltatore oltre che per i vizi occulti anche per la rovina totale o parziale dell'opera in quanto destinata obiettivamente a lunga durata.

Cass. civ. Sez. III, Sent., n. 7914 del 4-04-2014

*I gravi difetti della costruzione in presenza dei quali sussiste la responsabilità dell'appaltatore (o costruttore venditore) ex art. 1669 c.c. , pertanto, sono configurabili (a differenza della rovina parziale o pericolo di rovina riguardanti le strutture portanti dell'edificio) **anche in riferimento ad una parte limitata dell'edificio, purchè incidano in maniera rilevante sulla funzionalità** della parte stessa, comportando come ulteriore conseguenza **un'apprezzabile menomazione** del godimento dell'edificio o di una frazione dello stesso (singolo appartamento), indipendentemente dall'entità della somma di denaro occorrente per la loro eliminazione (Cass. 6-2-1998 n. 1203; 18-2-1991 n. 1686;). Più specificamente, è stato rilevato che, ai fini della responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c. , costituiscono gravi difetti dell'edificio non solo quelli incidenti sulla struttura e sulla funzionalità dell'opus, ma anche i vizi costruttivi che **menomano apprezzabilmente il normale godimento della cosa o impediscono che questa fornisca l'utilità** cui è destinata, come il crollo o il disfacimento del rivestimento esterno dell'edificio (Cass. 11-11-1986 n. 6585), ovvero il distacco dell'intonaco, che, pur non alterando le strutture portanti dell'edificio, alteri, per la notevole estensione delle superfici interessate, il normale godimento dell'immobile e la sua funzione economica.*

Cass. civ. Sez. II, Sent., n. 20644 del 9/09/2013

*La responsabilità extracontrattuale prevista dall'art. 1669 cod. civ. è una responsabilità presunta "iuris tantum", sicché, quando l'opera (nella specie, rete fognaria) manifesta gravi difetti strutturali, l'appaltatore può liberarsene provandone **l'ascrivibilità al caso fortuito o all'opera di terzi** (nella specie, attraverso la prova dell'utilizzazione anormale dell'impianto, con immissione di materiali di difficile smaltimento)*

Cass. civ. Sez. III, n. 1026 del 17/01/2013

Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 cod. civ. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause, e se, da un lato, tale termine può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale, dall'altro, esso decorre immediatamente quando si tratti di un problema di immediata percezione sia nella sua reale entità che nelle sue possibili origini.

Cass. civ. Sez. III, n. 9966 del 8/5/2014

I difetti dell'impianto idraulico realizzato nell'edificio del condominio (...) non hanno comportato e non

comporteranno in futuro, neppure in misura minima, una sospensione o una riduzione dell'erogazione dell'acqua, e perciò una riduzione nel godimento dell'immobile nel suo complesso o delle singole unità immobiliari; nè hanno comportato o potrebbero comportare altri generi di limitazioni o incomodi o creare infiltrazioni o diversi possibili danni all'edificio. Hanno **solamente comportato una spesa per il consumo dell'acqua maggiore** rispetto a quella presunta ordinaria del 15-20%, che, in quanto tale, non può essere considerata "un'apprezzabile menomazione del bene (...).per cui i difetti stessi, in definitiva, non assumono quella gravità tale da poter essere ricondotti alla previsione dell'art. 1669 c.c..
Da quanto ora detto deriva che l'azione esperibile nella fattispecie sarebbe stata quella consentita dall'art. 1667 c.c. (...).

Cass. civ. sez. II, n. 3040 del 6/02/2009

In materia di appalto, ove il committente agisca nei confronti dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., per il risarcimento dei danni conseguenti a gravi difetti di costruzione di un immobile, **non può operare tra le parti la clausola di esonero di responsabilità eventualmente pattuita**, trattandosi di responsabilità extracontrattuale.

Cass. civ. Sez. III, n. 26609 del 6/11/2008

(...) ove l'appaltatore svolga anche i compiti di ingegnere progettista e di direttore dei lavori, l'obbligo di diligenza è ancora più rigoroso, essendo egli tenuto, in presenza di situazioni rivelatrici di possibili fattori di rischio, ad eseguire gli opportuni interventi per accertarne la causa ed apprestare i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi .

Cass. civ. Sez. III, n. 12995 del 31/05/2006

(...) solo laddove nel caso concreto le condizioni geologiche non risultino accertabili con l'ausilio di strumenti, conoscenze e procedure "normali", l'appaltatore potrebbe andare **esente da responsabilità** per vizi e difformità della costruzione dipendenti dalla mancata o insufficiente considerazione di quelle condizioni..

Al riguardo va peraltro precisato che la detta normalità va invero valutata avuto riguardo alla **diligenza media** richiesta, ai sensi dell'art. 1176 c.c. , comma 2, dalla specifica natura e dalle peculiarità dell'attività esercitata (cfr. Cass., 20/07/2005, n. 15255; Cass., 8/02/2005, n. 2538; Cass., 22/10/2003, n. 15789; Cass., 28/11/2001, n. 15124; Cass., 21/06/1983, n. 4245).

L'appaltatore è infatti tenuto a mantenere il comportamento diligente dovuto per la realizzazione dell'opera commessagli, dovendo adottare tutte le misure e le cautele necessarie ed idonee per l'esecuzione della prestazione, secondo il modello di precisione e di abilità tecnica nel caso concreto richiesto idoneo a soddisfare l'interesse creditorio.

La diligenza si specifica invero, come posto in rilievo in dottrina, nei profili della cura, della cautela, della perizia e della legalità. Quest'ultima in particolare consiste - sotto l'aspetto dell'integrità materiale - nella mancanza di vizi e nell'idoneità dell'opera all'uso. La perizia si sostanzia invece nell'impiego delle abilità e delle appropriate nozioni tecniche peculiari dell'attività esercitata, con l'uso degli strumenti normalmente adeguati; ossia con l'uso degli strumenti comunemente impiegati, in relazione all'assunta obbligazione, nel tipo di attività professionale o imprenditoriale in cui rientra la prestazione dovuta.

Cass. civ. Sez. III, n. 12995 del 31/05/2006

In tema di rovina e difetti di cose immobili destinate per loro natura a durare nel tempo, l'articolo 1669 c.c. prescrive, oltre al termine decennale attinente il rapporto sostanziale di responsabilità dell'appaltatore (ricollegabile anche alla posizione del venditore-costruttore), due ulteriori termini: uno di **decadenza**, per la denuncia del pericolo di rovina o dei gravi difetti, di un anno dalla scoperta dei vizi o dei difetti, e l'altro di **prescrizione**, per l'esercizio dell'azione di responsabilità, di un anno dalla denuncia. I detti termini sono interdipendenti nel senso che, ove uno soltanto di essi non sia rispettato, la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente (o dei suoi aventi causa) non può essere fatta valere.

Cass. civ. Sez. II, n. 14561 del 30/07/2004

La responsabilità per gravi difetti di cui all'art. 1669 c.c. è di **natura extracontrattuale**, essendo sancita al fine di garantire la stabilità e solidità degli edifici e delle altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, a tutela dell'incolumità personale dei cittadini, e, quindi, di interessi generali inderogabili, che trascendono i confini ed i limiti dei rapporti negoziali tra le parti. Ne consegue che **detta responsabilità non può essere rinunciata o limitata da particolari pattuizioni dei contraenti** e, pertanto,

eventuali esigenze di economicità nella costruzione dell'opera, riconducibili alla volontà del committente, non escludono il dovere del progettista e direttore dei lavori di procedere alla sua realizzazione a regola d'arte.

Cass. civ. Sez. II, n. 81 del 7/01/2000

La responsabilità dell'appaltatore ai sensi dell'art. 1669 c.c. è riconducibile alla violazione di primarie regole (di rilievo pubblico) dettate per assicurare la sicurezza dell'attività costruttiva, sì da potersi configurare una sua attrazione nell'ambito della responsabilità extracontrattuale. Nondimeno, dal crollo o dalla rovina di un edificio deriva, a carico di chi quell'edificio abbia costruito, un'presunzione "iuris tantum" di responsabilità, che può essere vinta dall'appaltatore attraverso la **prova dell'ascrivibilità del fatto al fortuito o all'opera di terzi**. (Nella specie, in base all'enunciato principio la S.C. ha cassato la sentenza che aveva escluso la responsabilità dell'impresa appaltatrice per il crollo di una controsoffittatura avvenuto in un ospedale, sul presupposto che, essendo emerse varie concause nella dinamica produttiva del crollo, delle quali una sola era ascrivibile all'appaltatore, il committente aveva ommesso di colmare la residua incertezza probatoria).

Cass. civ. Sez. I, n. 15488 del 6/12/2000

Il "difetto di costruzione" che, a norma dell'art. 1669 c.c. legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore può consistere in una **qualsiasi alterazione, conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera**, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" o il "pericolo di rovina"), bensì quegli **elementi accessori o secondari** che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata (quali, ad esempio, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria), incide negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo, mentre i vizi (o le difformità) dell'opera dalle previsioni progettuali o dal contratto d'appalto), legittimanti l'azione di responsabilità contrattuale ai sensi dell'art. 1667 c.c. non devono necessariamente incidere in misura rilevante sull'efficienza e la durata dell'opera.

Cass. civ. Sez. II, n. 456 del 19/1/1999

La norma indicata, benché collocata nell'ambito della disciplina concernente il contratto di appalto, è **diretta alla tutela dell'interesse, di carattere generale, della conservazione e della funzionalità degli edifici e degli altri immobili destinati, per loro natura, ad una lunga durata**.

L'azione di responsabilità che ne discende ha, pertanto, carattere extracontrattuale così che trascende il rapporto negoziale fra il costruttore dell'edificio, o di altro immobile destinato ad una lunga durata - di appalto, d'opera, di vendita - in base al quale l'immobile medesimo sia pervenuto nella sfera di un soggetto diverso che dalla "rovina", dall'"evidente pericolo di rovina", o "dai gravi difetti" dell'opera abbia subito un pregiudizio).

Inoltre, se l'art. 1669 c.c. non configura a carico del costruttore una responsabilità obiettiva né una presunzione assoluta di colpa, **pone certamente nei di lui confronti una presunzione "iuris tantum" la quale, verificandosi i presupposti necessari per l'operatività della norma (la rovina, il pericolo evidente di rovina, oppure l'esistenza dei gravi difetti che pregiudicano la lunga durata dell'opera), può essere vinta non con la generica prova di aver usato nell'esecuzione di questa tutta la diligenza possibile, ma con la specifica dimostrazione, attraverso fatti positivi, precisi e concordanti, della mancanza di responsabilità**.

Cass. civ. Sez. II, n. 12106 del 28/11/1998

Con l'azione ex art. 1669 c.c. il committente può chiedere la condanna dell'appaltatore alternativamente al pagamento della somma di denaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei difetti, ovvero all'esecuzione diretta di tali opere, **giacché l'art. 1669 cit., riferendosi genericamente alla responsabilità dell'appaltatore, senza precisare le forme nelle quali il danno debba essere risarcito, ha inteso richiamare il principio generale secondo il quale, nei limiti stabiliti dall'art. 2058 c.c., il risarcimento può essere disposto in forma specifica o, per essere venuto meno il rapporto fiduciario che legava il committente all'appaltatore, per equivalente pecuniario**.

Cass. civ. Sez. II, n. 5103 del 10/05/1995,

L'azione di garanzia ex art. 1669 c.c. **ha natura personale può esser fatta valere da qualsiasi titolare del bene oggetto della garanzia**, senza necessità che al giudizio partecipino gli altri comproprietari, ancorché possa determinarsi in sede di esecuzione una interferenza fra il diritto al risarcimento del danno in forma

specifica riconosciuto a colui che ha agito in giudizio ed i diritti degli altri comproprietari, dovendo in tal caso il danneggiato, per l'esecuzione dei lavori necessari per l'eliminazione dei difetti, procurarsi il consenso degli altri comproprietari.

Cass. civ. Sez. II, n. 7080 del 22/6/1995

*In tema di rovina e difetti di cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, l'art. 1669 c. c. prescrive, oltre al termine decennale attinente al rapporto sostanziale di responsabilità dell'appaltatore (ricollegabile anche alla posizione del venditore-costruttore), due ulteriori termini, uno di decadenza, per la denuncia del pericolo di rovina o dei gravi difetti, di un anno dalla scoperta dei vizi o dei difetti, e l'altro di prescrizione per l'esercizio dell'azione di responsabilità, di un anno dalla denuncia, senza alcun rilievo per eventuali aggravamenti che costituiscano la naturale evoluzione di una grave situazione già precedentemente manifestatasi e denunciata; **i detti termini sono interdipendenti, nel senso che, ove soltanto uno di essi non sia rispettato, la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, non può più essere fatta valere.***

Cass. civ. Sez. II, n. 903 del 14/02/1989

L'appaltatore è obbligato a controllare la bontà del progetto predisposto o fatto predisporre dal committente e delle istruzioni impartite dal medesimo, ma solo nel limite delle proprie cognizioni tecniche, cioè nel limite in cui le carenze del progetto siano rilevabili con la normale diligenza; pertanto, nel caso di progetto di una costruzione (o di una speciale palificazione per fondazioni) redatto da un ingegnere o architetto specializzato nei calcoli del cemento armato, se il committente affida, poi, l'esecuzione dell'opera ad un'impresa che non risulta avere nella propria organizzazione un professionista di capacità tecnica pari a quella del progettista, né stabilisce contrattualmente che ad un tale professionista la impresa appaltatrice debba comunque affidarsi per la realizzazione del manufatto, il committente stesso assume su di sé le conseguenze derivanti dagli errori progettuali quando l'appaltatore non sia in grado di rilevarli con la normale diligenza, ovvero con l'applicazione delle ordinarie cognizioni tecniche proprie di un comune imprenditore edile.

Cass. civ. Sez. II, n. 4204 del 6/5/1987

Deve pertanto ritenersi superato l'orientamento di quella parte della giurisprudenza di legittimità secondo la quale la responsabilità per gravi difetti dell'immobile trovava applicazione esclusivamente nel caso di immobile di nuova costruzione, di sopraelevazione (così Cass. Sez. II 2007/24143) ovvero nell'assimilabile ipotesi di rifacimento integrale dell'intero edificio. Di conseguenza la responsabilità delineata dall'art. 1669 c.c. può ricorrere anche nel caso in cui venga eseguita sull'immobile un'innovazione, quale la realizzazione di un impianto fotovoltaico a copertura di un edificio preesistente, in quanto intervento modificativo destinato a incidere in maniera durevole sull'edificio.

*L'orientamento della giurisprudenza è ormai consolidato nel ritenere **gravi tutte "quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità"** (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19868 del 15/09/2009). Infatti i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c., non si identificano con i fenomeni che influiscono sulla staticità, durata e conservazione dell'edificio, espressamente previste dalla citata norma, ma possono consistere in tutte le alterazioni che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera, incidano sulla struttura e funzionalità globale, menomando apprezzabilmente il godimento dell'opera medesima da parte di chi ha diritto di usarne.*

Tribunale Milano Sez. VII, Sent., 22/01/2018

*I gravi difetti dell'immobile, rilevanti ex art. 1669 c.c., sono ravvisabili non solo nell'ipotesi di rovina o di pericolo di rovina del bene, ma anche in presenza di fatti che, senza influire sulla stabilità, **pregiudichino in modo grave la funzione cui l'immobile è destinato e, dunque, la godibilità e la fruibilità dello stesso.** Rientrano in tale fattispecie, le ipotesi di realizzazione dell'opera con materiali inadeguati e/o non a regola d'arte ed anche incidenti su elementi secondari e accessori dell'opera, purché tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione.*

Trib. Vicenza, Sez. 2 civile, n. 889 del 16/3/2017

E' altresì pacifico che i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c. non si identificano necessariamente con i fenomeni che influiscono sulla staticità, durata e conservazione dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera, incida sulla struttura e funzionalità globale, menomandone in modo apprezzabile il godimento come nel caso di infiltrazioni di acqua e di umidità per difetto di copertura dell'edificio.

Tribunale Bari sez. IV 21/03/2017 n. 1548

(...) **mentre l'art. 1667 c.c. si riferisce ad opere ultimate che non corrispondono alle caratteristiche del progetto o che sono state realizzate senza l'osservanza delle regole tecniche, l'art. 1669 c.c. disciplina le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono in maniera grave sugli elementi strutturali essenziali quali la solidità, l'efficienza e la durata dell'opera.** Più precisamente, il difetto di costruzione che, a norma dell'art. 1669 c.c., legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore può consistere in una qualsiasi alterazione, **conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera** che, pur non riguardando parti essenziali della stessa, bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata (**quali, ad esempio, i rivestimenti, la canna fumaria, le condutture della rete idrica**), incide negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo, **mentre i vizi che legittimano l'azione di responsabilità contrattuale, ai sensi dell'art. 1667 c.c., non devono necessariamente incidere in misura rilevante sull'efficienza e la durata dell'opera** (Cass. Civ., Sez. II, del 16.7.2001 n. 9336; Cass. Civ., Sez. I, dell'1.3.2001).

Trib. Bari sez. IV, n. 4998 del 5/10/2016

(...) **il pericolo di rovina** si rivela esternamente per segni visibili, quali le modificazioni o le alterazioni a carico degli elementi essenziali per la statica, tali da indicare di per sé una situazione di pericolo, indipendentemente dal fatto che la rovina sia imminente o prossima .

I gravi difetti possono invece consistere in tutte quelle alterazioni che, pur riguardando direttamente anche solo una parte dell'opera, incidono sulla sua funzionalità globale, menomandone in modo apprezzabile il godimento, sì da renderla inidonea a fornire l'utilità cui è destinata; e ciò indipendentemente dalla somma di denaro necessaria per la loro eliminazione: può dunque trattarsi di lesioni alle strutture, di imperfezioni o di difformità tali da diminuire sensibilmente il valore economico dell'edificio nel suo complesso, o di singole sue parti, senza che debba sussistere anche il pericolo di un crollo immediato; ovvero di alterazioni che attengano a quegli elementi, accessori o secondari, che consentono però l'impiego duraturo cui l'opera è destinata, quali, ad esempio, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria; nonché, più in generale, di rilevanti carenze strutturali dipendenti da inidonea progettazione dell'appaltatore.

Tribunale Monza sez. II n. 1261 del 7/05/2013

Il termine per la denuncia dei gravi difetti non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura degli stessi e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause.

Trib. Padova Sez. II, 25/02/2011

non sono sussumibili nella citata disposizione normativa le opere non eseguite a regola d'arte: queste inadempienze esecutive non compromettono l'utilizzo e il godimento dell'immobile né pregiudicano la staticità della costruzione.

Trib. Bassano del Grappa, Sent., 27/09/2011

RESPONSABILITA' DEL SUBAPPALTATORE

Il committente non può accusare direttamente il subappaltatore

Il subappaltatore risponde dell'esecuzione delle opere nei confronti del solo appaltatore (subcommittente). Il committente può far valere eventuali contestazioni nei confronti del solo appaltatore, il quale, successivamente, potrà agire in regresso nei confronti del subappaltatore, se i vizi siano imputabili alla responsabilità di quest'ultimo.

Essendo il rapporto tra appaltatore e subappaltatore regolato secondo l'ordinaria disciplina dell'appalto, trovano applicazione le norme sulla responsabilità per difformità e vizi dell'opera di cui agli artt. 1667 e 1668 c.c. di cui si è già ampiamente trattato e alla quale si rimanda.

L'appaltatore è responsabile anche dell'attività del subappaltatore

Anche il subappaltatore è tenuto, quindi, ad eseguire i lavori commissionati secondo le "regole dell'arte", in base alle sue specifiche conoscenze e al tipo di intervento che deve realizzare. L'appaltatore può verificare che l'opera realizzata dal suo subappaltatore sia priva di vizi e difformità apparenti o denunciare quelli occulti entro sessanta giorni dalla scoperta ecc.

Tuttavia è bene evidenziare che nel caso del subappalto la verifica e l'accettazione vede in ogni caso coinvolto anche il committente principale il quale, indipendentemente dal giudizio dato dall'appaltatore, può rifiutare le opere e denunciare eventuali vizi o difformità.

Il contratto di subappalto fa piena prova degli impegni assunti dal subappaltatore

Ai fini dell'accertamento della responsabilità dell'appaltatore-subcommittente, gli impegni assunti dal subappaltatore devono essere verificati esclusivamente sulla base di quanto stabilito nel contratto di subappalto.

La responsabilità del subappaltatore può essere esclusa qualora l'appaltatore abbia esercitato sulla sua attività un'ingerenza così forte da averlo trasformato in un mero esecutore di ordini.

L'azione di regresso

In caso di denuncia, da parte del committente, di vizi e difformità dell'opera, l'appaltatore-subcommittente avrà diritto, ai sensi dell'art. 1670 c.c., di agire in via di regresso nei confronti del subappaltatore qualora ritenga che i difetti siano imputabili a quest'ultimo.



Giurisprudenza

*Va qui precisato che essendo il **subappalto** un contratto derivato o subcontratto (con tale contratto l'appaltatore conferisce ad un terzo subappaltatore l'incarico di eseguire in tutto od in parte i lavori che l'appaltatore si è impegnato ad eseguire sulla base del contratto principale), **le vicende di detto contratto restano condizionate da quelle del contratto principale.***

***Conseguentemente gli articoli 1667 e 1668 c.c.** (...) si applicano al contratto di subappalto con le seguenti differenze: a) con riguardo all'opera eseguita dal subappaltatore, l'accettazione senza riserve dell'appaltatore, resta condizionata dal fatto che il committente accetti a sua volta l'opera senza riserve (cfr. Cass. n. 8202 del 1990); b) l'appaltatore non può agire in responsabilità contro il subappaltatore prima ancora che il committente gli abbia denunciato l'esistenza di vizi o difformità; ciò perché, prima di tale momento, l'appaltatore è privo dell'interesse ad agire; il committente, infatti, potrebbe accettare l'opera nonostante i vizi palesi, oppure non denunciare mai i vizi occulti, oppure denunciarli tardivamente, per cui di nulla potrebbe dolersi l'appaltatore, perché nessun danno (non essendo il destinatario dell'opera) sarebbe a lui derivato dall'esistenza di difformità o vizi dell'opera realizzata dal subappaltatore; e) conseguentemente l'appaltatore può agire in giudizio nei confronti del subappaltatore non appena il committente gli abbia tempestivamente denunciato la esistenza di detti vizi o difformità, avendogli reso nota in tal modo la sua intenzione di far valere la relativa responsabilità.*

Va ribadito che - come è stato già affermato da questa Corte (sent. 2309 del 2009, e sent. 26686 del 2014): l'appaltatore non può agire in responsabilità contro il subappaltatore prima ancora che il committente gli abbia denunciato l'esistenza di vizi o difformità, essendo prima di tale momento privo di interesse ad agire, per non essergli ancora derivato alcun pregiudizio, poiché il committente potrebbe accettare l'opera, nonostante, i vizi palesi o non denunciare mai quelli occulti o farne denuncia tardiva;

Cass. civ. Sez. II n. 9766 del 12/5/2016

L'appaltatore è tenuto a denunciare tempestivamente al subappaltatore i vizi o le difformità dell'opera a lui contestati dal committente e, prima della formale denuncia di quest'ultimo, non ha interesse ad agire in regresso nei confronti del subappaltatore, atteso che il committente potrebbe accettare l'opera nonostante i vizi palesi, non denunciare mai i vizi occulti oppure denunciarli tardivamente. Peraltro, la denuncia effettuata dal committente direttamente al subappaltatore, consentendo a quest'ultimo di eliminare tempestivamente i vizi o di contestarli, è idonea a raggiungere il medesimo scopo della denuncia effettuata dall'appaltatore ai sensi dell'art. 1670 cod. civ.

Cass. civ. Sez. I, n. 26686 del 18/12/2014

*Elemento naturale del contratto di subappalto, al pari del contratto di appalto, è quello **dell'autonomia del subappaltatore nell'esecuzione delle opere affidategli dal subcommittente**, con la conseguenza che la responsabilità del subappaltatore nei confronti dell'originario committente può essere affermata solo ed in quanto lo stesso nell'esecuzione delle opere si sia discostato da quanto previsto nel contratto di subappalto, sicché, in assenza di deroga pattizia di tale autonomia, **il contratto di subappalto fa piena prova degli impegni assunti dal subappaltatore, e delle eventuali discordanze, in punto di fatto, fra quanto stabilito nel contratto di appalto e nel contratto di subappalto circa l'esecuzione dell'opera è il subappaltante che deve rispondere nei confronti del committente.***

Cass. civ. Sez. II, n. 18745 del 19/8/2010

*In materia di contratto di subappalto, poiché l'obbligazione assunta dal subappaltatore ha ugualmente natura di obbligazione "di risultato" e non di mezzi, anche nel caso di affidamento dell'incarico sulla base di un progetto già predisposto, la diligenza nell'adempimento deve essere valutata in base ai criteri dell'art. 1176, secondo comma, cod. civ.; ne consegue che **permane l'obbligo del subappaltatore di segnalare al subcommittente gli inconvenienti derivanti dalle direttive ricevute, riducendosi il ruolo del subappaltatore al rango di "nudus minister", come tale esente da responsabilità, soltanto nell'estrema ipotesi di conferma delle precedenti disposizioni nonostante detta segnalazione.***

Cass. civ. Sez. II, n. 3659 del 13/2/2009,

Anche in tema di subappalto, il sub-committente risponde nei confronti dei terzi in luogo del subappaltatore, ovvero in via solidale con lui, quando - esorbitando dalla mera sorveglianza sull'opera oggetto del contratto al fine di pervenire alla corrispondenza tra quanto pattuito e quanto viene ad eseguirsi - abbia esercitato una concreta ingerenza sull'attività del subappaltatore al punto da ridurlo al ruolo di mero esecutore ovvero agendo in modo tale da comprimerne parzialmente l'autonomia organizzativa, incidendo anche sulla utilizzazione dei relativi mezzi.

Cass. civ. Sez. II, n. 24008 del 24/9/2008

Caratteristica propria del contratto di appalto come di quello di subappalto è l'autonomia dell'imprenditore nell'esecuzione delle opere a lui commesse, sicché, in caso di subappalto, la responsabilità del subcommittente per i danni derivati ai terzi dall'attività esecutiva dell'opera commessa al subappaltatore può essere affermata solo nel caso che il primo abbia esercitato sull'attività del secondo una ingerenza siffattamente penetrante da averlo reso mero esecutore dei suoi ordini.

Cass. civ. Sez. III, n. 5690 del 12/6/1990,

*Il contratto di subappalto è un contratto collegato e derivato che ha il suo fondamento nel contratto di appalto. **Ne deriva che il subappaltatore risponde dell'inadempimento nei confronti dell'appaltatore nei limiti in cui quest'ultimo sia ritenuto responsabile nei confronti del committente** (art. 1670 c.c., che disciplina il regresso dell'appaltatore nei confronti del subappaltatore).*

Tribunale Firenze Sez. III, 06/3/2014

*In tema di risarcimento dei danni da subappalto, **al subappaltatore è riconosciuta una autonomia nell'esecuzione delle opere**; con la conseguenza che la responsabilità del subcommittente per i danni derivanti dall'attività di esecuzione dei lavori è di regola esclusa, potendo essere affermata nel solo caso in cui abbia esercitato una ingerenza penetrante nei confronti del subappaltatore al punto da renderlo mero esecutore dei suoi ordini.*

In tema di risarcimento dei danni da subappalto, l'appaltatore non può agire in responsabilità contro il subappaltatore prima ancora che il committente gli abbia denunciato l'esistenza di vizi o difformità: ciò perché prima di tale momento l'appaltatore è privo dell'interesse ad agire, atteso che il committente potrebbe accettare l'opera nonostante i vizi palesi, oppure non denunciare mai i vizi occulti oppure denunciarli tardivamente, per cui di nulla potrebbe dolersi l'appaltatore, perché nessun danno sarebbe a lui derivato dalla esistenza di difformità o vizi dell'opera realizzata dal subappaltatore.

Trib. Nocera Inferiore Sez. II, 20/10/2011