

Lavori mal eseguiti

L'articolo 1669 del Codice

Su edifici o cose immobili destinati a lunga durata, se in dieci anni dal compimento l'opera, per vizio del suolo o difetto di costruzione, rovina in tutto o in parte, presenta 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.

Responsabilità decennale per gravi vizi costruttivi su lavori del superbonus

Allarme sottovalutato

Il fatto lesivo va denunciato all'appaltatore entro un anno dalla scoperta

Vincenzo Vecchio

Una delle problematiche, marginalmente trattate, è quella relativa ai gravi vizi costruttivi che potrebbero emergere nell'esecuzione delle opere finalizzate all'ottenimento dei contributi legati al superbonus 110 per cento. Assemblee condominiali che hanno analizzato contratti milionari non hanno avuto in molti casi la reale possibilità di valutarli in modo appropriato e dettagliato, avvalendosi anche di consulenze tecniche e legali di professionisti estranei al general contractor. Di questi ultimi è mancata spesso una reale valutazione delle potenzialità economiche/organizzative. È utile perciò richiamare la normativa che disciplina la responsabilità per vizi costruttivi.

Le previsioni normative

La norma di riferimento è l'articolo 1669 del Codice civile (Rovina e difetti di cose immobili).

Norma che ha finalità di ordine pubblico ed è quindi inderogabile, diretta a tutelare il committente di opere su beni immobili che per loro natura sono destinate a durare nel tempo. Quindi, non riguarda solo le costruzioni nuove, ma anche qualsiasi opera di manutenzione ordinaria.

Si prevede, in caso di danni, una responsabilità presunta dell'autore delle opere, dei tecnici intervenuti e di tutti coloro che hanno operato nel corso dell'appalto, responsabilità a cui possono sottrarsi solo provando che la rovina sia imputabile a un evento esterno a cui loro sono estranei.

La responsabilità così configurata è decennale e decorre dal compimento dell'opera, ma è legata a degli adempimenti la cui mancata osservanza determina la prescrizione del diritto al risarcimento.

Nel caso in cui si evidenzino, nell'arco della garanzia decennale,

dei gravi vizi è necessario, entro un anno dalla scoperta, denunciare il vizio all'appaltatore. La denuncia va fatta con qualsiasi mezzo idoneo a provarne l'avvenuta comunicazione. Denunciato il vizio, se non è stato eliminato o l'appaltatore non ha assunto con obbligazione novativa l'onere di eliminarlo, scatta un altro termine: entro un anno della denuncia è necessario avviare l'azione giudiziaria. Occorre, quindi, avviare la procedura legale nella sede competente, ad esempio con un ricorso diretto a ottenere un accertamento tecnico preventivo o l'avvio della mediazione procedurale o della causa di merito. Nessun altro atto può interrompere la prescrizione né una raccomandata o pec interrompono la prescrizione.

Gli obblighi dell'appaltatore

Per gli appaltatori chiamati a rispondere del vizio costruttivo l'articolo 1670 del Codice civile, impone, se vogliono agire in regresso nei confronti dei subappaltatori, l'obbligo, sotto pena di decadenza, di comunicare a essi la denuncia entro sessanta giorni dal suo ricevimento. L'impresa, o comunque il responsabile delle opere viziate, risponde con il suo patrimonio. Se ha cessato di esistere o il suo patrimonio è insufficiente, il danno non potrà essere risarcito.

Sarebbe stato utile forse pretendere una polizza postuma decennale ed eventuali garanzie fidejussorie adeguate in analogia con quanto previsto dal decreto legislativo 122 del 2005, a tutela dell'acquirente che acquisti un immobile in costruzione.

I general contractor a volte hanno proposto delle polizze Car e raramente delle polizze decennali.

La Car è cosa diversa: garantisce il costruttore per i danni subiti dall'opera in fase di costruzione e copre anche la responsabilità civile verso terzi, ma è destinata a cessare al momento del collaudo.