

APPALTI PRIVATI

Il costruttore edile in veste di appaltatore: compiti e responsabilità

**Approfondimento normativo
e casistica giurisprudenziale**

giugno 2022

Gli argomenti della Guida

1. IL COSTRUTTORE EDILE IN VESTE DI APPALTATORE E LE SUE RESPONSABILITÀ.....	2
2. IL CONTRATTO DI APPALTO: I TRATTI ESSENZIALI	2
IL COMMITTENTE.....	2
L'APPALTATORE	4
3. INADEMPIMENTO PER MANCATO INIZIO LAVORI O DA RITARDO	4
LE REGOLE GENERALI.....	4
I RIMEDI CONTRATTUALI: LA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E LA CLAUSOLA PENALE NEL CONTRATTO DI APPALTO	4
I CASI DI INADEMPIMENTO	5
Ipotesi a): MANCATO INIZIO DEI LAVORI.....	5
Ipotesi B): RITARDO NELLA ESECUZIONE/TERMINE DEI LAVORI.....	6
Ipotesi C): IMPOSSIBILITÀ DI ESECUZIONE PER CAUSE NON IMPUTABILI ALLE PARTI...7	
4. LA RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE IN CASO DI FURTO IN APPARTAMENTO CONDOMINIALE COMMESSO CON ACCESSO DALLE IMPALCATURE.	7
5. RESPONSABILITÀ AMMINISTRATIVA.....	8
6. RESPONSABILITÀ PENALE PER ABUSI	8
7. RESPONSABILITÀ PER VIZI E DIFFORMITÀ'	9
VIZI E DIFFORMITÀ' DURANTE LO SVOLGIMENTO DEI LAVORI.....	9
LA GARANZIA PER VIZI E DIFFORMITÀ' PER I LAVORI ESEGUITI.....	9
L'ESECUZIONE DEI LAVORI A REGOLA D'ARTE.....	9
DIFFERENZA TRA VIZI E DIFFORMITÀ	10
LA RESPONSABILITÀ PER VIZI DEI MATERIALI	10
L'APPALTATORE DEVE PROVARE DI NON ESSERE RESPONSABILE: CASISTICA.....	10
TEMPI E MODI PER DENUNCIARE VIZI E DIFFORMITÀ	12
I RIMEDI CONCESSI AL COMMITTENTE	14
CLAUSOLE DI DEROGA O MODIFICA DELLA GARANZIA	15
GIURISPRUDENZA SU ARTT. 1667-1668 C.C.	16
8. RESPONSABILITÀ DECENNALE PER GRAVI DIFETTI.....	19
LE FORME DI RESPONSABILITÀ PREVISTE DALL'ART. 1669.....	21
TUTTI I TERMINI DELLA GARANZIA DECENNALE	23
I DANNI RISARCIBILI.....	24
CASISTICA "GRAVI DIFETTI"	25
GIURISPRUDENZA SU ART. 1669 C.C.....	31
9. RESPONSABILITÀ DEL COSTRUTTORE-VENDITORE.....	37
10. RESPONSABILITÀ DEL SUBAPPALTATORE.....	39
GIURISPRUDENZA SU RESPONSABILITÀ SUBAPPALTATORE	41

1. IL COSTRUTTORE EDILE IN VESTE DI APPALTATORE E LE SUE RESPONSABILITÀ

Il dossier fa il punto sulle diverse forme di responsabilità che l'appaltatore assume nei confronti del committente, o in quanto venditore-costruttore, in relazione alla corretta realizzazione dell'opera/intervento.

La disciplina che regola l'adempimento dell'appaltatore trova all'interno del codice civile la sua principale fonte regolatrice. La **responsabilità civile** nell'appalto è, infatti, disciplinata sia dalle norme generali sulla responsabilità contrattuale (in particolare gli artt. 1176, 1218, 1453, c.c.) sia dalle norme speciali riguardanti la disciplina del contratto di appalto (1667, 1668, 1669).

Un breve accenno viene fatto anche alla **responsabilità amministrativa** e a quella per **illeciti urbanistico edilizi** ai sensi del D.P.R. 380/2001 (TU Edilizia).

Un capitolo a parte è stato dedicato anche alla **responsabilità del sub-appaltatore**.

2. IL CONTRATTO DI APPALTO: I TRATTI ESSENZIALI

Con la stipulazione del contratto d'appalto, committente e appaltatore si impegnano reciprocamente per determinate obbligazioni e prestazioni.

Il tratto caratterizzante l'appalto è il **rapporto di fiducia** che il committente pone nell'affidare i lavori ad un determinato soggetto.

L'elemento fiduciario è peraltro alla base della facoltà di recesso riconosciuta al committente dall'art. 1671 c.c., esercitabile senza condizione alcuna, ogniqualvolta debba ritenersi compromesso il rapporto di fiducia insorto tra le parti. La sopravvenuta sfiducia deve, comunque, basarsi su riscontri e contenuti oggettivi non potendo essere utilizzata come semplice pretesto per disattendere gli accordi presi.

Il committente

Il committente privato è il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione (art. 89 D.Lgs n. 81/2008).

I lavori possono essere commissionati anche da un ente giuridico, tuttavia, la sottoscrizione del contratto viene sempre eseguita da una persona fisica: proprietario, legale rappresentante, amministratore di condominio, amministratore unico di società, presidente di cooperativa, ecc..

L'obbligazione principale del committente è quella di **versare il corrispettivo** economico pattuito **secondo le modalità di pagamento stabilite**.

Oltre a ciò il committente può farsi carico anche di una serie di **altri adempimenti** alcuni previsti dalla legge altri regolati in ambito contrattuale (verifica idoneità tecnico professionale delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi, predisposizione del progetto e del capitolato, fornitura dei materiali, oneri amministrativi, fornitura di acqua ed energia elettrica per far funzionare il cantiere, provvedere in tempo utile a far rimuovere, ovvero a dotare di adeguata protezione, le cose, proprie o di terzi, poste nei luoghi interessati dai lavori, ecc.).

Oltre a queste obbligazioni, in capo al committente ne vige una generica che discende dagli artt. 1175 c.c. e 1206 c.c.: **egli deve improntare la sua condotta alle regole di correttezza e buona fede**.

La buona fede oggettiva rappresenta un dovere di comportamento dai contenuti variabili a seconda delle circostanze concrete; essa assume particolare rilievo nel contratto d'appalto che è fondato sul rapporto di fiducia reciproca tra i contraenti.

Secondo la giurisprudenza nell'ambito di un rapporto di appalto **il committente viola il principio di buona fede quando:**

- *recede ingiustificatamente dagli accordi pre contrattuali dopo che l'impresa appaltatrice aveva avuto motivo di fare legittimo affidamento sulla futura conclusione del contratto d'appalto;*
- *rifiuta di versare il saldo del corrispettivo in caso di accettazione senza riserve;*
- *pone in essere un'eccezione d'inadempimento contraria a buona fede;*
- *quando eccepisce l'inadempimento dell'appaltatore chiedendo di sostenere una spesa per l'eliminazione delle difformità sproporzionata;*
- *non collabora all'adempimento dell'appaltatore bensì lo ostacola;*
- *dopo aver richiesto consistenti variazioni d'opera, pretende il rispetto del medesimo termine di consegna;*
- *ritiene di far valere la penale per il ritardo anche se questo non è ascrivibile a colpa dell'appaltatore;*
- *prevede una penale manifestamente eccessiva.*

L'appaltatore

L'obbligazione principale dell'appaltatore è quella di **realizzare l'opera affidata, con propria organizzazione di mezzi e gestione a proprio rischio, secondo quanto definito nel capitolato.**

Lo svolgimento dei lavori deve avvenire "a regola d'arte" (ai sensi dell'articolo 1176 cod. civ.).

A tale prestazione sono correlate necessariamente una **serie di attività che si intendono strumentali** alla prima (la gestione delle risorse umane e dei mezzi occorrenti per il cantiere; la fornitura ed utilizzo del materiale necessario per eseguire i lavori; l'allestimento e la custodia del cantiere ecc.) e che le parti possono liberamente definire negli accordi contrattuali.

3. INADEMPIMENTO PER MANCATO INIZIO LAVORI O DA RITARDO

Le regole generali

Premesso che nell'ambito del contratto di appalto è sempre consigliabile individuare chiaramente i termini di inizio e fine lavori indicando anche la possibilità di definire, all'occorrenza, dei termini suppletivi in caso, ad esempio, di varianti richieste dal committente **cosa succede se l'appaltatore non dia inizio ai lavori appaltati oppure non li esegua nei tempi concordati?**

Come principio generale, **quando l'intervento non è ultimato** si ricade nell'ambito delle norme di carattere generale relative all'inadempimento della prestazione.

I RIMEDI CONTRATTUALI: LA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E LA CLAUSOLA PENALE NEL CONTRATTO DI APPALTO

Le parti possono anche prevedere dei rimedi già all'interno del contratto di appalto, ad esempio, inserendo una **clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c** oppure attraverso la previsione di una **penale per il ritardo ai sensi dell'art. 1382 c.c.** in forza della quale in caso di inadempimento, è posta a carico dell'inadempiente una determinata sanzione economica con l'effetto di ridurre il risarcimento dei danni che dal mancato o inesatto adempimento del contratto sono derivati alla parte adempiente.

I CASI DI INADEMPIMENTO

Dall'applicazione delle regole generali sull'inadempimento discendono una serie di conseguenze a seconda della fattispecie che concretamente si viene a verificare.

Ipotesi a): MANCATO INIZIO DEI LAVORI

Se i lavori non sono iniziati il committente può innanzitutto **mettere in mora l'appaltatore ai sensi dell'art. 1219 c.c.** con apposito atto sottoscritto dallo stesso committente o dal direttore lavori con il quale si invita ad adempiere entro un certo termine (fissato liberamente) salva la prova che il ritardo non sia imputabile all'appaltatore¹.

L'appaltatore, a seguito della messa in mora, potrebbe essere chiamato a risarcire i danni eventualmente derivati dal ritardo nel suo adempimento.

Simile alla messa in mora ma con effetti giuridici parzialmente differenti è la **diffida ad adempiere (art. 1454 c.c.)**. In questo caso il committente o il direttore lavori deve assegnare all'appaltatore un termine congruo (non inferiore a 15 giorni) per porre rimedio alla propria inadempienza, decorso il quale il contratto si intenderà risolto di diritto. A differenza di quanto avviene con una normale comunicazione con cui si invita l'altra parte ad avviare/proseguire i lavori, infatti, la diffida ad adempiere è un atto che deve palesare anche la volontà di sciogliere il contratto se l'altra parte non adempie nel termine assegnato.

L'appaltatore ha il diritto di dimostrare eventuali esimenti che hanno ostacolato l'inizio dei lavori.

Il ritardo nell'avvio dei lavori potrebbe peraltro essere ascrivibile al committente. In tal caso è sempre opportuno che l'appaltatore effettui con comunicazione tracciabile le dovute segnalazioni.

¹ In pratica con una **lettera di messa in mora** si sollecita la controparte a rispettare gli impegni presi nel contratto e la si avverte che, in mancanza di tale adempimento, vi saranno delle conseguenze giuridiche. Diversa è, invece, la **diffida ad adempiere** (art. 1454) con la quale si avverte la controparte che, se non rispetterà gli accordi presi entro un termine (non inferiore a 15 giorni) il contratto si considererà risolto definitivamente, salvo ovviamente il diritto di agire in giudizio per il risarcimento del danno.

Ipotesi B): RITARDO NELLA ESECUZIONE/TERMINE DEI LAVORI

In un contratto di appalto il termine per l'esecuzione dei lavori e la consegna dell'opera riveste, in genere, notevole importanza per il committente che spesso, proprio per indurre l'appaltatore a rispettarlo, sceglie di inserire apposita clausola per **regolare fin da subito la duplice ipotesi dell'inadempimento o del ritardo sul presupposto che l'uno o l'altro siano imputabili all'obbligato.**

Se i lavori hanno raggiunto un **apprezzabile stato di avanzamento**, ma l'appaltatore è in ritardo sulla consegna definitiva, il committente può chiedere alternativamente o **il completamento dell'opera (inviando una comunicazione di messa in mora o diffida ad adempiere²)** o **la risoluzione del contratto** ma solo se detto inadempimento sia accertato e presenti il requisito della "non scarsa importanza" (art. 1455 c.c.). Il ritardo nella consegna dei lavori non può essere ritenuto un valido motivo per domandare la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'appaltatore, qualora nessun danno derivante da tale ritardo può essere provato dal committente.

Nel contratto peraltro potrebbe essere stata definita **una apposita penale per il ritardo.**

La clausola penale assolve la funzione di stabilire preventivamente e pattiziamente, limitando, quindi, anche successive controversie, una sanzione pecuniaria di un certo ammontare (in genere una quota fissa per ogni giorno di ritardo oppure in misura percentuale).

Ovviamente andranno accertate le cause che hanno portato al ritardo al fine di verificare che esso sia ascrivibile a colpa dell'appaltatore.

E' sempre opportuno che in presenza di fatti oggettivi estranei alla volontà dell'appaltatore che possano determinare un rallentamento o un fermo nell'esecuzione dei lavori siano effettuate le dovute segnalazioni con indicazione delle cause del ritardo (es. mancata consegna dei materiali, assenza degli operai dovuta a Covid-19 ecc.)

Può avvenire, infatti, che il ritardo nell'ultimazione non derivi da negligenza dell'appaltatore, ma da cause di forza maggiore oppure da comportamenti/atti del committente (come la richiesta di variazioni extra capitolato). In questi casi l'appaltatore, oltre ad essere **esonero da responsabilità**, ha diritto ad un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori corrispondente al ritardo prodotto dalla causa a lui non imputabile.

² v. nota 1

Se il committente abbia richiesto all'appaltatore notevoli ed importanti variazioni del progetto, il termine di consegna e la penale per il ritardo, pattuiti nel contratto, devono essere nuovamente rideterminati.

Ipotesi C): IMPOSSIBILITA' DI ESECUZIONE PER CAUSE NON IMPUTABILI ALLE PARTI

Qualora diventi impossibile l'esecuzione dell'opera per cause sopravvenute ma non imputabili ad alcuna delle parti si applica la norma speciale contenuta nell'art. 1672 ai sensi della quale il committente dovrà pagare la parte dell'opera già compiuta, nei limiti in cui per lui è utile, in proporzione al prezzo pattuito per l'opera intera. La norma in esame sembrerebbe riguardare solo l'ipotesi di impossibilità parziale della prestazione oggetto dell'appalto: ai fini dell'applicabilità della norma occorre che l'opera sia stata almeno in parte eseguita dall'appaltatore, essendone divenuto impossibile solo il completamento.

L'art. 1672 trova applicazione nell'ipotesi scioglimento del contratto d'appalto, determinato dal **fallimento dell'appaltatore** con la conseguenza che il committente deve pagare per la parte dell'opera già computa, nei limiti in cui è per lui utile, in proporzione del prezzo pattuito per l'opera intera.

In caso di impossibilità totale della prestazione si applicherebbe l'art. 1463 c.c., e pertanto il contratto si scioglie senza conseguenze per le parti. Qualora il prezzo sia già stato pagato dal committente l'appaltatore deve restituire quanto ricevuto.

Resta fermo che nel contratto le parti possono regolare diversamente le conseguenze, anche economiche, derivanti dallo scioglimento dello stesso.

4. LA RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE IN CASO DI FURTO IN APPARTAMENTO CONDOMINIALE COMMESO CON ACCESSO DALLE IMPALCATURE.

Nell'ipotesi di furto in appartamento condominiale, commesso con accesso dalle impalcature installate in occasione dei lavori in corso sul fabbricato la giurisprudenza maggioritaria ritiene sussistente la concorrente responsabilità del committente e dell'appaltatore.

L'appaltatore è, infatti, responsabile, per omessa ordinaria diligenza nell'adozione delle cautele atte ad impedire l'uso anomalo dei ponteggi.

Quanto invece al committente Condominio, esso può essere chiamato a rispondere del danno patito dal condomino secondo un duplice titolo di responsabilità, ovvero sia quale custode del fabbricato allorché risulti che abbia ommesso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice oppure ne abbia scelta una manifestamente inadeguata per l'esecuzione dell'opera, oppure quando risulti che l'impresa sia stata una semplice esecutrice degli ordini del committente.

5. RESPONSABILITA' AMMINISTRATIVA

Il titolare del permesso di costruire, il committente (se diverso dal primo) e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

Tali soggetti sono tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

6. RESPONSABILITA' PENALE PER ABUSI

Fatte salve le sanzioni amministrative il titolare del permesso di costruire, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori (solo per quanto riguarda le prescrizioni e le modalità esecutive stabilite nel permesso) possono essere soggetti attivi di reati per abusi edilizi ai sensi di questo previsto dall'art. 44 DPR n. 380/2001.

La prima ipotesi è quella di cui alla lett. a) che punisce con la sola pena pecuniaria l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal Testo Unico Edilizia, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire.

La seconda ipotesi è quella di cui alla lett. b) che punisce con l'arresto fino a due anni e con la pena pecuniaria l'esecuzione di lavori in totale difformità o in assenza del permesso di costruire, o la prosecuzione dei lavori nonostante l'ordine di sospensione.

La terza ipotesi, infine, è quella di cui alla lett. c) che punisce con l'arresto fino a due anni e con la pena pecuniaria la lottizzazione abusiva dei terreni a scopo edilizio nonché gli interventi edilizi, nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

7. RESPONSABILITA' PER VIZI E DIFFORMITA'

VIZI E DIFFORMITA' DURANTE LO SVOLGIMENTO DEI LAVORI

Il committente (o il direttore lavori) che **durante l'esecuzione dei lavori** accerti che essi non stanno avvenendo conformemente al contratto o alle regole dell'arte, può fissare un termine entro cui l'appaltatore deve intervenire per "sanare" tali difformità, trascorso inutilmente il quale, il contratto è risolto di diritto (fatto salvo il diritto del committente al risarcimento del danno).

Se **durante** i lavori emergesse che, anche una sola porzione di opera completata, sia affetta da vizi o difformità dottrina e giurisprudenza ritengono che non si possa fare ricorso alle tutele previste dagli artt. 1667 e 1668 c.c., che richiedono necessariamente il totale compimento dell'opera.
In tal caso, sarà necessario un rinvio alla disciplina generale sull'inadempimento.

LA GARANZIA PER VIZI E DIFFORMITA' PER I LAVORI ESEGUITI

L'obbligazione principale dell'appaltatore consiste nella realizzazione dell'opera priva di vizi e difformità rispetto al progetto. **Qualora l'imprenditore risulti inadempiente rispetto a tale obbligo, al committente sono apprestate una serie di garanzie, a seconda della gravità dell'inadempimento stesso.**

Tuttavia, qualora l'opera sia stata accettata dal committente la garanzia sarà limitata. Inoltre, le garanzie previste dal codice civile operano solo se il committente si sia attivato tempestivamente.

L'esecuzione dei lavori a regola d'arte

Come obbligazione complementare a quella del risultato grava sull'appaltatore la garanzia e, conseguentemente, la responsabilità, per le difformità e i vizi dell'opera. L'appaltatore (in quanto professionista/imprenditore) è tenuto non solo ad eseguire a regola d'arte il progetto ma anche a controllarne, con la diligenza richiesta nel caso specifico e nei limiti delle cognizioni tecniche da lui esigibili, la regolarità e la completezza, segnalando al committente o direttore dei lavori gli eventuali errori/anomalie/incompletezze riscontrati.

Se, una volta terminati i lavori, emergesse che questi non sono stati eseguiti "a regola d'arte" e pertanto presentano delle difformità o dei vizi l'appaltatore è ritenuto **automaticamente responsabile** e si applicano gli artt. 1667 e 1668 c.c.

Il **committente non deve dimostrare** che l'appaltatore abbia operato in maniera difforme essendo sufficiente che denunci l'oggettiva esistenza dei vizi e delle difformità.

DIFFERENZA TRA VIZI E DIFFORMITÀ

I **vizi** corrispondono a difetti tecnici e di esecuzione mentre per le **difformità** si intende una discordanza dalle prescrizioni contrattuali dal progetto e sue varianti.

LA RESPONSABILITÀ PER VIZI DEI MATERIALI

Una particolare forma di responsabilità per vizi e difformità è quella che riguarda i materiali usati nell'esecuzione dell'intervento.

Se i materiali sono forniti dal committente, l'appaltatore deve controllarli, per non incorrere nella responsabilità per vizi. Se i vizi si manifestano in corso di esecuzione dell'opera, **l'appaltatore deve informarne prontamente il committente** ai sensi dell'art. 1663 c.c. L'appaltatore ha, infatti, il diritto e il dovere di controllare che i materiali forniti siano in regola per quanto riguarda il genere, la qualità e la quantità. Se l'appaltatore accetta senza riserve i materiali, sebbene questi presentino vizi o difformità tali riconoscibili da un tecnico, inadatti all'opera da eseguire, potrà essere chiamato a rispondere in un momento successivo dei difetti dell'opera che derivino da quei vizi, o comunque da quella inidoneità dei materiali.

In ogni caso l'appaltatore che esegua l'intervento resta **esonero da responsabilità soltanto qualora il committente, nonostante le riserve manifestate, abbia insistito nel pretendere l'esecuzione del contratto**. Al riguardo è quanto mai opportuno avere una dichiarazione scritta e firmata dal committente.

Se i materiali sono forniti direttamente dall'appaltatore, l'utilizzo di prodotti che siano, non solo conformi alla normativa vigente ma in possesso di requisiti di qualità idonei all'utilizzo per il quale sono destinati, rientra nella più generale responsabilità per vizi e difformità.

L'appaltatore deve provare di non essere responsabile: casistica

La giurisprudenza ha individuato alcune situazioni in cui l'appaltatore potrebbe validamente dimostrare la assenza di responsabilità.

- *L' appaltatore, essendo stato privato dal committente di qualunque autonomia tecnica e libertà di determinazione in relazione all'esecuzione dell'opera, non può*

essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera (Cass., 22/09/2011, n. 19369; Cass., 08/06/2015, n. 11798; Cass., 28/01/2015, n. 1611; Cass., 17/06/2013, n. 15093; Cass., 21/05/2012).

- *I vizi dipendano da errori progettuali commessi dal professionista o dall'impresa di progettazione individuata e selezionata dal committente. In questo caso si può escludere la colpa in capo all'appaltatore a meno che l'inadeguatezza del progetto non potesse essere rilevata da quest'ultimo con la diligenza e la perizia dallo stesso esigibile in funzione delle sue specifiche competenze tecniche (Cass., 31/05/2006, n. 12995; Cass., 16/07/2003, n. 11149; Cass., 30/05/2003, n. 8813; Cass., 05/05/2003, n. 6754).*
- *L'inadempimento è stato causato da circostanze estranee (c.d. cause di forza maggiore). E' opportuno, per evitare contrasti interpretativi su quali circostanze siano idonee a configurare cause di forza maggiore, disciplinare nel contratto di appalto gli eventi che potrebbero porsi come esimente della responsabilità dell'appaltatore e ferma, ovviamente, la non prevedibilità di ogni ipotesi di forza maggiore.*
- *Quando il difetto si verifichi comunque pur avendo l'appaltatore seguito le regole dell'arte.*
- *Se i vizi si verificano normalmente in opere dello stesso genere di quelle eseguite o che, dato lo stato attuale della tecnica, non potevano essere evitati con il grado di perizia esigibile in concreto dall'appaltatore (Tribunale Bologna sez. II, 12/12/2020, n.1802).*

In linea di massima però l'appaltatore è sempre tenuto ad addossarsi le spese necessarie all'eliminazione dei difetti dell'opera. La prova liberatoria potrà servire al solo fine di escludere l'obbligo del risarcimento del danno.

Tempi e modi per denunciare vizi e difformità

Il diritto del committente a far valere la “garanzia”³ per vizi e difformità incontra delle **limitazioni sia nelle modalità con le quali può essere fatta valere sia nei tempi massimi.**

L'importanza della verifica finale e dell'accettazione dei lavori

Intanto, una volta terminati i lavori l'appaltatore deve far eseguire al committente entro un termine ragionevole dall'ultimazione la **verifica/collaudo**. E', anzi, quanto mai opportuna che tale fase e relative procedure siano regolamentate all'interno del contratto di appalto e vengano poi verbalizzate.

Attenzione a tenere distinta la consegna dell'opera dalla accettazione della stessa: **la consegna costituisce un atto puramente materiale**, che si realizza attraverso la messa a disposizione al committente dell'opera appaltata; alla consegna è equiparabile l'immissione nel possesso. Al contrario **l'accettazione esige che il committente esprima il gradimento dell'opera stessa**, con una manifestazione di apprezzamento che comporta effetti ben determinati, quali l'esonero dell'appaltatore da ogni responsabilità per i vizi e le difformità dell'opera ed il conseguente suo diritto al pagamento del prezzo.

Affinché l'adempimento dell'appaltatore possa perfezionarsi non è, infatti, sufficiente aver portato a compimento l'opera essendo necessario che il committente verifichi la corrispondenza dell'opera rispetto a quanto concordato nel progetto e conseguentemente egli accetti l'opera (in maniera espressa o tacita non essendo previste formalità particolari). **Il committente può anche decidere di non effettuare la verifica ma di accettare l'opera con riserve**. In tal caso non perde il diritto a far valere la responsabilità dell'appaltatore.

E' importante quindi che l'appaltatore presti molta attenzione a queste fasi.

Se la verifica dà esito negativo, il committente (anche tramite la direzione lavori) indicherà all'appaltatore, le modifiche da apportare, le sostituzioni da riparare ecc. concedendo un tempo ulteriore per la loro esecuzione. All'appaltatore non sarà dovuto un compenso ulteriore.

Se la verifica ha esito positivo è opportuno che venga sottoscritto fra le parti un verbale di collaudo.

³ Pur se il codice civile qualifica questa speciale forma di responsabilità contrattuale come “garanzia” non si tratta di una garanzia in senso tecnico.

In sostanza, una volta che l'opera sia stata "collaudata" spetta al committente dimostrare l'esistenza dei vizi e danni.

Chiariti questi passaggi cruciali possono verificarsi una serie di conseguenze.

Il committente perde il diritto a far valere la garanzia per vizi e difformità:

- se il collaudo dei lavori ha dato **esito positivo** e non sono state formulate riserve;
- se ha **accettato l'opera senza riserve** ancorchè non abbia svolto la verifica; l'accettazione senza denuncia delle irregolarità equivale a rinuncia a contestarle. Quali ulteriori conseguenze dell'accettazione dell'opera, il committente perde il diritto ad effettuare la verifica dell'opera e si trasferisce su di lui la responsabilità per i danni prodotti dalla cosa e, in generale, la responsabilità da rischio e pericolo, che prima gravavano sull'appaltatore;
- **se le difformità o i vizi erano conosciuti o riconoscibili**, purché, in questo caso, non siano stati in malafede taciuti dall'appaltatore. Sussiste quindi un onere di particolare vigilanza in capo al committente il quale non potrà più far valere la garanzia laddove abbia accettato con superficialità l'opera senza accorgersi dei difetti. Quindi: se si tratta di vizi palesi taciuti volontariamente l'accettazione non esonera l'appaltatore da responsabilità. I criteri di valutazione della riconoscibilità prescindono dal fatto che il committente possa farsi assistere da un tecnico. Prevalle la tesi secondo la quale il grado di diligenza richiesta va rapportato alla competenza del soggetto (che può essere il committente, quindi non un tecnico della materia) che ha compiuto la verifica.

La denuncia per i vizi occulti va fatta entro 60 giorni a pena di decadenza

Il committente, laddove si accorga successivamente della sussistenza di vizi o difformità, occulte al momento dell'accettazione dell'opera, deve informare prontamente l'appaltatore entro 60 giorni dalla loro scoperta.

Di tale onere il committente è gravato solo con riguardo ai vizi occulti.

I vizi riconoscibili vanno denunciati prima dell'accettazione (a meno che non si tratti di una accettazione con riserva).

Tale denuncia riveste il ruolo di condizione dell'azione di garanzia, ed il committente ne è esonerato solo laddove si tratti di vizi dolosamente occultati dall'appaltatore. In ogni caso prima dell'accettazione non vi è onere di denuncia, e prima della consegna non decorrono i termini di prescrizione.

La forma della denuncia

Non è prevista una particolare formalità per effettuare la denuncia dei vizi all'appaltatore a meno che non lo preveda il contratto.

Non quindi è necessaria una denuncia specifica ed analitica delle difformità e dei vizi dell'opera, tale da consentire l'individuazione di ogni anomalia di quest'ultima, essendo, sufficiente ad impedire la decadenza del committente dalla garanzia cui è tenuto l'appaltatore, una sintetica indicazione delle difformità.

I RIMEDI CONCESSI AL COMMITTENTE

Dopo aver rilevato la presenza di vizi e/o difformità il committente può quindi pretendere:

- **che il prezzo sia proporzionalmente ridotto;**
- **l'eliminazione dei difetti a spese dell'appaltatore ovvero da parte di altra impresa ma chiedendo il relativo rimborso dall'appaltatore;**
- **il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore;**
- **la risoluzione del contratto nel caso in cui le difformità e i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione.**

È escluso che possa chiedersi congiuntamente la riduzione del prezzo e l'eliminazione dei vizi. E' invece possibile cumulare la domanda di riduzione del prezzo, ovvero quella alternativa di eliminazione dei vizi, con la domanda di risarcimento danni non essendo quest'ultima preclusa qualora gli altri rimedi non siano sufficienti a ripagare tutto il pregiudizio subito dal committente e sempre che ricorra la colpa dell'appaltatore. In tal caso, stando ai principi generali la colpa dell'appaltatore si presume salva la prova contraria da parte dello stesso.

Parte della giurisprudenza ha comunque ritenuto ammissibile chiedere per alcuni vizi l'eliminazione e per altri la riduzione del prezzo.

Prescrizione dell'azione

L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera.

In aggiunta alla fissazione di un termine di decadenza (i 60 giorni per la denuncia) la legge prevede anche un termine di prescrizione. Secondo parte della giurisprudenza ciò che rileva è la consegna definitiva dell'opera (con verifica e accettazione della medesima. La prova della data della consegna incombe sul committente). In alcuni casi, tuttavia, la giurisprudenza ha ritenuto che il termine di prescrizione decorra non dalla consegna

dell'opera ma da un momento successivo e in particolare dalla scoperta dei vizi. Decorso anche tale periodo di tempo senza che siano stati scoperti difformità e vizi non potranno essere sollevate contestazioni tardive.

CLAUSOLE DI DEROGA O MODIFICA DELLA GARANZIA

Occorre, infine, sottolineare come le modifiche convenzionali (ossia in sede di contratto) della responsabilità siano in via generale ritenute valide sia che esse siano contenute nel contratto originario che in pattuizioni successive alla sua stipulazione.

In sostanza le parti possono prevedere l'inserimento nel contratto di appalto di clausole derogatorie più rispondenti ai loro interessi concreti.

Tali clausole possono aggravare la responsabilità dell'appaltatore o alleggerirla, e possono riguardare sia i presupposti (art. 1667 c.c.), sia il contenuto della garanzia stessa (art. 1668 c.c.).

Trovano comunque applicazione i principi generali, dettati in tema di obbligazioni, dall'art. 1229 c.c., in forza del quale sono nulli i patti che escludano o limitino preventivamente la responsabilità dell'appaltatore, in caso di dolo o colpa grave di quest'ultimo (comma 1); ovvero nel caso in cui il fatto dell'appaltatore costituisca violazione di obblighi derivanti da norme di ordine pubblico (comma 2).

GIURISPRUDENZA SU ARTT. 1667-1668 C.C.

Nel caso in cui l'appaltatore non abbia portato a termine l'esecuzione dell'opera commissionata, restando inadempiente all'obbligazione assunta con il contratto, la disciplina applicabile nei suoi confronti è quella generale in materia di inadempimento contrattuale, dettata dagli artt. 1453 e 1455 cod. civ., mentre la speciale garanzia prevista dagli artt. 1667 e 1668 cod. civ. trova applicazione nella diversa ipotesi in cui l'opera sia stata portata a termine, ma presenti vizi, difformità o difetti. Ne consegue che, in caso di omesso completamento dell'opera, anche se questa, per la parte eseguita, risulti difettosa o difforme, non è comunque consentito, al fine di accertare la responsabilità dell'appaltatore per inesatto adempimento, fare ricorso alla disciplina dell'anzidetta garanzia che, per l'appunto, richiede necessariamente il totale compimento dell'opera

Corte di Cassazione, Sezione II, 14/2/2022 n. 4713

Corte appello Milano sez. IV, 08/09/2021, n.2598

la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto di appalto è ammessa nella sola ipotesi in cui l'opera, considerata nella sua unicità e complessità, sia assolutamente inadatta alla destinazione sua propria in quanto affetta da vizi che incidono in misura notevole - sulla struttura e funzionalità della medesima - sia da impedire che essa fornisca la sua normale utilità, mentre se i vizi e le difformità sono facilmente e sicuramente eliminabili, il committente può solo richiedere, a sua scelta, uno dei provvedimenti previsti dal primo comma dell'art. 1668 cod. civ., salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore.

Tribunale Genova sez. VI, 22/11/2021, n.2515

L'appaltatore, attivandosi per rimuovere i vizi denunciati dal committente, tiene una condotta che costituisce tacito riconoscimento di quei vizi, e che, senza novare l'originaria obbligazione gravante sull'appaltatore, ha l'effetto di svincolare il diritto alla garanzia del committente dai termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1667 c.c..

Tribunale Parma Sez. II Sent., 10/08/2021

L'accettazione tacita della realizzazione di un'opera esige che il committente esprima (anche per facta concludentia) il gradimento dell'opera stessa, con conseguente manifestazione negoziale la quale comporta effetti ben determinati, quali l'esonero dell'appaltatore da ogni responsabilità per i vizi e le difformità dell'opera (art. 1667 c.c.) ed il conseguente suo diritto al pagamento del prezzo.

Tribunale Ravenna sez. I, 04/05/2021, n.341

Lo stesso è del resto responsabile per i vizi dell'opera, come correttamente valorizzato nella statuizione gravata, anche se nel fedelmente eseguire il progetto e le indicazioni ricevute, non segnali eventuali carenze ed errori, giacché la prestazione da lui dovuta implica anche il controllo e la correzione degli eventuali errori del progetto, andando esente da responsabilità soltanto allorché, come tuttavia non si è rinvenuto nella fattispecie, risulti essere passivo strumento nelle mani del committente, direttamente e totalmente condizionato dalle istruzioni ricevute, senza possibilità di iniziativa o vaglio critico.

Corte appello Venezia sez. I, 30/09/2021, n.2485

La consegna costituisce un atto puramente materiale che si compie attraverso la messa a disposizione del bene a favore del committente; l'accettazione esige al contrario che il committente esprima, anche per facta concludentia il gradimento dell'opera stessa, con conseguente manifestazione negoziale che comporta effetti ben determinati quali l'esonero dell'appaltatore da ogni responsabilità per i vizi e le difformità e il conseguente suo eventuale diritto al pagamento del prezzo.

Tribunale Spoleto sez. I, 18/01/2021, n.39

L'azione per ottenere l'adempimento del contratto di appalto e l'eliminazione dei vizi e dei difetti

dell'opera, a norma degli artt. 1667 e 1668 c.c., spetta esclusivamente al committente e configura una responsabilità dell'appaltatore di natura contrattuale. Diversamente, la responsabilità sancita dall'art. 1669 c.c. - responsabilità di natura extracontrattuale - opera non solo a carico dell'appaltatore nei confronti del committente, ma anche a carico del costruttore nei confronti dell'acquirente.
Cassazione civile sez. II, n. 187 del 9/1/2020

In tema di appalto, l'appaltatore si trova, rispetto ai materiali acquistati presso terzi e messi in opera in esecuzione del contratto, in una posizione analoga a quella dell'acquirente successivo nell'ipotesi della cd. "vendita a catena", potendosi, conseguentemente, configurare, in suo favore, due distinte fattispecie di azioni risarcitorie: quella contrattuale relativa ai danni propriamente connessi all'inadempimento in ragione del vincolo negoziale, deducibili con l'azione contrattuale ex art. 1494, comma 2, c.c. relativa alla compravendita (corrispondente, per l'appalto, a quella ex art. 1668 c.c.), e quella extracontrattuale per essere tenuto indenne di quanto versato al committente ex art. 1669 c.c. in ragione dei danni sofferti per i vizi dei materiali posti in opera.

Cass. civ. Sez. II Sent., 21/05/2020, n. 9374

L'impegno dell'appaltatore ad eliminare i vizi denunciati dal committente costituisce tacito riconoscimento degli stessi e, senza novare l'originaria obbligazione gravante sull'appaltatore, ha l'effetto di svincolare il diritto alla garanzia del committente dai termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1667 c.c., costituendo fonte di un'autonoma obbligazione di "facere" che si affianca a quella preesistente legale di garanzia.

Tribunale Milano sez. VII, 12/12/2019, n.11542

In tema di garanzia per difformità e vizi nell'appalto, l'accettazione dell'opera segna il discrimine ai fini della distribuzione dell'onere della prova, nel senso che, fino a quando l'opera non sia stata espressamente o tacitamente accettata, al committente è sufficiente la mera allegazione dell'esistenza dei vizi, gravando sull'appaltatore l'onere di provare di aver eseguito l'opera conformemente al contratto e alle regole dell'arte, mentre, una volta che l'opera sia stata positivamente verificata, anche "per facta concludentia", spetta al committente, che l'ha accettata e che ne ha la disponibilità fisica e giuridica, dimostrare l'esistenza dei vizi e delle conseguenze dannose lamentate, giacché l'art. 1667 cod. civ. indica nel medesimo committente la parte gravata dall'onere della prova di tempestiva denuncia dei vizi ed essendo questo risultato ermeneutico in sintonia col principio della vicinanza al fatto oggetto di prova

Cass. civ. sez. II, n. 80 del 4/1/2018

(...) in tema di appalto, l'accettazione dell'opera - che, ai sensi dell'art. 1667, comma 1, comporta l'esonero dell'appaltatore da ogni responsabilità per i vizi e le difformità e che, ai sensi dell'art. 1665 c.c., si verifica quando il committente tralasci di procedere alla verifica senza giusti motivi o non ne comunichi il risultato entro breve termine (comma 3) oppure riceva la consegna dell'opera senza riserve (comma 4) - si distingue sia dalla verifica che dal collaudo, perchè la prima si risolve nelle attività materiali di accertamento della qualità dell'opera e il secondo consiste nel successivo giudizio sull'opera stessa; l'accettazione, invece, è un atto negoziale che esige che il committente esprima, anche per "facta concludentia", il gradimento dell'opera stessa

Cass. civ. Sez. II, n. 30306 del 18/12/2017

In materia di vizi dell'opera in tema di appalto, è applicabile l'art. 1667 c.c. e non già l'art. 1669 c.c., con conseguenze in termini di prescrizione, ogni qualvolta i lamentati ed accertati vizi dell'opera non incidano negativamente sugli elementi strutturali essenziali di questa e, dunque, sulla sua solidità, efficienza e durata, ma solamente sul suo aspetto decorativo ed estetico.

Tribunale Pisa, 20/1/2016

*Qualora l'opera appaltata sia affetta da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, il termine di prescrizione dell'azione di garanzia, ai sensi dell'articolo 1667 c.c., comma 3, decorre **dalla scoperta dei vizi**, la quale è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il committente abbia avuto conoscenza degli stessi, **essendo onere dell'appaltatore, semmai, dimostrare che il committente ne fosse a conoscenza in data anteriore.***

Cass. civ. Sez. II, n. 22819 del 9/11/2016

Ove non ricorra la costruzione di un edificio o di altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, ma un'opera di mera riparazione o modificazione di preesistenti edifici o di altre preesistenti cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata, la norma dell'art. 1669 c.c. non è applicabile, potendo invece trovare applicazione, se ne ricorrono le condizioni, la disciplina sulla responsabilità dell'appaltatore, per difformità e vizi dell'opera, di cui all'art. 1667 c.c.

Cass. civ. Sez. II, 20/11/2007, n. 24143

*In tema di contratto d'appalto, l'indagine circa l'esistenza di difformità o vizi dell'opera tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione - ciò che, solo, legittima il committente a richiedere la risoluzione del contratto - **va fatta in base a criteri obiettivi soltanto se le parti abbiano omesso ogni pattuizione al riguardo, dovendo, invece, essere compiuta in base a criteri soggettivi quando siano state dedotte, in contratto, particolari caratteristiche dell'opera stessa per assicurarne un impiego e/o un rendimento determinati.***

Cass. civ. Sez. III, n. 886 del 25/01/2002

8. RESPONSABILITA' DECENNALE PER GRAVI DIFETTI

La responsabilità decennale, che grava sul costruttore, anche in veste di appaltatore, per vizi degli immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., è una **speciale forma di garanzia** che l'ordinamento ha previsto a tutela **dell'interesse generale** e, nello specifico, a tutela dell'incolumità e sicurezza dei cittadini affinché gli immobili/edifici (o parti di essi), destinati per loro natura a lunga durata, vengano realizzati nell'osservanza delle migliori regole della tecnica e con materiali idonei.

Ai sensi dell'art. 1669 l'appaltatore è ritenuto responsabile (e la responsabilità si presume) quando, **nei dieci anni dal compimento dell'intervento edilizio, un vizio del suolo o difetto di costruzione abbia comportato rovina, in tutto o in parte, o evidente pericolo di rovina o gravi difetti, sull'edificio o la parte di immobile realizzata.**

La norma precisa che deve trattarsi di immobili di "lunga durata" con ciò intendendosi **edifici di qualunque destinazione o parti di essi** (e quindi anche i singoli elementi strutturali di un edificio, come, ad esempio, i terrazzi di copertura ovvero una costruzione nuova ed autonoma rispetto all'edificio preesistente come la sopraelevazione) che abbiano oltre alla naturale caratteristica di essere incorporati al suolo, l'ulteriore requisito, avuto riguardo alla tipologia e alle modalità di costruzione, di essere destinati a durare nel tempo.

Le cose immobili possono essere indentificate secondo i criteri generali di cui all'art. 812 c.c., nelle costruzioni incorporate al suolo, non a scopo transitorio e negli altri beni, che vengono reputati immobili.

La giurisprudenza **ha esteso l'ambito di applicazione della responsabilità anche in relazione ai lavori di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti.**

La garanzia non può essere derogata dalle parti

L'art. 1669 non configurandosi, come avviene per la responsabilità per vizi e difformità di cui agli artt. 1667-1668, come responsabilità da inadempimento contrattuale **non ammette la facoltà delle parti di apportarvi deroghe o limitazioni.**

Anche i terzi possono essere coperti dalla garanzia

Essendo svincolata dal rapporto contrattuale tale forma di responsabilità è invocabile anche da terzi estranei che si ritenessero danneggiati.

La responsabilità speciale dell'art. 1669 non esclude l'applicabilità dell'art. 2043

L'art. 1669 ha, quindi, il fine di garantire una **tutela specifica per il committente, i suoi aventi causa e terzi** in generale prevedendo un regime di responsabilità più rigoroso rispetto a quello previsto dall'art. 2043 c.c. (norma generale sulla responsabilità) che, potrebbe semmai trovare applicazione in mancanza delle condizioni per ricorrere all'art. 1669 (es. quando si vuole far valere la responsabilità per un danno verificatosi oltre il decimo anno dal compimento dell'opera).

Per tale ragione l'art. 1669 c.c. rappresenta una norma speciale rispetto a quella generale contenuta nell'art. 2043 c.c., che opera qualora la prima non possa essere applicata.

La giurisprudenza è sempre più orientata nel ritenere che il venir meno dei presupposti per far valere la responsabilità ai sensi dell'art. 1669 c.c. **non impedisce al committente di agire nei suoi confronti ai sensi dell'art. 2043 c.c.** in quanto tale illecito, è sempre riconducibile alla violazione di regole primarie volte a garantire il generale interesse alla sicurezza nelle attività edificatorie e all'incolumità delle persone.

La colpa dell'appaltatore si presume

Una delle principali caratteristiche della tutela rafforzata è la **presunzione di colpa dell'appaltatore per tutta la durata della garanzia**, ossia per dieci anni. Secondo la giurisprudenza, la presunzione che grava sull'appaltatore può essere vinta non tanto mediante la prova generica di aver adoperato, nell'esecuzione dell'opera, la necessaria diligenza, quanto piuttosto dimostrando **l'esistenza di circostanze positive, precise e concordanti idonee a escludere la colpa dell'appaltatore** stesso.

Possibili cause di esclusione della colpa

- *E' stata esclusa la responsabilità dell'appaltatore nelle situazioni in cui l'evento dannoso sia dipeso dal caso fortuito o da forza maggiore o sia stato causato dall'attività dolosa o colposa di terzi.*
- *L'appaltatore può liberarsi dalla responsabilità anche nel caso in cui le carenze del progetto predisposto o fatto predisporre dal committente e l'erroneità delle istruzioni impartite da quest'ultimo, non fossero rilevabili con la normale diligenza oppure quando l'evento dannoso sia stato conseguenza di un vizio di progetto o da erronee indicazioni fornite dal committente e vi sia la prova che, a fronte del dissenso manifestato dall'appaltatore, il committente abbia insistito affinché l'opera fosse realizzata in conformità al progetto o abbia ribadito le indicazioni fornite, venendo in tale caso meno ogni margine di autonomia e discrezionalità dell'appaltatore.*

Il concorso di responsabilità tra appaltatore, progettista e direttore lavori

Può accadere che il danno subito dal committente sia conseguenza dei concorrenti inadempimenti dell'appaltatore e del direttore dei lavori (ovvero del progettista). In caso di concorso di responsabilità tra appaltatore e/o progettista e/o direttore dei lavori, sorge un rapporto di solidarietà. Sono tutti ritenuti solidamente responsabili essendo sufficiente, per la sussistenza della solidarietà, che le azioni e le omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'evento, a nulla rilevando che le stesse costituiscano autonomi e distinti fatti illeciti, o violazioni di norme giuridiche diverse.

Il danneggiato può indirizzare l'iniziativa giudiziaria anche solo nei confronti di uno dei più coobbligati in solido.

Quando si configura la responsabilità dell'appaltatore: le differenze tra 1667 e 1669

Mentre l'art. 1667 prende in considerazione la responsabilità dell'appaltatore quando l'opera eseguita non corrisponde pienamente alle caratteristiche del progetto e del contratto o è stata realizzata senza l'osservanza delle regole della tecnica, l'art. 1669 disciplina le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono sugli elementi strutturali essenziali, quali la solidità, l'efficienza e la durata dell'opera.

In altre parole, la differenza tra l'art. 1667 e l'art. 1669 si concreta nella maggiore o minore gravità del vizio e/o difetto contestato.

Le due norme hanno poi termini prescrizionali differenti: l'azione di cui all' art. 1667 si prescrive in due anni decorrenti dalla data di consegna dell'opera; la garanzia dell' 1669 ha durata decennale.

Le forme di responsabilità previste dall'art. 1669

L'art. 1669 del Codice Civile una forma di responsabilità più severa rispetto alla responsabilità prevista dal precedente art. 1667, che riguarda solo i vizi non gravi e visibili al momento della consegna dell'immobile.

La responsabilità dell'appaltatore si può verificare quando ricorra almeno una delle tre situazioni:

- 1. la rovina totale dell'edificio**
- 2. la rovina parziale dell'edificio**
- 3. l'evidente pericolo di rovina;**

4. la presenza di gravi difetti.

Ciascuna di queste quattro ipotesi (tassative) deve essere legata da un nesso di causalità ad un **difetto di costruzione** o ad un **vizio del suolo** preesistente alla costruzione stessa.

VIZIO DEL SUOLO: l'appaltatore deve verificare le caratteristiche geologiche del terreno

Per quanto riguarda il **vizio del suolo** si sottolinea che, per pacifica giurisprudenza, **l'indagine sulla natura e sulla consistenza del suolo edificatorio rientra tra gli obblighi dell'appaltatore**, in quanto l'esecuzione a regola d'arte di una costruzione dipende dall'adeguatezza del progetto rispetto alle caratteristiche geologiche del terreno su cui devono porsi le fondazioni; con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui detta indagine non presenti difficoltà particolari, superiori alle conoscenze che devono essere assicurate dall'organizzazione necessaria allo svolgimento dell'attività edilizia, l'appaltatore sarà chiamato a rispondere, in solido con il progettista ed il collaudatore dei vizi dell'opera dipendenti dal cedimento delle fondazioni dovuto alle caratteristiche geologiche del suolo, non tenute presenti dal progetto e dalle modalità realizzative delle opere .

Solo laddove nel caso concreto le condizioni geologiche non risultino accertabili con l'ausilio di strumenti, conoscenze e procedure "normali", l'appaltatore potrebbe andare esente da responsabilità per vizi e difformità della costruzione dipendenti dalla mancata o insufficiente considerazione di quelle condizioni.

E' importante che l'aspetto relativo alle indagini sulla natura del suolo e sottosuolo venga ben disciplinato all'interno del contratto di appalto anche al fine di "alleggerire" la responsabilità dell'appaltatore in ordine a tale aspetto.

I DIFETTI DI COSTRUZIONE

Il **difetto di costruzione**, cui si connette il verificarsi dell'evento dannoso (dalla rovina, al pericolo di rovina al grave difetto dell'opera), va inquadrato, non tanto come una discordanza rispetto al progetto ma in una insoddisfacente realizzazione dell'intervento che possa pregiudicare anche quegli elementi accessori o secondari che però siano tali da consentirne un impiego duraturo.

Il vizio del suolo o i difetti di costruzione si configurano quindi come le cause che possono dar vita ad una serie di eventi dannosi di diversa rilevanza e gravità.

ROVINA, PERICOLO DI ROVINA E GRAVI DIFETTI

L'ipotesi di **rovina totale** è facilmente inquadrabile nel disfacimento o totale danneggiamento dell'opera o nella compromissione dei suoi elementi essenziali.

Si verifica la **rovina parziale** quando ad esser danneggiata sia una parte dell'immobile che comunque deve avere una incidenza essenziale in relazione alla funzione, anche economica del bene stesso.

Il **pericolo di rovina**, intanto deve essere "**evidente**" nel senso di certo ed effettivo. Non sono sufficienti contestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti. Inoltre, il pericolo di rovina deve essere attuale e deve avere incidenza sulla statica e sulla possibilità di lunga durata.

Più complicata è sicuramente la nozione di "**gravi difetti**" in quanto non esiste una casistica circoscritta ma occorre rifarsi alle pronunce giurisprudenziali che, nel corso degli anni hanno fatto rientrare in tale categoria le più svariate fattispecie.

Si è passati da una interpretazione restrittiva, di una parte della giurisprudenza ormai datata che, sulla base dell'interesse alla pubblica incolumità, identificava gravi difetti solo quelli che pregiudicavano la solidità e la stabilità dell'intero edificio, ad una più estesa, che fa rientrare, in questa tipologia di difetto, anche le alterazioni che, pur non interessando direttamente le strutture portanti dell'edificio, incidano notevolmente sulla sua funzionalità, menomandone sensibilmente il godimento e la funzione economica, ovvero impedendo che essa fornisca l'utilità a cui è destinato

Tutti i termini della garanzia decennale

I termini previsti dall'art. 1669 sono tre:

1. **TERMINE DI DURATA DELLA RESPONSABILITÀ**: il termine di **10 anni** entro cui può essere fatta valere la colpa presunta dell'appaltatore che decorre dall'ultimazione dei lavori (non rileva la consegna/accettazione); non sarà pertanto configurabile la responsabilità dell'art. 1669 c.c. qualora gli eventi dannosi si verificano successivamente al decimo anno dal compimento dell'opera;
2. **TERMINE PER LA DENUNCIA**: il termine di decadenza per la **denuncia** del pericolo di rovina o dei gravi difetti di **1 anno** dalla scoperta dei vizi o difetti; tale termine decorre dal giorno in cui il committente o comunque il soggetto che si ritiene

danneggiato abbia un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva del vizio come conseguenza dell'imperfetta esecuzione dei lavori. Non sono sufficienti manifestazioni di scarsa rilevanza o semplici sospetti. Quando il difetto deve essere accertato tramite perizia il termine di decadenza decorre dall'esito di questa. Affinché il termine cominci a decorrere, è necessaria, la percezione degli effetti e del loro nesso eziologico con i fattori scatenanti: occorre avere acquisito la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione e imputazione delle sue cause.

3. TERMINE PER L'AZIONE: il termine di prescrizione, di **1 anno** dalla denuncia, per l'esercizio dell'azione di responsabilità.

Tali termini sono interdipendenti nel senso che laddove anche uno solo di essi non venga rispettato la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente (o suoi aventi causa) non può più esser fatta valere.

I DANNI RISARCIBILI

L'art. 1669 non specifica nulla in merito alla quantificazione dei danni risarcibili. Secondo la giurisprudenza il committente può chiedere la condanna dell'appaltatore alternativamente al pagamento della somma di denaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei difetti, ovvero all'esecuzione diretta di tali opere.

CASISTICA “gravi difetti”

- *il crollo o il disfacimento dell'intonaco, le infiltrazioni d'acqua, l'umidità nelle murature e in generale i problemi rilevanti d'impermeabilizzazione* - Tribunale Lucca, 24/03/2022, n.276
- *quelli relativi all'efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità, o quelli che riguardano elementi secondari e accessori, come impermeabilizzazioni, rivestimenti e infissi, purché tali da compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quell'ultimo* - Corte appello Torino sez. II, 30/12/2021, Tribunale Bergamo sez. IV, 21/10/2021, n.1887 Cass. Ordinanza 24230/2018; Cass. SS.UU. 7756/2017
- *le infiltrazioni di umidità negli ambienti interrati (che, indipendentemente dall'utilizzo che in concreto se ne faccia come taverna o lavanderia, sono catastalmente qualificati come autorimessa e cantina in conformità con l'altezza di 2,00 m inferiore all'altezza minima di 2,70 m per locali residenziali) importino problemi di insalubrità e limiti di godimento dell'immobile* - Tribunale Brescia sez. II, 25/02/2022
- *la rottura delle lastre che ha determinato copiose infiltrazioni di acqua piovana all'interno dell'edificio industriale* - Tribunale Perugia sez. II, 03/08/2021
- *l'assenza di isolamento termico previsto in progetto, l'errata realizzazione delle pendenze delle falde del tetto con conseguenti infiltrazioni d'acqua, l'insufficiente fono isolamento, la mancanza di sfiati dei sanitari importino tali da menomare il normale godimento di un immobile destinato a fini abitativi* - Corte appello Torino sez. II, 18/03/2021
- *presenza di efflorescenze, distacchi di intonaco, crepe, distacco dei frontalini dei balconi, irregolarità dell'impianto delle acque meteoriche, infiltrazioni di acqua e distacco di intonaco nelle camere di singole proprietà immobiliari* - Tribunale Viterbo, 17/03/2020
- *difetti nella stesura del sistema impermeabilizzante* - Corte appello Ancona sez. II, 26/05/2021
- *non conformità' dell'impianto del gas metano richiamando la normativa in vigore al momento della sua realizzazione* - Tribunale Pavia sez. III, 08/10/2021,n.1309

- *vizi attinenti l'erroneo posizionamento del carport ed il cattivo funzionamento dell'impianto di raffrescamento nonché la realizzazione dell'impianto di riscaldamento in modo difforme dal progetto rientrano tra i gravi difetti di costruzione di cui all'art. 1669 c.c. - Corte appello Brescia sez. I, 26/03/2021, n.380*
- *erronea pendenza del tetto e l'assenza di isolamento del sottotetto e del pavimento - Corte appello Torino sez. II, 18/03/2021*
- *infiltrazioni di umidità negli ambienti che importano problemi di insalubrità e utilizzabilità degli ambienti - Tribunale Arezzo, 18/02/2021, n.137*
- *vizi attinenti le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria - Tribunale Pavia sez. III, 12/03/2021, n.338, Tribunale Siena, 21/11/2020, n.785*
- *l'inadeguato isolamento acustico dell'immobile, nell'assunto che la nozione di difetto di costruzione ricomprenda anche alterazioni che non investono parti essenziali dell'immobile ma quegli elementi secondari o accessori funzionali all'impiego duraturo dell'opera e tali da incidere in modo considerevole sul godimento dell'immobile - Tribunale Livorno, 20/01/2020, n.60*
- *vizi relativi alla planarità e alla condensa, considerato il poco tempo trascorso dalla costruzione dell'immobile, la rapidità della comparsa di tali fenomeni indurrebbe a pensare che probabilmente non è stato eseguito (o eseguito male) l'isolamento del fabbricato in ottemperanza del D.P.R. n. 59/2009 - Trib. Brindisi 10/1/2020 n. 394*
- *il disfacimento del rivestimento plastico esterno della facciata del condominio costituisce, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., un grave difetto con la conseguenza che il costruttore è tenuto a risarcire i condomini - Cass. civ. sez. VI, sent. 12/09/2019, n. 22788*
- *infiltrazioni di acque meteoriche nel portone di ingresso in occasione di piogge; la mancanza di un bloccaggio ad una persiana; le fessurazioni parallele al corrimano dovute ad una errata tecnica costruttiva dei terrazzi; sbollature di intonaco nella facciata; fessurazioni "a ragnatela" presenti nell'intonaco; presenza di muffe e colature di umidità - Tribunale Pisa, 04/02/2019, n.83*
- *infiltrazioni di acqua e di umidità - Tribunale Siracusa, Sez. 2 civile 23/2/2018, n. 374*

- *inadeguatezza recettiva ed errata pendenza delle tubazioni tali da pregiudicare notevolmente l'utilizzabilità di un impianto essenziale dal punto di vista igienico sanitario quale è quello che serve allo scarico e allo smaltimento dei rifiuti biologici di un complesso abitativo* - Tribunale Modena Sez. I, Sent., 07/03/2018
- *il difetto di impermeabilizzazione dei locali* - Trib. Brescia Sez. II, Sent., 09/01/2018
- *vizio afferente all'omessa preparazione dei muri prima della tinteggiatura, fonte della umidità di risalita nei medesimi muri perimetrali* - Trib. Catania Sez. I, Sent., 13/01/2018
- *grave rottura sia dell'impianto di produzione dell'acqua sanitaria che dell'impianto di raffreddamento/riscaldamento a servizio degli immobili)* - Tribunale Mantova sez. I, 23/01/2018, n.47
- *crepe, lesioni e cavilli su numerose piastrelle imputabili alla tecnica adoperata - "massetto in calcestruzzo alleggerito aereato", alle caratteristiche qualitative delle piastrelle ed alle tensioni insorte nei sottostrati, unitamente a lesioni del rivestimento marmoreo della scala interna* - Cassazione civile sez. II 26/06/2017 n. 15846
- *fessurazioni nella pavimentazione interna del fabbricato* - Trib. Vicenza, Sez. 2 civile, n. 889 del 16/3/2017
- *lesioni diffuse su numerosissime mattonelle all'interno dell'appartamento in tutti i locali ai vari piani, localizzate fessure e crepe nell'intonaco interno. Infatti, vivere in un'abitazione nella quale tutta la pavimentazione interna, ivi compresi i vani primari a destinazione abitativa (cucina, camere, salotto) presenta lesioni diffuse lede in misura più che apprezzabile il diritto del proprietario al pieno godimento dell'immobile, essendone chiaramente pregiudicata la funzione estetica degli stessi rivestimenti* - Trib. Firenze Sez. III, Sent., 16/05/2017
- *di assenza delle altezze dei vani del fabbricato e di carenza dei requisiti acustici, vizi in quanto tale suscettibili di incidere apprezzabilmente sulla fruibilità dell'unità immobiliare e riconducibili ad erronee opzioni costruttive del fabbricato* - Trib. Siena, Sent., 09/08/2017
- *eccessiva, intollerabile rumorosità di un macchinario a servizio del fabbricato (come appunto l'impianto elevatore) vizio in quanto tale suscettibile di incidere apprezzabilmente*

sulla fruibilità dell'unità immobiliare e riconducibile ad erronee opzioni costruttive del fabbricato - Tribunale Vicenza sez. I 10/2/2016

- *distacco di alcune tavole rettangolari di pietra rustica di cava naturale di Verona utilizzate come rivestimento esterno, cedimento strutturale della tettoia presente al piano terra, presenza di efflorescenze saline nell'intradosso delle tettoie del primo piano e del piano rialzato e rottura dell'architrave della finestra ubicata al piano rialzato del prospetto sud – est in quanto danni che incidono sul normale utilizzo dello stesso immobile* - Trib. Bari sez. IV, n. 4998 del 5/10/2016
- *la presenza nelle pareti esterne lato nord e nord-ovest dello stabile di molteplici fessurazioni a forma di grigliato e dello spessore di circa mm. 2/3 nella tinta e nell'intonaco, tali da rendere non più impermeabili dette facciate, le vistose crepe nell'intonaco delle pareti e del soffitto dei locali scale ai vari piani, l'erroneo posizionamento delle finestre di areazione dei locali scale, si da essere inutilizzabili, al pari dei telai che sostenevano le persiane in alluminio delle finestre di tutto il fabbricato, considerati nella loro globale incidenza, anche in prospettiva futura, sulla funzionalità e sull'utilità dell'opera* - Cass. civ. sez. II civile, 4/11/2015, n. 22553
- *sfaldamento e crenature degli intonaci esterni, problematiche relative alla tinteggiatura delle facciate, dei balconi e delle gronde del fabbricato, infiltrazioni da umidità nella struttura dei balconi, scolorimento della verniciatura degli infissi esterni di legno, 'difettosa chiusa degli oblò presenti nel vano scale condominiale, rigonfiamenti ed avvallamenti negli intonaci interni del vano scale e dell'ingresso condominiale, problematica del vetro del portone d'ingresso al condominio* - Tribunale Lucca 11/12/2015 n. 2139
- *infiltrazioni originate dalla condotta idrica posta in opera nel solaio sovrastante che ha provocato su ampie zone del soffitto macchie, aloni, ammuffimenti, piccoli scrostamenti con caduta di tinteggiatura e di intonaco, tali da rendere due camere da letto inutilizzabili* - Tribunale Padova, Sezione 2 civile n. 3428/2014
- *assenza nelle costruzioni dei livelli prestabiliti di sicurezza garantiti dal rispetto di prescrizioni tecniche uniformi, incidendo sulla sostanza e la stabilità degli edifici o delle altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata* - Cass., 17/10/ 2014, n. 22036

- *sottodimensionamento dell'intero impianto di smaltimento delle acque bianche dell'immobile* - Cass. Civ., 24188, 13 novembre 2014
- *le infiltrazioni di acqua presenti nei rivestimenti interni e nella pavimentazione dell'ingresso dell'edificio, dovute alla scarsa efficienza del sistema della pensilina di riparo dalle acque meteoriche ed alla mancanza di sufficiente pendenza e impermeabilizzazione della superficie posizionata sotto la pavimentazione* - Cass. civ. sez. VI civile, 15/11/2013, 25767
- *i difetti all'intonaco, il quale, staccandosi, incide sull'impermeabilizzazione e sull'isolamento termico dell'edificio* - Cass. civ. sez. II civile, 9/12/2013, 27433
- *grave deterioramento del manto del piano di copertura, con verifica di gravi infiltrazioni, lo stacco della pavimentazione in alcune parti della rampa carraia, lo stacco di porzioni di intonaco su limitate porzioni delle pareti nord e sud, lo stacco di intonaco al piano interrato, la presenza di umidità in corrispondenza del canale di gronda, le fessurazioni dell'intonaco sulla facciata della parete nord, le tracce di umidità in corrispondenza della soletta di calpestio dell'atrio di ingresso al piano terra* - Tribunale Monza 17/07/2012
- *i difetti degli elementi strutturali o accessori esterni, quali le fessurazioni delle strutture in cemento armato atte ad esporre a fenomeni di ossidazione l'armatura in ferro o il distacco delle canne fumarie dalla struttura portante con pericolo di crollo, tali da giustificare il timore di vedere compromessa la solidità e la conservazione dell'immobile* - App. Ancona 14 febbraio 2012 n. 116
- *le crepe più o meno evidenti riscontrate in alcuni punti dei solai e delle tamponature della zona notte e, in particolare, nelle camere, nel bagno e nel ripostiglio. Infatti, benché non incidenti sulla statica dell'immobile, avuto riguardo alla entità di alcune di esse e alla loro diffusione in tutte le stanze della zona notte, le crepe in discorso si rivelano certamente idonee ad incidere sulla piena fruibilità - anche solo estetica - dell'immobile adibito ad abitazione* - Tribunale Pistoia 04/10/2011 n. 851
- *le infiltrazioni d'acqua ed i difetti relativi all'impianto fognario* - Cass. civ. sez. II civile, 29/4/2008, n. 10857
- *mal funzionamento dell'impianto idrico, con conseguente allagamento dei locali, causato al mancato corretto isolamento della tubazioni* - Cass. Civ., 19 febbraio 2007, n. 3752

- *lesioni o fessurazioni dei pavimenti dovute ad anomala posa del cd. sottofondo* - Tribunale di Monza 4/11/2005

GIURISPRUDENZA SU ART. 1669 c.c.

La sussistenza di una responsabilità del Progettista e DL nella scelta dei materiali da impiegarsi per l'opera in oggetto (posto che non sono state date indicazioni per l'impiego di additivi impermeabilizzanti del calcestruzzo, indispensabili in caso di struttura controterra) e la circostanza che l'opera è stata realizzata seguendo le indicazioni delle tavole progettuali ove non è stata prevista l'impermeabilizzazione della parete controterra, non esclude la responsabilità dell'impresa appaltatrice.

Tribunale Torino Sez. III, Sent., 03/02/2022

In tema di responsabilità dell'appaltatore, questi, dovendo assolvere al proprio dovere di osservare i criteri generali della tecnica relativa al particolare lavoro affidatogli, è obbligato a controllare, nei limiti delle sue cognizioni, la bontà del progetto o delle istruzioni impartite dal committente e, ove queste siano palesemente errate, può andare esente da responsabilità, soltanto, se dimostri di avere manifestato il proprio dissenso e di essere stato indotto ad eseguirle quale "nudus minister" per le insistenze del committente ed a rischio di quest'ultimo. In mancanza di tale prova, l'appaltatore è tenuto, a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dalla sua obbligazione di risultato, all'intera garanzia per le imperfezioni o i vizi dell'opera, senza poter invocare il concorso di colpa del progettista o del committente, né l'efficacia esimente di eventuali errori nelle istruzioni impartite dal direttore dei lavori.

Tribunale Firenze Sez. III Sent., 14/01/2022

Se da un lato è vero che quando l'opera appaltata presenta gravi difetti dipendenti da errata progettazione, il progettista è responsabile in via solidale con l'appaltatore verso il committente - ai sensi dell'art. 1669 c.c. - e dunque sono applicabili i termini di cui all'art. 1669 c.c. anche al progettista, è altrettanto vero che il concorso di responsabilità con l'appaltatore non esclude la responsabilità che il progettista e il direttore dei lavori assumono ai sensi dell'art. 1218 c.c. in base al contratto d'opera professionale con il committente.

Tribunale Milano sez. X, 04/01/2022, n.22

*In tema di appalto privato, **configurano gravi difetti dell'edificio**, a norma dell'art. 1669 c.c., anche le carenze costruttive dell'opera che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento o la funzionalità o l'abitabilità della medesima, come allorché la realizzazione sia avvenuta con materiali inidonei o non a regola d'arte ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera, purché tali da influire negativamente ed in modo considerevole sul suo godimento e da comprometterne la normale utilità in relazione alla sua destinazione economica e pratica, e per questo eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici.*

Cass. civ. Sez. II Ord., 19/10/2021, n. 28859

In tema di appalto privato, con l'azione di responsabilità ex art. 1669 c.c. può essere chiesta la condanna dell'appaltatore, alternativamente, al pagamento della somma di danaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei vizi, sia alla diretta esecuzione di tali opere.

Corte d'Appello Messina Sez. I Sent., 01/10/2021

*In tema di appalto l'art. 1669 c.c., è applicabile, ricorrendone tutte le altre 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.*

Tribunale Varese Sez. II Sent., 12/08/2021

L'azione ex art. 1669 c.c. deve necessariamente riguardare vizi dell'immobile che, pur non coinvolgendo necessariamente gli aspetti strutturali e statici dello stesso, per la loro gravità tuttavia incidano sulla sua funzionalità, limitandone apprezzabilmente il godimento e l'utilizzabilità.

Corte d'Appello Ancona Sent., 22/07/2021

L'art. 1669 c.c. disciplina le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono sugli elementi strutturali essenziali, quali la solidità, l'efficienza e la durata dell'opera contrariamente quanto disposto dall'art. 1667 c.c. il quale si riferisce a costruzioni che non corrispondono alle caratteristiche del progetto e del contratto o che sono state realizzate senza l'osservanza delle regole della tecnica

Cass. civ. Sez. Unite, 17/06/2021, n. 17334

*il "difetto di costruzione" può consistere in una qualunque alterazione conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera, ove pure riguardante parti non essenziali della stessa (e perciò non determinandone la rovina o il pericolo di rovina) bensì quegli **elementi secondari o accessori, quali impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti, che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata**, incidente negativamente e in modo considerevole sulla abitabilità o sulla funzionalità dell'immobile medesimo da valutarsi nella prospettiva della sua attitudine a durare nel tempo, indipendentemente dal fatto che i difetti siano emendabili a mezzo di interventi di straordinaria oppure ordinaria manutenzione.*

Tribunale Ancona sez. II, 13/05/2021

*In caso di **danni subiti da terzi nel corso dell'esecuzione di un appalto**, il titolo giuridico della pretesa fatta valere può essere ricavato ai sensi dell'art. 2051 o in base all'art. 2043 c.c., a seconda che i danni siano stati cagionati dall'attività dell'appaltatore o siano derivanti dalla cosa oggetto dell'appalto: nel primo caso si applica l'articolo 2043 c.c. e ne risponde di regola esclusivamente l'appaltatore, a meno che il danneggiato provi una concreta ingerenza del committente nell'attività e/o la violazione di specifici obblighi di vigilanza e controllo. Nel secondo caso, risponde anche il committente ai sensi dell'articolo 2051 c.c., in quanto l'appalto e l'autonomia dell'appaltatore non escludono la permanenza della qualità di custode della cosa da parte del committente.*

Tribunale Rimini sez. I, 20/04/2021, n.395

*La gravità del difetto, pertanto, non è esclusa ex se dalla modesta entità, in rapporto all'intera costruzione, del singolo elemento che ne sia affetto, ma **può sussistere in tutti i casi in cui la realizzazione sia avvenuta con materiali inidonei e/o non a regola d'arte** e anche se – si ribadisce – incidenti su elementi secondari e accessori dell'opera, quando sono **tali da incidere negativamente e in modo considerevole sul suo godimento e da comprometterne la normale utilità in relazione alla sua destinazione economica e pratica***

Tribunale Sassari sez. I, 13/04/2021

L'appaltatore deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera, atteso che egli esplica l'attività contrattualmente prevista in piena autonomia, con propria organizzazione e a proprio rischio, apprestando i mezzi adatti e curando le modalità esecutive per il raggiungimento del risultato. Una corresponsabilità del committente può eccezionalmente configurarsi in caso di specifica violazione di regole di cautela nascenti dall'articolo 2043 del Cc, ovvero in caso di riferibilità dell'evento al committente stesso per colpa in eligendo, per essere stata affidata l'opera a un'impresa assolutamente inidonea, ovvero ancora quando l'appaltatore, in base a patti contrattuali o nel concreto svolgimento del contratto, sia stato un semplice esecutore di ordine del committente e privato della sua autonomia a tal punto da aver agito come nudus minister di questi, o infine quando il committente si sia di fatto ingerito con singole e specifiche direttive nella esecuzione del contratto o abbia concordato con l'appaltatore singole fasi o modalità esecutive dell'appalto. In particolare, un dovere di controllo di origine non contrattuale gravante sul committente al fine di evitare che dall'opera derivino lesioni del principio del

neminem laedere può essere configurato solo con riferimento alla finalità di evitare specifiche violazioni di regole di cautela.

Cassazione civile sez. II, 12/03/2021, n.7027

In tema di appalto, gli edifici e le altre cose immobili "destinate per la loro natura a lunga durata" menzionate dall'art. 1669 c.c. sono suscettibili di identificazione attraverso il riferimento all'art. 812 c.c., che rimandando a immobili e costruzioni incorporate al suolo non a scopo transitorio, senz'altro ricomprende nel proprio perimetro anche i bacini idrici.

Cassazione civile sez. II, 03/09/2020, n.18289

Con riferimento alle opere di urbanizzazione, il cui completamento il ctu ha ritenuto necessario per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità delle unità immobiliari non possono ritenersi incidenti sulla funzionalità e godimento degli stessi immobili nell'accezione, anche da ultimo ampliata dalla giurisprudenza, di cui all'art. 1669 c.c.

Tribunale Viterbo, 17/03/2020

*In materia di appalti, i gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa **consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura.** A tal fine, rilevano pure vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come quelli relativi all'efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità, ancorché incidenti soltanto su parti comuni dell'edificio e non sulle singole proprietà dei condomini.*

Cass. civ., Sez. VI Ordinanza n.3674 del 7/02/2019

*In tema di appalto, l'operatività della garanzia di cui all'art. 1669 c.c. si estende **anche ai gravi difetti della costruzione che non riguardino il bene principale**, ricomprendendo ogni deficienza o alterazione che vada ad intaccare in modo significativo sia la funzionalità che la normale utilizzazione dell'opera, senza che abbia rilievo, in senso contrario, l'esiguità della spesa occorrente per il relativo ripristino.*

Cass. civ. Sez. II Sent., n. 1751 del 24/1/2018

*Accertato che le gravi carenze costruttive dalle quali originavano i vizi, sono riconducibili ad errori progettuali da imputarsi al progettista e direttore dei lavori, al riguardo sono ammissibili, rispetto al medesimo evento, sia l'azione prevista dall'art. 1669 cod. civ., **che l'azione contemplata dall'art. 2043 cod. civ., norma generale sulla responsabilità per fatto illecito, risultando quest'ultima esperibile quando in concreto la prima non lo sia, perciò anche nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera, ovvero ogni qualvolta, in concreto, non sia esperibile l'azione "speciale" di cui all'art. 1669 c.c. e, quindi, anche quando, come nel caso in esame, quest'ultima sia preclusa dalla decadenza o dalla prescrizione, senza che, tuttavia, operi il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore contemplato dall'art. 1669 c.c.***

Corte appello Venezia sez. IV, 24/05/2017, n.1119

*La responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili opera anche in relazione ai lavori di **ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi** di lunga durata su immobili preesistenti, che rovinino oppure presentino evidente pericolo di rovina o gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.*

Cass. civ. Sez. Unite, n. 7756 del 27/3/2017

Costituisce principio generale quello per cui la misura del danno risarcibile non deve essere necessariamente contenuta nei limiti di valore del bene danneggiato, ma deve avere per oggetto l'intero pregiudizio subito dal

soggetto danneggiato, essendo il risarcimento diretto alla completa "restitutio in integrum" - per equivalente o in forma specifica - del patrimonio leso. Di tal che, accertata la responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c., **il risarcimento del danno riconosciuto al committente per l'eliminazione dei difetti di costruzione dell'immobile ben può essere tale da consentirgli la completa sua ristrutturazione**, comportando essa un'obbligazione risarcitoria per equivalente finalizzata al completo ripristino dell'edificio, e non una reintegrazione in forma specifica ex art. 2058 c.c. (Cass. Sez. 2, 22/01/1985, n. 241). La determinazione della somma di danaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei vizi, oggetto della condanna dell'appaltatore, integra, non di meno, un accertamento di fatto riservato al giudice di merito ed insindacabile in sede di legittimità, se, come nel caso in esame, adeguatamente motivato.
Cassazione civile sez. II 26/06/2017 n. 15846

In tema di appalto, **non sussiste incompatibilità tra gli artt. 1667 e 1669 c.c.**, potendo il committente di un immobile che presenti "gravi difetti" invocare, oltre al rimedio risarcitorio del danno (contemplato soltanto dall'art. 1669 c.c.), anche quelli previsti dall'art. 1668 c.c. (eliminazione dei vizi, riduzione del prezzo, risoluzione del contratto) con riguardo ai vizi di cui all'art. 1667 c.c., purché non sia incorso nella decadenza stabilita dal comma 2 di quest'ultimo, dovendosi ritenere che, pur nella diversità della natura giuridica delle responsabilità rispettivamente disciplinate dalle anzidette norme (l'art. 1669 c.c., quella extracontrattuale, l'art. 1667 c.c., quella contrattuale), le relative fattispecie si configurino l'una (l'art. 1669 c.c.) come sottospecie dell'altra (art. 1667 c.c.), **perché i "gravi difetti" dell'opera si traducono inevitabilmente in "vizi" della medesima**, sicché la presenza di elementi costitutivi della prima implica necessariamente la sussistenza di quelli della seconda, continuando ad applicarsi la norma generale anche in presenza dei presupposti di operatività di quella speciale, così da determinare una concorrenza delle due garanzie, quale risultato conforme alla "ratio" di rafforzamento della tutela del committente sottesa allo stesso art. 1669 c.c.
Cass. civ. Sez. I, n. 815 del 19/1/2016

(...) **mentre l'art. 1667 c.c. si riferisce ad opere ultimate che non corrispondono alle caratteristiche del progetto o che sono state realizzate senza l'osservanza delle regole tecniche, l'art. 1669 c.c. disciplina le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono in maniera grave sugli elementi strutturali essenziali quali la solidità, l'efficienza e la durata dell'opera.** Più precisamente, il difetto di costruzione che, a norma dell'art. 1669 c.c., legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore può consistere in una qualsiasi alterazione, **conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera** che, pur non riguardando parti essenziali della stessa, bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata (**quali, ad esempio, i rivestimenti, la canna fumaria, le condutture della rete idrica**), incide negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo, **mentre i vizi che legittimano l'azione di responsabilità contrattuale, ai sensi dell'art. 1667 c.c., non devono necessariamente incidere in misura rilevante sull'efficienza e la durata dell'opera** (Cass. Civ., Sez. II, del 16.7.2001 n. 9336; Cass. Civ., Sez. I, dell'1.3.2001).

Trib. Bari sez. IV, n. 4998 del 5/10/2016

(...) **la predisposizione del progetto da parte del committente, il quale abbia fornito anche indicazioni in ordine alla sua realizzazione, non è di per sé sufficiente ad escludere la responsabilità dell'appaltatore**, tanto nei confronti del committente quanto nei confronti dei terzi, in quanto, dovendo adempiere la propria prestazione con la diligenza e la perizia richieste dalla natura dell'opera commissionata, egli è tenuto a controllare la bontà del progetto e delle disposizioni impartitegli, nonché a segnalare eventuali carenze ed errori, tali da impedire l'esecuzione dei lavori a regola d'arte: tale principio, dal quale può farsi discendere la legittimità del rifiuto di proseguire i lavori in mancanza delle opportune modiche progettuali, non può peraltro trovare applicazione qualora, come nella specie, **risulti provato che, a fronte del dissenso manifestato dall'appaltatore, il committente abbia insistito affinché l'opera fosse realizzata in conformità del progetto o abbia ribadito le indicazioni fornite, venendo in tal caso meno**

ogni margine di autonomia e discrezionalità dell'appaltatore (...)
Cassazione civile, sez. I, n. 1611 del 28/01/2015

La previsione dell'art. 1669 cod. civ. concreta un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, con carattere di specialità rispetto al disposto dell'art. 2043 cod. civ., fermo restando che - trattandosi di una norma non di favore, diretta a limitare la responsabilità del costruttore, bensì finalizzata ad assicurare una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale - ove non ricorrano in concreto le condizioni per la sua applicazione (come nel caso di danno manifestatosi e prodottosi oltre il decennio dal compimento dell'opera) può farsi luogo all'applicazione dell'art. 2043 cod. civ., senza che, tuttavia, operi il regime speciale di presunzione della responsabilità del costruttore contemplato dall'art. 1669 cod. civ., atteso che spetta a chi agisce in giudizio l'onere di provare tutti gli elementi richiesti dall'art. 2043 cod. civ., compresa la colpa del costruttore.

Cass. civ. Sez. Unite, n. 2284 del 3/02/2014

L'esito positivo del collaudo di un'opera non esclude la responsabilità dell'appaltatore ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. .

Cass. civ. Sez. III, Sent., n. 7914 del 4/4/2014

I gravi difetti della costruzione in presenza dei quali sussiste la responsabilità dell'appaltatore (o costruttore venditore) ex art. 1669 c.c., pertanto, sono configurabili (a differenza della rovina parziale o pericolo di rovina riguardanti le strutture portanti dell'edificio) anche in riferimento ad una parte limitata dell'edificio, purchè incidano in maniera rilevante sulla funzionalità della parte stessa, comportando come ulteriore conseguenza un'apprezzabile menomazione del godimento dell'edificio o di una frazione dello stesso (singolo appartamento), indipendentemente dall'entità della somma di denaro occorrente per la loro eliminazione (Cass. 6-2-1998 n. 1203; 18-2-1991 n. 1686;).

Cass. civ. Sez. II, Sent., n. 20644 del 9/09/2013

La responsabilità extracontrattuale prevista dall'art. 1669 cod. civ. è una responsabilità presunta "iuris tantum", sicché, quando l'opera (nella specie, rete fognaria) manifesta gravi difetti strutturali, l'appaltatore può liberarsene provandone l'ascrivibilità al caso fortuito o all'opera di terzi (nella specie, attraverso la prova dell'utilizzazione anormale dell'impianto, con immissione di materiali di difficile smaltimento)

Cass. civ. Sez. III, n. 1026 del 17/01/2013

Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti nella costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 cod. civ. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause, e se, da un lato, tale termine può essere postergato all'esito degli accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale, dall'altro, esso decorre immediatamente quando si tratti di un problema di immediata percezione sia nella sua reale entità che nelle sue possibili origini.

Cass. civ. Sez. III, n. 9966 del 8/5/2014

In materia di appalto, ove il committente agisca nei confronti dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., per il risarcimento dei danni conseguenti a gravi difetti di costruzione di un immobile, non può operare tra le parti la clausola di esonero di responsabilità eventualmente pattuita, trattandosi di responsabilità extracontrattuale.

Cass. civ. Sez. III, n. 26609 del 6/11/2008

(...) ove l'appaltatore svolga anche i compiti di ingegnere progettista e di direttore dei lavori, l'obbligo

di diligenza è ancora più rigoroso.

Cass. civ. Sez. III, n. 12995 del 31/05/2006

*(...) solo laddove nel caso concreto le condizioni geologiche non risultino accertabili con l'ausilio di strumenti, conoscenze e procedure "normali", l'appaltatore potrebbe andare **esente da responsabilità** per vizi e difformità della costruzione dipendenti dalla mancata o insufficiente considerazione di quelle condizioni.*

*Al riguardo va peraltro precisato che la detta normalità va invero valutata avuto riguardo alla **diligenza media** richiesta, ai sensi dell'art. 1176 c.c., comma 2, dalla specifica natura e dalle peculiarità dell'attività esercitata (cfr. Cass., 20/07/2005, n. 15255; Cass., 8/02/2005, n. 2538; Cass., 22/10/2003, n. 15789; Cass., 28/11/2001, n. 15124; Cass., 21/06/1983, n. 4245).*

***L'appaltatore è infatti tenuto a mantenere il comportamento diligente dovuto per la realizzazione dell'opera commessagli**, dovendo adottare tutte le misure e le cautele necessarie ed idonee per l'esecuzione della prestazione, secondo il modello di precisione e di abilità tecnica nel caso concreto richiesto idoneo a soddisfare l'interesse creditorio.*

***La diligenza si specifica invero, come posto in rilievo in dottrina, nei profili della cura, della cautela, della perizia e della legalità.** Quest'ultima in particolare consiste - sotto l'aspetto dell'integrità materiale - nella mancanza di vizi e nell'idoneità dell'opera all'uso. La perizia si sostanzia invece nell'impiego delle abilità e delle appropriate nozioni tecniche peculiari dell'attività esercitata, con l'uso degli strumenti normalmente adeguati; ossia con l'uso degli strumenti comunemente impiegati, in relazione all'assunta obbligazione, nel tipo di attività professionale o imprenditoriale in cui rientra la prestazione dovuta.*

Cass. civ. Sez. III, n. 12995 del 31/05/2006

9. RESPONSABILITA' DEL COSTRUTTORE-VENDITORE

L'impresa che sia, allo stesso tempo, il soggetto che ha realizzato l'immobile e il soggetto che vende, si qualifica e caratterizza per la duplice attività che svolge. Tale duplice ruolo rileva anche ai fini della disciplina specifica per la responsabilità per vizi e difformità dell'immobile, che l'impresa non soltanto ha venduto ma ha altresì realizzato (nuova costruzione o ristrutturazione).

Gli artt. 1490-1497 cod. civ. costituiscono **le norme generali** che contengono i rimedi contrattuali a favore dell'acquirente in caso di vizi o difformità del bene acquistato, senza operare distinzioni circa la natura e il valore di tale bene (possono riferirsi infatti anche a beni mobili).

La responsabilità del venditore che sia anche costruttore concorre poi con quella più specifica contenuta nell' 1669 cod. civ. che disciplina indifferentemente la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente, così come quella del venditore-costruttore nei confronti dell'acquirente.

Per l'art. 1669, legittimati ad agire sono esclusivamente il committente o i suoi aventi causa ovvero coloro che siano divenuti proprietari dell'immobile a titolo derivato. Occorre, quindi, per esercitare la relativa azione, acquistare il diritto di proprietà sull'immobile.

Qualora i vizi di costruzione riguardino soltanto alcune unità immobiliari del fabbricato, e non anche le parti comuni, l'azione di risarcimento dei danni nei confronti del venditore-costruttore può essere esercitata da qualsiasi titolare del bene oggetto della garanzia, senza necessità che al giudizio partecipino gli altri comproprietari. Tale azione va proposta, peraltro, **esclusivamente dai proprietari delle unità danneggiate.**

Tuttavia la giurisprudenza ha ritenuto applicabile l'art. 1669 non solo nei casi in cui il venditore dell'immobile abbia con propria gestione di uomini e mezzi costruito l'edificio, ma anche quando, pur essendosi avvalso di specifiche figure professionali quali l'appaltatore, il progettista e il direttore dei lavori, **abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorvegliare lo svolgimento delle lavorazioni, "cosicché la costruzione dell'opera sia a lui riferibile"**. Perché questo sia possibile è necessario che il venditore/costruttore abbia nominato il proprio direttore dei lavori, o abbia incaricato il progettista per la realizzazione degli elaborati necessari a realizzare l'opera. Presupposto, però, è che causa dei vizi lamentati sia anche o solo la negligenza di tali professionisti nello svolgimento del loro incarico. Il venditore risponderebbe quindi per il solo fatto di avere indirettamente interferito nell'esecuzione dell'opera, tramite i propri professionisti. Rimane esclusa la responsabilità dell'art. 1669 nei confronti del venditore qualora non sia un costruttore professionale o non abbia egli stesso costruito l'immobile con propria gestione diretta. In questi casi spetterà al venditore/costruttore provare di

non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento che ha causato il vizio dell'opera realizzata.

In ogni caso anche se il venditore ed il costruttore dell'immobile siano la stessa persona l'acquirente non ha nessun titolo per ottenere l'adempimento del contratto d'appalto e, dunque, l'eliminazione dei difetti dell'opera a norma degli artt. 1667 e 1668 c.c..

10. RESPONSABILITA' DEL SUBAPPALTATORE

Il subappaltatore risponde dell'esecuzione delle opere nei confronti del solo appaltatore (subcommittente).

Il committente può far valere eventuali contestazioni nei confronti del solo appaltatore principale, il quale, successivamente, potrà agire in regresso nei confronti del subappaltatore, se i vizi siano imputabili alla responsabilità di quest'ultimo.

Essendo il rapporto tra appaltatore e subappaltatore regolato secondo l'ordinaria disciplina dell'appalto, trovano applicazione le norme sulla responsabilità per difformità e vizi dell'opera di cui agli artt. 1667 e 1668 c.c. di cui si è già ampiamente trattato e alla quale si rimanda.

Anche il subappaltatore è tenuto, quindi, ad eseguire i lavori commissionati secondo le "regole dell'arte", in base alle sue specifiche conoscenze e al tipo di intervento che deve realizzare. L'appaltatore può verificare che l'opera realizzata dal suo subappaltatore sia priva di vizi e difformità apparenti o denunciare quelli occulti entro sessanta giorni dalla scoperta ecc.

Tuttavia è bene evidenziare che, nel caso del subappalto, la verifica e l'accettazione vede, in ogni caso, coinvolto anche il committente principale il quale, indipendentemente dal giudizio dato dall'appaltatore, può rifiutare le opere e denunciare eventuali vizi o difformità.

In tema di responsabilità civile, il subappaltatore (al pari dell'appaltatore) è, di regola, responsabile dei danni derivanti a terzi dall'esecuzione dell'opera, **salva la corresponsabilità del committente** in presenza di specifiche violazioni di regole di cautela ai sensi art. 2043 cod. civ., ovvero se l'evento è riferibile allo stesso committente.

Ai fini dell'accertamento della responsabilità dell'appaltatore-subcommittente, gli impegni assunti dal subappaltatore devono essere verificati esclusivamente sulla base di quanto stabilito nel contratto di subappalto.

La responsabilità del subappaltatore può essere esclusa qualora l'appaltatore abbia esercitato sulla sua attività un'ingerenza così forte da averlo trasformato in un mero esecutore di ordini.

L'inadempimento contrattuale da parte del subappaltatore nei confronti del subappaltante può anche dar luogo a responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'art. 2043 c.c. nei confronti del committente originario, in tale inadempimento lede il diritto di quest'ultimo ad una corretta esecuzione del rapporto contrattuale di appalto.

La responsabilità di cui all'art. 1669 c.c., presupponendo invece un rapporto diretto tra committente ed appaltatore fa sì che questi sia l' unico garante della stabilità e sicurezza dell'edificio, rispetto all'azione in tal senso proposta dal primo.

GIURISPRUDENZA SU RESPONSABILITA' SUBAPPALTATORE

Salvo diversi accordi, il subappaltatore risponde della esecuzione dell'opera nei confronti del solo appaltatore e, correlativamente, ai sensi dell'articolo 1372 c.c., solo verso quest'ultimo (e non anche nei confronti del committente), può rivolgersi ai fini dell'adempimento delle obbligazioni, segnatamente di quelle di pagamento derivanti dal subcontratto di cui è parte.

Tribunale Milano sez. VII, 17/02/2022, n.1434

*In tema di appalto, la consapevolezza o il consenso espresso dal committente all'esecuzione, in tutto o in parte, delle opere in subappalto, valgono a rendere legittimo, ex articolo 1656 c.c., il ricorso dell'appaltatore a tale modalità di esecuzione della propria prestazione e non anche a instaurare alcun diretto rapporto negoziale tra committente e subappaltatore. **Ne consegue che, in difetto di diversi accordi, il subappaltatore risponde della relativa esecuzione nei confronti del solo appaltatore e, correlativamente, solo verso quest'ultimo e non anche nei confronti del committente.***

Tribunale Lecce, 04/03/2021, n.636

L'appaltatore è tenuto a denunciare tempestivamente al subappaltatore i vizi o le difformità dell'opera a lui contestati dal committente. Di conseguenza prima di ciò l'appaltatore non può agire nei confronti del subappaltatore, posto che prima di tale momento egli è privo di interesse ad agire per non essergli ancora derivato alcun pregiudizio, poiché il committente potrebbe accettare l'opera nonostante i vizi o non denunciare mai quelli occulti o farne denuncia tardiva.

Corte appello Perugia sez. I, 19/04/2021, n.231

La condotta negligente del subappaltatore, che integra inadempimento contrattuale nei confronti del subappaltante, ben può dar luogo a responsabilità extracontrattuale ex art. 2043 c.c. nei confronti del committente originario, in quanto idonea a ledere il diritto di quest'ultimo ad una corretta esecuzione del rapporto contrattuale di appalto, nonché a cagionare un pregiudizio ingiusto, mentre non può ingenerare una sua responsabilità - anch'essa di natura extracontrattuale - ai sensi dell'art. 1669 c.c., presupponendo l'operatività di tale norma il rapporto diretto tra committente ed appaltatore, solo legittimato passivo, quale unico garante della stabilità e sicurezza dell'edificio, rispetto all'azione in tal senso proposta dal primo.

Cassazione civile sez. II, n.21719 del 27/08/2019

*In tema di appalto, la consapevolezza, o anche il consenso, sia antecedente, sia successivo, espresso dal committente all'esecuzione, in tutto o in parte, delle opere in subappalto, valgono soltanto a rendere legittimo, ex articolo 1656 del codice civile, il ricorso dell'appaltatore a tale modalità di esecuzione della propria prestazione e **non anche a instaurare alcun diretto rapporto tra committente e subappaltatore.** Ne consegue che, in difetto di diversi accordi, **il subappaltatore risponde della relativa esecuzione nei confronti del solo appaltatore e, correlativamente, solo verso quest'ultimo, e non anche nei confronti del committente, può rivolgersi ai fini dell'adempimento delle obbligazioni, segnatamente di quelle di pagamento derivanti dal subcontratto in questione.***

Corte appello Milano sez. IV, 04/06/2019, n.2435

Poiché l'obbligazione assunta dal subappaltatore ha ugualmente natura di obbligazione di risultato e non di mezzi, anche nel caso di affidamento dell'incarico sulla base di un progetto già predisposto, la diligenza nell'adempimento deve essere valutata in base ai criteri dell'art. 1176, comma 2 c.c. Ne consegue che permane l'obbligo del subappaltatore di segnalare al subcommittente gli inconvenienti derivanti dalle direttive ricevute, riducendosi il ruolo del subappaltatore al rango di "nudus minister", come tale esente da responsabilità, soltanto nell'estrema ipotesi di conferma delle precedenti disposizioni nonostante detta segnalazione.

Corte d'Appello Milano Sez. IV, 22/02/2019

Gli artt. 1667 e 1668 c.c. valgono anche per il contratto di subappalto. L'appaltatore non potrà, quindi, agire nei confronti del subappaltatore prima che il committente abbia a lui denunciato l'esistenza di vizi e difformità dell'opera, risultando fino a quel momento l'appaltatore privo d'interesse ad agire nei confronti del subappaltatore per i vizi a lui addebitabili.
Corte d'Appello Trento Bolzano 31/08/2018

Va qui precisato che essendo il **subappalto** un contratto derivato **le vicende di detto contratto restano condizionate da quelle del contratto principale.**

Conseguentemente gli articoli 1667 e 1668 c.c. (...) si applicano al contratto di subappalto con le seguenti differenze: a) con riguardo all'opera eseguita dal subappaltatore, l'accettazione senza riserve dell'appaltatore, resta condizionata dal fatto che il committente accetti a sua volta l'opera senza riserve (cfr. Cass. n. 8202 del 1990); b) l'appaltatore non può agire in responsabilità contro il subappaltatore prima ancora che il committente gli abbia denunciato l'esistenza di vizi o difformità; ciò perché, prima di tale momento, l'appaltatore è privo dell'interesse ad agire; il committente, infatti, potrebbe accettare l'opera nonostante i vizi palesi, oppure non denunciare mai i vizi occulti, oppure denunciarli tardivamente, per cui di nulla potrebbe dolersi l'appaltatore, perché nessun danno (non essendo il destinatario dell'opera) sarebbe a lui derivato dall'esistenza di difformità o vizi dell'opera realizzata dal subappaltatore; e) conseguentemente l'appaltatore può agire in giudizio nei confronti del subappaltatore non appena il committente gli abbia tempestivamente denunciato la presenza di detti vizi o difformità, avendogli reso nota in tal modo la sua intenzione di far valere la relativa responsabilità.

L'appaltatore non può agire in responsabilità contro il subappaltatore prima ancora che il committente gli abbia denunciato l'esistenza di vizi o difformità, essendo prima di tale momento privo di interesse ad agire, per non essergli ancora derivato alcun pregiudizio, poiché il committente potrebbe accettare l'opera, nonostante, i vizi palesi o non denunciare mai quelli occulti o farne denuncia tardiva.
Cass. civ. Sez. II n. 9766 del 12/5/2016

L'appaltatore è tenuto a denunciare tempestivamente al subappaltatore i vizi o le difformità dell'opera a lui contestati dal committente e, prima della formale denuncia di quest'ultimo, non ha interesse ad agire in regresso nei confronti del subappaltatore, atteso che il committente potrebbe accettare l'opera nonostante i vizi palesi, non denunciare mai i vizi occulti oppure denunciarli tardivamente. Peraltro, la denuncia effettuata dal committente direttamente al subappaltatore, consentendo a quest'ultimo di eliminare tempestivamente i vizi o di contestarli, è idonea a raggiungere il medesimo scopo della denuncia effettuata dall'appaltatore ai sensi dell'art. 1670 cod. civ.
Cass. civ. Sez. I, n. 26686 del 18/12/2014

Elemento naturale del contratto di subappalto, al pari del contratto di appalto, è quello dell'autonomia del subappaltatore nell'esecuzione delle opere affidategli dal subcommittente, con la conseguenza che la responsabilità del subappaltatore nei confronti dell'originario committente può essere affermata solo ed in quanto lo stesso nell'esecuzione delle opere si sia discostato da quanto previsto nel contratto di subappalto, sicché, in assenza di deroga pattizia di tale autonomia, il contratto di subappalto fa piena prova degli impegni assunti dal subappaltatore, e delle eventuali discordanze, in punto di fatto, fra quanto stabilito nel contratto di appalto e nel contratto di subappalto circa l'esecuzione dell'opera è il subappaltante che deve rispondere nei confronti del committente.
Cass. civ. Sez. II, n. 18745 del 19/8/2010

Anche in tema di subappalto, il sub-committente risponde nei confronti dei terzi in luogo del subappaltatore, ovvero in via solidale con lui, quando - esorbitando dalla mera sorveglianza sull'opera oggetto del contratto al fine di pervenire alla corrispondenza tra quanto pattuito e quanto viene ad eseguirsi - abbia esercitato una concreta ingerenza sull'attività del subappaltatore al punto da ridurlo al ruolo di mero

esecutore ovvero agendo in modo tale da comprimerne parzialmente l'autonomia organizzativa, incidendo anche sulla utilizzazione dei relativi mezzi.
Cass. civ. Sez. II, n. 24008 del 24/9/2008

*In tema di appalto, la consapevolezza o il consenso espresso dal committente all'esecuzione, in tutto o in parte, delle opere in subappalto, valgono a rendere legittimo, ex articolo 1656 c.c., il ricorso dell'appaltatore a tale modalità di esecuzione della propria prestazione e non anche a instaurare alcun diretto rapporto negoziale tra committente e subappaltatore. **Ne consegue che, in difetto di diversi accordi, il subappaltatore risponde della relativa esecuzione nei confronti del solo appaltatore e, correlativamente, solo verso quest'ultimo e non anche nei confronti del committente***
Tribunale Lecce, 04/03/2021, n.636

L'appaltatore risponde dei vizi anche nel caso di subappalto di opere non essendo esonerato da responsabilità nei confronti del committente. (Nel caso di specie, si trattava di un immobile nuovo in cui la società venditrice doveva rispondere anche dei vizi attinenti agli impianti che erano stati subappaltati).
Tribunale Milano sez. VII, 30/04/2020, n.2666

*Il contratto di subappalto è un contratto collegato e derivato che ha il suo fondamento nel contratto di appalto. **Ne deriva che il subappaltatore risponde dell'inadempimento nei confronti dell'appaltatore nei limiti in cui quest'ultimo sia ritenuto responsabile nei confronti del committente (art. 1670 c.c., che disciplina il regresso dell'appaltatore nei confronti del subappaltatore).***
Tribunale Firenze Sez. III, 06/3/2014

*In tema di risarcimento dei danni da subappalto, **al subappaltatore è riconosciuta una autonomia nell'esecuzione delle opere;** con la conseguenza che la responsabilità del subcommittente per i danni derivanti dall'attività di esecuzione dei lavori è di regola esclusa, potendo essere affermata nel solo caso in cui abbia esercitato una ingerenza penetrante nei confronti del subappaltatore al punto da renderlo mero esecutore dei suoi ordini.*

***In tema di risarcimento dei danni da subappalto, l'appaltatore non può agire in responsabilità contro il subappaltatore prima ancora che il committente gli abbia denunciato l'esistenza di vizi o difformità:** ciò perché prima di tale momento l'appaltatore è privo dell'interesse ad agire, atteso che il committente potrebbe accettare l'opera nonostante i vizi palesi, oppure non denunciare mai i vizi occulti oppure denunciarli tardivamente, per cui di nulla potrebbe dolersi l'appaltatore, perché nessun danno sarebbe a lui derivato dalla esistenza di difformità o vizi dell'opera realizzata dal subappaltatore.*
Trib. Nocera Inferiore Sez. II, 20/10/2011