

La denuncia dei vizi e difetti negli immobili

La legge prevede una particolare tutela a favore dell'acquirente di immobili. Questi però deve provvedere a determinati adempimenti entro precisi termini, scaduti i quali vi saranno ben poche probabilità di ottenere in giudizio la condanna del costruttore/venditore all'eliminazione del vizio o difetto di costruzione.

Vizio o grave difetto ? Il codice civile infatti pone una netta distinzione tra “difformità e vizi” da una parte e “gravi difetti” dall'altra. I termini di denuncia e di prescrizione dell'azione in giudizio variano a seconda che si verta nella prima o nella seconda ipotesi. Procediamo con ordine.

1. Difformità e vizi lievi dell'opera

L'art. 1667 c.c. disciplina l'ipotesi in cui l'immobile presenti difformità o vizi.

Per **difformità** si intende una discordanza dell'opera da quanto prescritto in contratto; per **vizio** si intende invece la mancanza di modalità o qualità dell'opera rispetto alle regole dell'arte. Indipendentemente da quanto previsto in contratto, il costruttore/venditore è tenuto alla consegna di un'opera finita a “regola d'arte”.

Si badi bene che quelli di cui si discute, sono “vizi lievi”, in contrapposizione a quei “vizi gravi” o difetti previsti invece dall'art. 1669 c.c. di cui a breve si dirà. La Corte di Cassazione ha chiarito che *“le disposizioni dell'art. 1669 cod. civ. tendono essenzialmente a disciplinare le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono negativamente in maniera profonda sugli elementi essenziali di struttura e di funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata, mentre quelle dell'art. 1667 cod. civ. riguardano l'ipotesi in cui la costruzione non corrisponda alle caratteristiche del progetto e del contratto di appalto, ovvero sia stata eseguita senza il rispetto delle regole della tecnica”*. (Cass. Civ. n. 3002/2001).

Vediamo secondo in un'elencazione solo esemplificativa e quindi né tassativa né esaustiva, quali siano i vizi che la giurisprudenza ha ritenuto lievi fino ad oggi:

- a) Il distacco di parte del pavimento (Trib. Cagliari 21.04.1995);
- b) Il difetto di una controsoffittatura e dell'impianto di illuminazione con distacco di una plafoniera (Cass. Civ. 1396/99);
- c) La non perfetta esecuzione degli intonaci e sistemazione delle tegole di un tetto (C. App. Napoli 12.11.1998);
- d) Difetti nel rifacimento dell'impianto elettrico e nell'installazione di infissi interni ed esterni (Trib. Milano 26.02.1998)
- e) L'esecuzione non a regola d'arte della pavimentazione (Cass. Civ. n. 682/2006);
- f) Imperfetta esecuzione dell'impermeabilizzazione della copertura di un'autorimessa esterna (Cass. Civ. n. 7651/1994);

Quelli cui fa riferimento la norma inoltre sono i vizi occulti, ossia non riconoscibili né conosciuti, nonché quelli che l'appaltatore abbia taciuto in mala fede. E' buona norma pertanto per il committente/acquirente accettare l'opera con riserva.

Nel caso quindi l'immobile presenti difformità o vizi lievi, l'acquirente/committente dovrà denunciare all'appaltatore/venditore il vizio entro **sessanta giorni dalla scoperta** dello stesso.

Qualora il venditore non provveda all'eliminazione del vizio a seguito di denuncia, sarà necessario agire contro l'appaltatore non oltre i **due anni dalla consegna dell'opera**, trascorsi i quali l'azione è prescritta.

2. I gravi difetti

Diversi sono invece i termini di denuncia e di prescrizione dell'azione per i gravi difetti previsti dall'art. 1669 c.c.

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

Per vizio del suolo si intende quello che lo rende inidoneo a sopportare la costruzione che vi insiste (ad esempio terreno fangoso o argilloso); per “grave” ci si riferisce a quel difetto che incide sulla sostanza e sulla stabilità dell'opera e che ne compromette il godimento e la funzione (Cass. Civ. 1608/2000).

Una breve casistica di quelli che sono stati considerati gravi difetti dalla giurisprudenza:

- a) Carenze di impermeabilizzazione comportanti infiltrazioni d'acqua piovana nell'immobile (Cass. Civ. n.117/2000; Cass. Civ. 3366/1995)
- b) Mancanza di coibentazione termica dell'edificio comportante umidità (Cass. Civ. 3146/1998);
- c) Lesioni alle strutture, imperfezioni, difformità idonee a diminuire sensibilmente il valore dell'immobile anche senza che vi sia pericolo di crollo (Cass. Civ.2977/1998);
- d) Errata pendenza dei balconi verso l'interno dell'edificio con conseguenti infiltrazioni e ristagni nei muri di tamponamento (Cass. Civ. 3301/1996);
- e) Inadeguatezza ricettiva di fosse biologiche e rete fognaria (Cass. Civ. 13106/95; Cass. Civ. 2775/1997);
- f) Gravi difetti dell'impianto centralizzato di riscaldamento che ne comportano il malfunzionamento (Cass. Civ. 1081/1995);
- g) I gravi difetti di una canna fumaria se il dissesto, incidendo sull'intero impianto di riscaldamento centrale impedisce il normale godimento dell'immobile di cui l'impianto è parte integrante (Cass. Civ. 2763/1984);

Come accennato, in funzione della maggiore gravità del difetto, la legge prescrive dei termini più ampi sia per la denuncia che per l'azione.

Il grave difetto deve essere infatti denunciato all'appaltatore/venditore entro **un anno dalla scoperta** dello stesso; l'azione si prescrive invece **in un anno dalla data di denuncia**.

A differenza della disciplina prevista per i vizi lievi, l'art. 1669 c.c. pone un ulteriore termine: **non devono essere trascorsi più di dieci anni dalla consegna dell'opera**.

Va sottolineato che la norma in esame è applicabile agli immobili destinati a lunga durata per loro oggettiva natura. Per determinare la lunghezza della durata occorre però avere riguardo al tipo ed al modo della costruzione e non alla destinazione che le parti vi abbiano dato.

Anche per i gravi difetti va precisato che questi devono essere occulti e non riconoscibili al momento del collaudo previsto dall'art. 1665 c.c.

In queste righe si è sempre parificata la figura dell'appaltatore a quella del venditore. Sebbene, infatti, le disposizioni degli artt. 1667 e 1669 c.c. siano previste per il solo contratto di appalto, la giurisprudenza ha da tempo esteso la relativa disciplina anche al venditore-costruttore di immobili (es. Cass. Civ. 2977/1998). Simmetricamente pertanto la posizione del committente è stata estesa all'acquirente. Per la Cassazione infatti poiché l'azione di responsabilità nei confronti dell'appaltatore è diretta alla tutela di esigenze generali che esulano dal ristretto ambito del contratto di appalto, questa può esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma pure dall'acquirente contro il venditore che ricopra anche la veste di costruttore (Cass. Civ. 2098/1980).

La scoperta, la denuncia e l'azione

Come accennato, i termini di denuncia sia per vizi lievi, sia per i gravi difetti, decorrono dalla “scoperta”. Per l’orientamento maggioritario si ha scoperta del vizio/difetto allorquando il denunciante abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza, seria ed obiettiva dei vizi/difetti e del nesso causale tra questi e l’esecuzione dell’opera. (Cass. Civ. 12386/2003; Cass. Civ. 11740/2003).

Pertanto la mera conoscenza di fenomeni che facciano semplicemente sospettare una possibile cattiva esecuzione dell’opera non è sufficiente. Per alcune pronunce della Cassazione l’effettiva consapevolezza della gravità del vizio e della sua causa può essere raggiunta anche con accertamenti tecnici (Cass. Civ. 2523/1981 e Cass. Civ. 2694/1070).

Una volta acquisita consapevolezza di quanto sopra, la denuncia può essere portata a conoscenza dell’appaltatore senza vincoli di forma, anche con una semplice raccomandata. La denuncia è infatti un atto recettizio che ha lo scopo di porre l’appaltatore in grado di compiere gli accertamenti necessari a provare che il vizio/difetto lamentato non è riconducibile alla sua responsabilità. Incombe sul denunciante l’onere di provare nell’eventuale giudizio di aver provveduto alla denuncia entro la scadenza del termine.

Inoltrata la denuncia senza avere avuto positivo riscontro da parte dell’appaltatore, al denunciante non resta che proporre l’azione giudiziale per vedere tutelato il proprio diritto.

Per i vizi lievi ex art. 1667 c.c. l’azione va proposta entro i due anni dalla consegna dell’opera.

Per i gravi difetti invece l’azione si prescrive entro un anno dalla denuncia e comunque entro i dieci anni dalla consegna dell’opera.

Se però vi sia stato riconoscimento del vizio/difetto da parte dell’appaltatore (anche se fosse già scaduto il termine di denuncia), il committente e i suoi aventi causa sono esonerati dal proporre denuncia a norma dell’art. 1667, II comma, c.c. (Cass. Civ. 27.04.2004 n. 8026; Cass. Civ. 11272/1995).

Vi è infine da sottolineare che per i nuovi “immobili da costruire”, l’art. 4 del D.Lgs 122/2005 prevede che *”Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all’acquirente all’atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell’acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all’immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell’articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione”*.

Alla tutela civilistica di cui abbiamo parlato fino ad ora si affianca pertanto – per gli immobili il cui permesso a costruire sia stato richiesto dopo l’entrata in vigore del D.Lgs 122/2005 – una nuova ad ancora più incisiva tutela dei diritti dell’acquirente.

Avv. Matteo Carcereri

	Vizi lievi ex art. 1667 c.c.	Gravi difetti ex art. 1669 c.c.
Termine di denuncia	60 giorni dalla scoperta del vizio	Un anno dalla scoperta del difetto
Prescrizione dell’azione	Entro i due anni dalla consegna dell’opera	Entro un anno dalla denuncia e comunque entro i dieci anni dalla consegna dell’opera