

# CONTRATTO D'APPALTO E VIZI COSTRUTTIVI

---

# Nozione di contratto d'appalto

Art. 1655 c.c.

---

*«L'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro»*

# Il condominio committente

---

COMPETENZE E OBBLIGHI  
DELL'AMMINISTRATORE E  
DELL'ASSEMBLEA



# L'amministratore

---

Soggetto legittimato a stipulare i contratti, tra cui quello d'appalto, nell'ambito dei poteri attribuiti ex art. 1130 c.c.

# L'assemblea dei condomini

---

Per procedere alla valida stipula di un contratto d'appalto, l'amministratore deve essere autorizzato preventivamente dall'assemblea, oppure, l'operato deve essere successivamente ratificato.

## Opere aventi carattere d'urgenza ex art. 1135, comma II, c.c.

---

*«L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne all'assemblea».*

L'amministratore ha l'obbligo, in talune situazioni, di effettuare lavori urgenti, qualora non sia il tempo per convocare l'assemblea (F. Lazzaro, Codice del Condominio, I ed., Giuffrè Editore, Milano, 2014, 511).



# VIZI E DIFETTI DELL'OPERA APPALTATA

---

# ART. 1662 C.C. verifica in corso d'opera

---

- Comma II: « *Quando nel corso dell'opera, si accerta che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni: trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risoluto, salvo il diritto del committente al risarcimento del danno*»



## ART. 1667 C.C. Difformità e vizi dell'opera

---

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

## ART. 1669 c.c. Rovina e difetti di cose immobili

---

Comma I *«Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa».*

# Vizio, difetto e grave difetto

---

## VIZI E DIFETTI EX ART. 1667 C.C.

Ipotesi di costruzioni che non corrispondono alle caratteristiche del progetto o del contratto d'appalto (DIFETTI) o che siano state eseguite senza osservare le regole della tecnica (VIZI).

## GRAVI DIFETTI EX ART. 1669 C.C.

Vizi costruttivi che incidono negativamente, in maniera profonda, sugli elementi essenziali di struttura e funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata.



# L'ambito di applicazione dell'art. 1669 c.c. alla luce degli interventi giurisprudenziali

---

CASSAZIONE CIVILE, SS. UU., 27 MARZO 2017, N. 7756

*«L'art. 1669 c.c. è applicabile, ricorrendone tutte le condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo».*

*«Anche le opere più limitate, aventi ad oggetto riparazioni straordinarie, ristrutturazioni, restauri o altri interventi di natura immobiliare, possono rovinare o presentare evidente pericolo di rovina del manufatto, tanto nella porzione riparata o modificata, quanto in quella diversa e preesistente che ne risulti altrimenti coinvolta per ragioni di statica [...]»*

Sono stati inquadrati nell'ambito della norma in oggetto i gravi difetti riguardanti:

- La pavimentazione interna ed esterna di una rampa di scala e di un muro di recinzione (sentenza n. 2238/12);
- Opere di pavimentazione e di impiantistica (sentenza n. 1608/00);
- Infiltrazioni d'acqua, umidità nelle murature e in generale problemi rilevanti di impermeabilizzazione (sentenze nn. 84/13; 21351/05; 117/00; 4692/99);
- Un ascensore panoramico esterno ad un edificio (sentenza n. 20307/11);
- L'inefficienza di un impianto idrico (sentenza n. 3752/07);
- L'inadeguatezza recettiva d'una fossa biologica (sentenza n. 13106/95);
- L'impianto centralizzato di riscaldamento (sentenze nn. 5002/94; 7924/92 ; 5252/86 e 2763/84);
- Il crollo o il disfacimento degli intonaci esterni dell'edificio (sentenze nn. 6585/86; 4369/82 e 3002/81; 1426/76);
- Il collegamento diretto degli scarichi di acque bianche e dei pluviali discendenti con la condotta fognaria (sentenza n. 5147/87);
- Infiltrazioni di acque luride (sentenza n. 2070/78).



# Contenuto della garanzia per difetti dell'opera ex art. 1668 c.c.

---

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

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

# ESCLUSIONE DELLA GARANZIA

---

- Il committente ha accettato l'opera;
- Le difformità erano da lui conosciute o erano riconoscibili (salvo che siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore/prestatore d'opera).
- Decadenza del diritto.
- Prescrizione dell'azione.

# TERMINI

---

## LA DECADENZA E LA PRESCRIZIONE



# Termini di decadenza – la denuncia

---

Salvo che l'appaltatore abbia riconosciuto il vizio, il committente deve, a pena di decadenza, denunciare:

- Entro 60 giorni dalla scoperta (appalto ex art. 1667 c.c.);
- Entro 1 anno dalla scoperta (appalto ex art. 1669 c.c.);
- Entro 8 giorni dalla scoperta (contratto d'opera);

# Termini di prescrizione

---

Il committente deve agire in giudizio nei confronti dell'appaltatore, nei seguenti termini prescrizionali:

- Due anni dal giorno della consegna dell'opera (appalto ex art. 1667 c.c.)
- 1 anno dalla denuncia (appalto ex art. 1669 c.c.)
- 1 anno dalla consegna (contratto d'opera)

**Il riconoscimento del vizio da parte dell'appaltatore successivo al termine di decadenza per la denuncia non fa perdere il diritto alla garanzia**



# Tribunale Milano, sez. VII, Sent.573/2018

---

- In tema di appalto, con riferimento al riconoscimento dei vizi dell'opera da parte dell'appaltatore, l'art. 1667 cod. civ. (applicabile, "in parte qua", anche all'art. 1669 c.c.), equipara, alla denuncia, il riconoscimento del vizio, pur se successivo al termine di decadenza stabilito per la denuncia stessa da parte dell'appaltante, con la conseguenza che quest'ultimo non perde il diritto alla garanzia, non essendo normativamente prescritto che l'uno debba avvenire entro il termine stabilito per l'altra. Né invero è necessario che al riconoscimento operato dall'appaltatore si accompagni una confessione atteso che "la denuncia del committente prescritta a pena di decadenza è superflua anche quando l'appaltatore, riconoscendo l'esistenza di vizi o difformità, contesti o neghi - come nel caso di specie, avendo egli imputato al fornitore la consegna di merce difettosa - di doverne rispondere.

**L'obbligazione dell'appaltatore di eliminare i vizi della cosa è autonoma rispetto all'obbligo di garanzia ed è soggetta a prescrizione ordinaria**

# Cassazione civile, sez. Sent. 62/2018

---

- In tema di appalto, l'impegno dell'appaltatore ad eliminare i vizi della cosa o dell'opera costituisce, alla stregua dei principi generali non dipendenti dalla natura del singolo contratto, fonte di un'autonoma obbligazione di "facere", la quale si affianca all'originaria obbligazione di garanzia, senza estinguerla, a meno di uno specifico accordo novativo; tale obbligazione, pertanto, è soggetta non già ai termini di prescrizione e decadenza stabiliti per quella di garanzia, ma all'ordinario termine di prescrizione decennale fissato per l'inadempimento contrattuale.



# **DECORRENZA TERMINI PER DENUNCIA VIZI E DIFETTI**

# Cassazione civile, sez. VI, Sent.23297/2017

---

- Il termine annuale di decadenza, ex art. 1669 c.c., per la denuncia dei vizi decorre dal momento in cui il denunziante abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza, seria ed obiettiva, (1) non soltanto delle gravità dei difetti della costruzione, ma anche (2) dell'incidenza di essa sulla statica e sulla possibilità di lunga durata e (3) del collegamento causale dei dissesti all'attività di esecuzione dell'opera non essendo sufficiente, di regola, per il decorso del termine suddetto, la constatazione di segni esteriori di danno o di pericolo, salvo che si tratti di manifestazioni indubbie come cadute o rovine estese

# Cassazione civile, sez. III, Sent. 9966/2014

---

- E' ben vero che questa Corte ha avuto modo di affermare che, in tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finchè il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti 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, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo (Cass. n. 1463 del 2008, tra le altre). L'inizio della decorrenza del termine di decadenza può essere però legittimamente spostato in avanti nel tempo **solo** quando gli accertamenti tecnici si rendano effettivamente necessari per comprendere appieno la gravità dei difetti e stabilire il corretto collegamento causale, allo scopo di indirizzare verso la giusta parte una eventuale azione del danneggiato.



- Non necessariamente nè automaticamente il decorso del termine è postergato all'esito degli approfondimenti tecnici qualora, come nella specie, si tratti di problema di immediata percezione sia nella sua reale entità che nelle sue possibili cause fin dal suo primo manifestarsi. Gli stessi ricorrenti, infatti, assumono che fin dal primo insediamento nell'immobile da parte del loro dante causa, avvenuto subito dopo l'acquisto, si percepirono problemi termici che ne resero disagiata l'utilizzo, consistenti in un eccessivo freddo in inverno e in un surriscaldamento d'estate, al quale lo Z. cercò di ovviare fin dal primo inverno utilizzando appieno l'impianto di riscaldamento, con un consumo più elevato rispetto alla media e spese anch'esse più elevate, in relazione alle quali pure ebbe a chiedere il risarcimento.
- A fronte di un vizio che si è manifestato da subito in tutta la sua gravità, l'attore avrebbe avuto l'onere di compierne la denuncia entro l'anno, a pena di decadenza, e poi di intraprendere l'azione nell'anno successivo. Avendo egli atteso cinque anni, correttamente la corte d'appello ha accolto le sollevate eccezioni di decadenza e prescrizione.

## DIES A QUO

*«Il termine per la denuncia dei vizi e delle difformità dell'opera, decorre dal momento in cui l'Amministratore abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale della imperfetta esecuzione dell'opera e non dal giorno in cui l'Amministratore ne renda edotti i condomini in sede assembleare, posto che rientra tra i poteri dell'Amministratore il compimento degli atti conservativi di diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, per cui è da tale momento che il condominio in persona dell'Amministratore che lo rappresenta è posto in grado di agire per far valere la garanzia» (Cass. Civ. 4619/1996).*

Il termine annuale decorre non già da quando il committente abbia acquisito cognizione di manifestazioni di scarsa rilevanza o di semplici sospetti (Cass. Civ. 8053/1990), bensì dal momento in cui abbia conseguito un apprezzabile grado di conoscenza dell'entità del difetto, dell'incidenza di esso sulla statica e sulla possibilità di godimento dell'immobile secondo la sua destinazione (Cass. Civ. 6619/88; conf. 1052/1992) e addirittura dal momento del deposito della consulenza tecnica resa in sede di ATP (Cass. Civ. 14218/1999).

**Denuncia vizi e difetti dell'Amministratore non  
determinante inizio decorrenza termini**



# Cassazione civile, sez. II, Sent. 4364/2015

---

- E' opportuno riportare il contenuto essenziale della lettera inviata dall'amministratore del Condominio il 13-10-2005 alla società appaltatrice: "...i valori dell'acqua potabile a monte del contatore dell'Azienda Servizi Municipalizzati (rete civica comunale) sono conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative. La qualità dell'acqua utilizzata dai singoli condomini invece risulta con valori decisamente atipici riconducibili, **molto probabilmente**, ad anomalie esistenti nelle reti distributive interne al condominio.
- Alla luce della grave situazione riscontrata ed essendoci grave pregiudizio per la vita quotidiana di alcuni proprietari del condominio, si richiede un Vs. sollecito riscontro ed intervento che possa riequilibrare la situazione riscontrata riportandola nei valori usuali".
- Orbene il convincimento espresso dalla sentenza impugnata in ordine alla configurabilità di tale lettera come denuncia ai sensi dell'art. 1669 c.c. non può essere condiviso.

- Infatti in detta missiva si riferisce che la qualità dell'acqua utilizzata dai singoli condomini è caratterizzata da valori decisamente atipici, ascrivibili molto probabilmente, e non quindi in termini certi, ad anomalie relative alle reti distributive interne al Condominio, senza pertanto una chiara ed inequivocabile individuazione delle cause del fenomeno denunciato; al riguardo occorre rilevare che, secondo l'orientamento consolidato di questa Corte, in tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finchè il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti, 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 (Cass. 23-1-2008 n. 1463), non essendo al riguardo sufficienti viceversa manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti (Cass. 1-2-2008 n. 2460); è pur vero che detto termine decorre immediatamente quando si tratti di un problema di immediata percezione sia netta sua reale entità che nelle sue possibili origini, ma appunto tale evenienza non sembra ricorrere nella specie, in presenza della mera prospettazione di un generico coinvolgimento della società appaltatrice nella verifica di una anomalia della qualità dell'acqua all'interno della rete distributiva condominiale non meglio specificata.



- Neppure può essere attribuito rilievo decisivo alla richiesta espressa nella lettera del 13-10-2005 dall'amministratore del suddetto Condominio alla società E. F. di un intervento ai fini della risoluzione dell'inconveniente denunciato, posto che il termine annuale di decadenza relativo alla denuncia dei vizi decorre dalla scoperta della gravità dei difetti e dalla loro imputabilità alla prestazione dell'appaltatore (Cass. 19-10-2012 n. 18078), mentre invece nella fattispecie, come già esposto, il fenomeno dell'acqua inquinata nella rete idrica condominiale era stato reso noto nella lettera del 13-10-2005 senza una chiara indicazione delle possibili cause cui poteva essere ricondotto, cosicchè le argomentazioni rese in proposito da giudice di appello non appaiono il frutto di un esauriente e logico accertamento di un apprezzabile grado di conoscenza obbiettiva, da parte del suddetto Condominio, della riconducibilità sotto un profilo causale del fenomeno dell'acqua inquinata presente nella condotta condominiale ad una imperfetta esecuzione dell'opera da parte della società appaltatrice; pertanto in sede di rinvio occorre procedere ad un nuovo esame di tale questione.



**I termini previsti per l'azione di eliminazione dei vizi dell'opera o di riduzione del prezzo si applicano anche all'azione risarcitoria (1668 cc)**

# Cassazione civile, sez. II, Sent. 20839/2017

---

- L'articolo 1668 del Cc 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 a integrarne il contenuto, i termini di prescrizione e di decadenza di cui al citato articolo 1667 del Cc 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 a un accertamento sollecito delle eventuali contestazioni in ordine a un suo inadempimento nell'esecuzione della prestazione.

**La responsabilità per rovina e difetti di  
immobili (1669 C.c) in caso di opera  
appaltata non ultimata**



## Cassazione civile sez. II, 27/11/2017, n.28233

---

- La responsabilità regolata dall'articolo 1669 del codice civile in tema di rovina e difetti di immobili ha natura non contrattuale, derivando, ex articolo 1173 del codice civile, da un fatto idoneo a produrre obbligazioni in conformità dell'ordinamento giuridico; da ciò consegue che, nel caso in cui l'opera appaltata non venga ultimata, non trovano applicazione le norme dettate in tema di risoluzione del contratto per inadempimento dagli articoli 1453 e seguenti del codice civile, dovendosi far riferimento in via esclusiva all'articolo 1669 del codice civile.

## Cassazione civile sez. II, 13/06/2018, n.15502

---

- Le disposizioni speciali in tema di inadempimento del contratto di appalto (art. 1667,1668 e 1669 c.c.) integrano, ma non escludono i principi generali in tema di inadempimento contrattuale, che sono applicabili quando non ricorrano i presupposti delle norme speciali, nel senso che la comune responsabilità dell'appaltatore ex art. 1453 c.c. sorge allorquando egli non esegue integralmente l'opera o, se l'ha eseguita, si rifiuta di consegnarla