

### **Le Difformità e i Vizi dell'opera**

Salvo quanto disposto dall'art. 1669 c.c., l'appaltatore risponde per la difformità e i vizi dell'opera, sebbene riconoscibili, purché denunciati dal soggetto appaltante prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo (decorsi due anni dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio).

La responsabilità in questione è fondata sulla colpa, per cui è compito del soggetto appaltante, qualora riscontri la presenza di imperfezioni più o meno gravi, darne la prova attraverso ogni mezzo utile; invece, l'appaltatore, perché vada esente da responsabilità, deve comprovare l'assenza di colpa, ovvero deve dimostrare di aver adottato tutte le misure necessarie per evitare il danno.

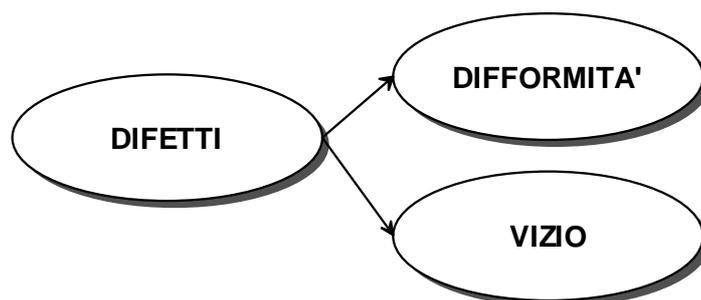
Conseguentemente, nei casi in cui il risultato sia stato cagionato da scelte del committente non mai contestate, l'appaltatore è responsabile, in quanto egli è tenuto a fornire un'opera eseguita a regola d'arte e non già ad obbedire supinamente alle istruzioni del committente.

L'appaltatore, in concreto, è tenuto a verificare la validità del progetto fornitogli dal committente e nei limiti della sua perizia e delle sue capacità tecniche a segnalare eventuali errori o difetti del progetto: se non lo fa in modo tempestivo diviene responsabile dei vizi dell'opera (Cass. civ. - sez. II - 22 febbraio 2000, n. 1965).

L'appaltatore è esente da responsabilità quando invece abbia segnalato i fatti, o nell'ipotesi in cui la causa dei vizi dipenda da gravi errori progettuali richiedenti cognizioni tecniche che l'appaltatore non è tenuto a possedere. Va ricordato che la stessa procedura di collaudo conosce una fase di transizione di due anni fra il collaudo provvisorio e quello definitivo volto proprio alla sperimentazione dell'opera .

I difetti riscontrati nell'opera possono classificarsi in:

- a) **Difformità** : per difformità si intende una discordanza nell'opera rispetto a quanto stabilito nelle prescrizioni contrattuali
- b) **Vizio** : per vizio si intende ogni carenza dell'opera rispetto alla regola d'arte che incide su aspetti qualitativi e funzionali.

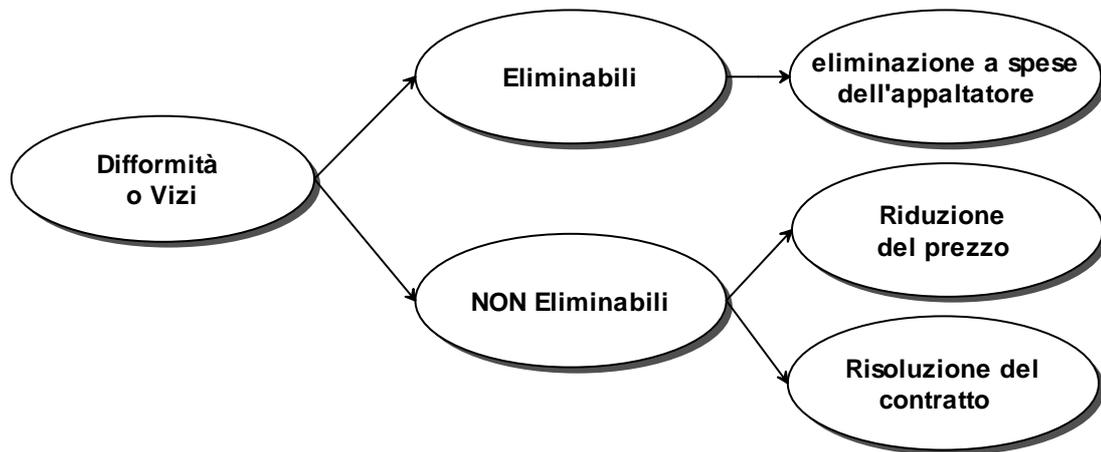


In caso di difformità e vizi dell'opera, il committente può chiedere:

**a) l'eliminazione a spese dell'appaltatore** (nel caso in cui il vizio sia eliminabile)

**b) la riduzione del prezzo** (nel caso in cui il vizio non sia eliminabile o nel caso in cui sussista una difformità che non pregiudica la destinazione e l'utilizzazione dell'opera: la riduzione del prezzo va determinata quale differenza tra il valore dell'opera dedotta in contratto e il valore dell'opera come eseguita, in relazione alle difformità e vizi riscontrati.)

**c) la risoluzione del contratto** (soltanto nel caso in cui le difformità e i vizi siano tali da rendere l'opera assolutamente inaccettabile, considerata nella sua unicità e complessità, perchè inadatta alla sua destinazione o perchè diversa da quella del tutto voluta.)art. 1668 del cod.civ.



### **Art. 1667 Difformità e vizi dell'opera**

*L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera (1668). La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore. Il committente deve, a pena di decadenza (2964), denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.*

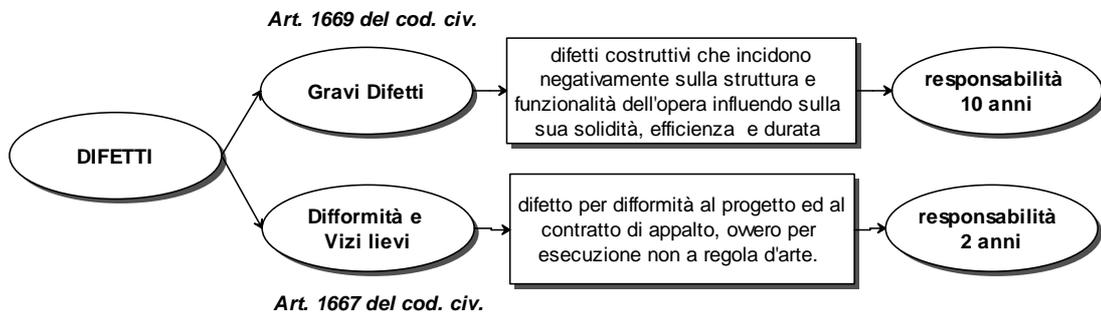
*L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna (att. 181).*

### La responsabilità decennale dell'appaltatore

Per gli edifici o altri immobili destinati per loro natura a lunga durata, si ha la responsabilità decennale dell'appaltatore (art. 1669 c.c.) per vizi che determinano la rovina totale o parziale dell'opera; evidente pericolo di rovina, gravi difetti incidenti sugli elementi strutturali, che derivino da difetto del suolo o da difetto di costruzione la durata decennale decorre dall'approvazione del collaudo ovvero dal momento in cui è decorso il termine per l'approvazione del collaudo.

L'eseribilità dell'azione, ex art. 1669 c.c., è subordinata alla condizione che il committente abbia fatto denuncia dei vizi entro il termine decadenziale di un anno dalla scoperta, sempre che questa sia avvenuta entro il decennio; dalla data della denuncia l'amministrazione ha un anno per proporre la relativa domanda giudiziale

**La Corte di Cassazione**, con sentenza n. 3002/2001, ritiene che *"le disposizioni dell'art. 1669 cod. civ. tendono essenzialmente a disciplinare le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono negativamente in maniera profonda sugli elementi essenziali di struttura e di funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata, mentre quelle dell'art. 1667 cod. civ. riguardano l'ipotesi in cui la costruzione non corrisponda alle caratteristiche del progetto e del contratto di appalto, ovvero sia stata eseguita senza il rispetto delle regole della tecnica"*.



### Art. 1668 Contenuto della garanzia per difetto dell'opera

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

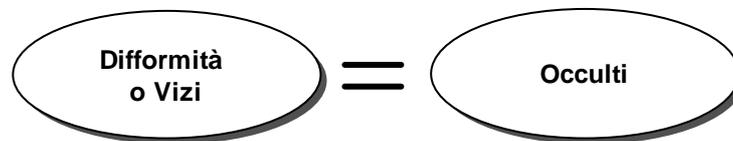
*Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto.*

### **Art. 1669 Rovina e difetti di cose immobili**

*Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.*

### **Natura dei difetti o vizi , denuncia e prescrizione**

Sia nel caso dell'art. 1667 che per difetti dell'art.1669 del cod.civ. occorre che i difetti o vizi siano **occulti** ovvero che siano non riconoscibili ne conosciuti al momento del collaudo.



Ai fini della quantificazione dei termini per effettuare la denuncia si ha la scoperta del vizio o difetto quanto il committente abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza del difetto tale da individuarlo con certezza anche in ragione del nesso di causalità esistente.

Una volta acquisita la necessaria consapevolezza del vizio o difetto la denuncia può essere effettuata in forma libera tramite raccomandata.

**Dpr 207/10 Art. 229** “3. Qualora nel biennio di cui all'articolo 141, comma 3, del codice, dovessero emergere vizi o difetti dell'opera, il responsabile del procedimento provvederà a denunciare entro il medesimo periodo il vizio o il difetto e ad accertare, sentiti il direttore dei lavori e l'organo di collaudo ed in contraddittorio con l'esecutore, se detti difetti derivino da carenze nella realizzazione dell'opera; in tal caso proporrà alla stazione appaltante di fare eseguire dall'esecutore, od in suo danno, i necessari interventi. Nell'arco di tale biennio l'esecutore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, indipendentemente dalla intervenuta liquidazione del saldo.

