Garanzia per vizi e responsabilità per gravi difetti: forme di tutela apprestate al committente

18 Luglio 2008

Con sentenza n. 4523 del 21 febbraio 2008 la Corte di Cassazione è tornata ad occuparsi della questione relativa alla forma di tutela che gli art. 1667 e 1668 del codice civile apprestano al committente in caso di danni derivanti da vizi e difetti dell`opera.

L`art. 1668 c.c., in particolare, 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.

Tale azione riguarda il ristoro dei pregiudizi patrimoniali concernenti la lesione di interessi del committente tutelati dall`ordinamento, quali il danno a persone o a cose derivanti dai vizi o le spese di rifacimento che il committente abbia provveduto a fare eseguire direttamente.

è bene ricordare come la normativa codicistica in tema di responsabilità per vizi e difetti delle opere preveda due fattispecie del tutto diverse tra loro negli art. 1667 /1668 e 1669 c.c.

La prima concerne i vizi e le difformità dell`opera che non incidono sulla stabilità e solidità della costruzione, ossia quando la stessa non corrisponde alle caratteristiche del progetto o del contratto d`appalto, ovvero sia stata eseguita senza osservare le regole della tecnica.

La violazione delle suddette prescrizioni configura una difformità rispetto all`accordo negoziale e va, pertanto, inquadrata nell`ambito della responsabilità contrattuale

L`art. 1669 c.c., invece, disciplina la garanzia decennale a carico del costruttore in caso di gravi vizi e difetti nella costruzione di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata.

Tale disposizione tende essenzialmente a disciplinare le conseguenze dei vizi costruttivi che incidono negativamente sugli elementi strutturali e funzionali dell`opera.

Secondo un`opinione prevalente tale normativa si configura come responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico in quanto tesa all`incolumità e sicurezza dei cittadini.

Dalla natura contrattuale ed extracontrattuale delle stesse ne discende una diversa disciplina in ordine ai termini di prescrizioni e decadenza nonchè delle forme di tutela apprestate al committente.

Si è, infatti, precisato che la garanzia decennale prevista dall`art. 1669 c.c. a carico dell`appaltatore non ha natura di garanzia per la riparazione dei vizi ma è tesa al mero risarcimento dei danni, anche solo in forma specifica (Trib. Milano n. 11823/98).

Di contro, la tutela apprestata ai sensi dell`art. 1667 e 1668 c.c., inquadrandosi nell`ambito della normale responsabilità contrattuale per inadempimento, importa, nel caso in cui l`appaltatore non provveda direttamente all`eliminazione dei vizi e dei difetti dell`opera, che il committente, ove non intenda ottenere l`affermazione giudiziale dell`inadempimento con la relativa condanna dell`appaltatore e l`attuazione dei suoi diritti nelle forme dell`esecuzione specifica ai sensi dell`art. 2931 c.c., possa sempre richiedere il risarcimento del danno nella misura corrispondente alla spesa necessaria alla eliminazione dei vizi.

Ponendosi sulla scia di altre pronunce giurisprudenziali la Corte di Cassazione, quindi, ribadisce nella sentenza in esame, tale principio evidenziando come già sottolineato da altre decisioni (Cass. n. 11602/02; Cass n. 10772/95).) che l`azione di risarcimento danni può essere proposta senza alcuna necessità del previo esperimento dell`azione di condanna all`esecuzione specifica.

In allegato la Sentenza della Corte di Cassazione

1362-ALLEGATO.pdfApri