



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MILANO

IF

COMMISSIONE
INGEGNERIA FORENSE

VIZI E DIFETTI DELL'OPERA dalle norme al cantiere

ASPETTI GIURIDICI DELLA QUESTIONE

Avv. Giancarlo Conci

Seminario

Milano, 25 ottobre 2011

DEFINIZIONI

- **Mutate** dalla disciplina codicistica dell'appalto
- Art. **1667** c.c. **difformità** e **vizi** dell'opera
- Art. 1668 c.c. contenuto della garanzia per difetti dell'opera
- Art. **1669** c.c. rovina e **difetti** di cose immobili

DEFINIZIONI (segue)

- **Mutate** dal concetto di “**regola dell’arte**” in materia edilizia, di cui non esiste una definizione ma è categoria che indica il “**ben fare**” dell’arte
- (Leon Battista Alberti (1404-1472) architetto e umanista nella sua *De Re Aedificatoria* esamina e definisce le regole tecniche dell’arte di costruire (composizione delle malte, collocazione dei mattoni ecc.)

Insieme di tecniche considerate corrette per la esecuzione dell’opera secondo la esperienza professionale qualificata

Presuppone: diligenza, perizia, prudenza

DEFINIZIONI (segue)

Difformità: discordanza tra progetto e contratto, art. 1667 c.c.

Vizio: carenza di qualità o modalità esecutive non conformi alla regola dell'arte, art. 1667 c.c.

Difetto: grave carenza che incide su elementi strutturali, funzionali o di godimento che diminuiscono sensibilmente il valore dell'immobile (destinato a durare) art.1669 c.c.

Criterio differenziale vizio/difetto dato da indice di gravità di incidenza sull'opera:

-lieve = vizio = art. 1667 c.c.

-grave = difetto = art. 1669 c.c.

DEFINIZIONI (segue)

- **Chi stabilisce la sussistenza e la gravità del difetto?**

Il giudice, in sede processuale accerta con gli strumenti istruttori:

- CTU
- ATP
- PROVE documentali e testimoniali

(Rilevanza della giurisprudenza)

NORMATIVA

- 1) Tutela generale:** responsabilità contrattuale del debitore ex art. 1218 c.c., a tutela del creditore (committente-acquirente), mediante:
- azione ex art.1453 c.c. risolvibilità del contratto per inadempimento che deve essere “importante”

nel caso di:

- opera non completata
- opera consegnata in ritardo
- opera non eseguita

NORMATIVA (segue)

2) Tutela speciale (integra e non esclude la tutela generale):

- art. 1667 c.c. difformità e vizi
- art. 1668 c.c. contenuto della garanzia
- art. 1669 c.c. rovina e difetti di cose immobili

presupposti:

- l'opera deve essere completata,
- violazione delle clausole contrattuali – capitolato
- violazione delle regole dell'arte

soggetti: committente – acquirente / appaltatore – venditore

onere della prova: fatto-danno + nesso causale vizio-danno (non desumibile da CTU esplorativa)

Requisiti della azione speciale

A) 1667 c.c difformità e vizi dell'opera:

- **denuncia** all'appaltatore dei vizi o difformità
- (entro 60 gg da scoperta, termine decadenziale)

- **azione** contro appaltatore
- (entro 2 anni da consegna dell'opera, termine prescrizione)

La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e i vizi erano conosciuti o riconoscibili (importanza della accettazione "*con riserva*").

Contenuto della garanzia dell'appaltatore

•**1668 c.c.** Il committente può alternativamente chiedere:

- eliminazione dei vizi o difformità
- riduzione del prezzo (azione "*quanti minoris*")

In caso di accertata colpa dell'appaltatore, può chiedere il risarcimento del danno.

N.B. se i materiali acquistati da appaltatore sono difettosi, la azione del committente può essere diretta contro appaltatore (azione contrattuale) e contro il fornitore (azione extracontrattuale)

Requisiti dell'azione speciale (segue)

B) 1669 c.c. rovina e difetti di immobili destinati a durare

-denuncia all'appaltatore se:

- opera rovina in tutto o in parte per difetto di costruzione o vizio del suolo
- opera presenta gravi difetti o evidente pericolo di rovina

(entro 1 anno da scoperta, termine decadenziale)

-azione contro appaltatore

(entro 1 anno da denuncia, termine prescrizione)

-garanzia dell'appaltatore 10 anni dal compimento dell'opera

Situazioni ricondotte a gravi difetti

(art. 1669 c.c.)

- **I gravi difetti** della costruzione comprendono ai fini della garanzia ex art. 1669:
 - deficienze costruttive
 - erronea progettazione
 - prescrizioni esecutive del committente accettate da appaltatore (Cass. 1948/89) (sent. A)

Esempi:

- carenze di impermeabilizzazione e infiltrazioni (Cass.19868/09), S1
- disfacimento rivestimenti esterni (Cass.6585/86), S2
- umidità per difetto coibentazione (Cass.3146/98), S3
- indaguatezza rete fognaria e infiltrazioni (Cass.2775/97), S4
- cedimento di balconi
- copertura e terrazze ecc.

Soggetti coinvolti

- Committente
 - Appaltatore (impresa)
 - Progettista
 - Direttore Lavori
 - Compratore – acquirente
 - Condominio (amministratore)
-
- La responsabilità dell'appaltatore ha natura extracontrattuale perché l'art. 1669 c.c. ha natura di norma di ordine pubblico a tutela di un interesse generale inderogabile. (sent. B.)

Legittimazione attiva e passiva

1. L. Attiva:

- amministratore di condominio (esercizio di atti conservativi ex art. 1130, n.4 c.c. per pericolo e sicurezza)
- committente e suoi aventi diritto
- acquirente

2. L. Passiva:

- appaltatore (eccetto se *nudus minister* di istruzioni del committente)
- progettista – D.L. (quali collaboratori nella costruzione dell'opera se difetti a loro imputabili – colpa ex 1175-1176 – (sent. C.)

Situazioni ricondotte a vizi e difformità lievi (art.1667c.c.)

Esempi:

- rifacimento scala esterna preesistente
- intonaci non eseguiti perfettamente
- impianto elettrico difettoso
- pavimentazione male eseguita

La garanzia copre la difformità rispetto al progetto o al contratto di appalto e i vizi per mancata osservanza delle regole dell'arte (Cass.802/85– S1)

non copre se l'opera è stata accettata dal committente

(l'accettazione non si identifica con la presa in consegna dell'opera, ma appaltatore deve provare di aver messo in condizione il committente di verificare la buona esecuzione) (Cass.3752/07), S2

Ingerenza del committente nella esecuzione dei lavori e danni a terzi

- Regola **generale della responsabilità**:
 - l'appaltatore è responsabile dei danni derivanti a terzi per la cattiva esecuzione dei lavori perché agisce autonomamente:
 - sceglie le modalità di intervento
 - decide sulla organizzazione della impresa
 - utilizza mezzi propri - Trib. Trieste, S3
 - Non è responsabile solo se *nudus minister*
 - MA: committente è corresponsabile ex art.2043 cc
 - per *culpa in eligendo* (affidamento lavori a impresa inidonea)
 - per aver determinato interventi nella esecuzione dei lavori
 - (Trib. Monza 11.01.2011) - S4

Ambrogio Lorenzetti, particolare da “Il buon governo”

