Errori nei lavori di ristrutturazione e risarcimento danni



Errori nei lavori di ristrutturazione e risarcimento danni.

Lavori in casa non a regola d’arte: il contratto di appalto e la denuncia dei vizi dell’opera

Nel corso della vita, prima o poi, ognuno di noi deve affrontare il dilemma dei lavori di ristrutturazione della propria abitazione e di tutte le conseguenze che questi comportano. Non importa che si tratti della prima casa acquistata in seguito a innumerevoli sacrifici o di un vecchio appartamento in cui si risiede con la propria famiglia da anni. Prima o poi bisogna considerare che non tutte le cose sono fatte per durare per sempre ed è ora di intervenire e fare dei cambiamenti.

Come spesso accade, purtroppo, ai normali disagi dei lavori in casa, come ad esempio permessi dall’ufficio per seguire lo stato dei lavori o l’impossibilità di abitare nel proprio appartamento per periodi più o meno lunghi di tempo, si aggiungono ulteriori problematiche che possono avere a che fare con l’esecuzione stessa dei lavori all’interno dell’abitazione.

Non è raro infatti che i lavori eseguiti all’interno del proprio appartamento non corrispondano a quanto preventivato

con l’impresa di costruzioni. Possono esserci dei ritardi, che risultino delle incongruenze con i materiali ordinati o, in ultimo ma non meno importante, che l’opera presenti dei veri e propri difetti.

Errori nei lavori di ristrutturazione e risarcimento danni: Come comportarsi quando sussistono dei problemi con l’impresa appaltatrice?

È necessario innanzitutto chiarire la natura del rapporto che si è instaurato con l’impresa.

Il **contratto** che si conclude con gli esecutori dei lavori è quello di **appalto**, disciplinato agli **artt. 1655-1677 del codice civile**. Il contratto di appalto prevede due figure, quella del **committente**, ossia il soggetto che affida l’incarico, e quella dell’**appaltatore**.



L’appaltatore, di norma un imprenditore, è tenuto con organizzazione di mezzi propri a svolgere ogni attività necessaria alla realizzazione dell’opera pattuita nel contratto, secondo le modalità concordate e le **regole dell’arte**. Per questi motivi, il contratto di appalto d’opera prevede un obbligo di risultato a carico dell’appaltatore che si libera dalla propria obbligazione e adempie pienamente quando realizza l’opera pattuita.

Se il committente, durante l’esecuzione dei lavori, viene a conoscenza di un vizio o difetto dell’opera deve agire con

estrema celerità.

Errori nei lavori di ristrutturazione e risarcimento danni: le tempistiche

Il codice civile prevede infatti all'art. 1667 (*Difformità e vizi dell'opera*) un termine di **60 giorni** per la **denuncia** di vizi e difformità.

È inoltre estremamente importante che tale denuncia sia eseguita per via formali, quali una lettera raccomandata o una mail all'indirizzo di posta elettronica dell'impresa appaltatrice, affinché rimanga una traccia certa della denuncia stessa. Questo poiché l'appaltatore è tenuto alla garanzia per difformità o vizi dell'opera, salvo che il committente non abbia accettato l'opera stessa e i vizi erano da lui conosciuti.

È bene dunque che ci sia una prova certa dell'avvenuta contestazione dei lavori all'appaltatore in modo tale che sia ineccepibile una eventuale **acquiescenza** del committente sui difetti dell'opera presentatagli.



Sul punto si è espressa la Corte di Cassazione (sentenza 1655/1986) stabilendo che il momento della scoperta del vizio, dal quale decorrono i termini per effettuare la denuncia, non coincide con quello in cui il committente viene a conoscenza di una qualsivoglia anomalia dell'opera, ma con quello in cui si consolida nel committente la certezza che il vizio o difetto è causato da una responsabilità dell'appaltatore.

La stessa Corte ha successivamente precisato che il committente che vuole denunciare l'appaltatore per la cattiva

esecuzione dei lavori deve farlo in **modo preciso e circostanziato** (sentenza n. 25433/2013). Si richiede in questo modo che la denuncia preveda una descrizione dei difetti oggetto della contestazione, che non potrà essere dunque una generica contestazione dei lavori svolti dall'impresa.

Una volta effettuata la denuncia, il committente ha un termine di **prescrizione** di **due anni** dal giorno della consegna dell'opera per instaurare un procedimento civile contro l'appaltatore (art. 1667 c.c.).

Errori nei lavori di ristrutturazione e risarcimento danni: garanzia dell'appaltatore per i vizi dell'opera

Sussiste tuttavia una garanzia dell'appaltatore per i vizi dell'opera della durata di **10 anni** nell'ipotesi in cui tali vizi o difformità comportino la **rovina di edificio**, in tutto o in una sua parte, ovvero siano presenti evidente **pericolo di rovina** o **gravi difetti**. In questi casi il committente ha termine di **un anno** dalla scoperta di tali vizi per la denuncia all'appaltatore e il suo diritto si prescrive in **un anno** dalla denuncia.

Una recente sentenza della Corte di Cassazione (sentenza 7756/2017) ha stabilito che tale garanzia dell'appaltatore non si applica nei soli casi in cui siano eseguiti dei lavori ex novo su un edificio o cose immobili di lunga durata da cui derivi rovina, pericolo di rovina o gravi difetti, ma anche nei casi di **lavori di ristrutturazione** su un edificio preesistente, purché detti lavori finiscano con l'incidere su elementi o caratteristiche essenziali dell'immobile, nonché su altri elementi con carattere di rilevanza per la funzionalità dell'immobile stesso.

Errori nei lavori di ristrutturazione e risarcimento danni: Quali azioni può intraprendere il committente nei confronti dell’appaltatore nei casi di difformità, vizi o difetti dell’opera non eseguita a regola d’arte?



Innanzitutto il committente può agire per l’**eliminazione** delle difformità o dei difetti a carico dell’impresa che ha causato tali vizi dell’opera. L’eventuale intervento di eliminazione non deve essere necessariamente a cura dell’impresa che ha svolto i lavori, potendo il committente affidarsi a un’impresa diversa di sua fiducia.

Errori nei lavori di ristrutturazione e risarcimento danni: un’alternativa

Ulteriore alternativa per il committente è quella di richiedere una **riduzione dell’ammontare già pagato** o di quello che deve essere ancora pagato, fatto salvo il risarcimento di eventuali danni. In questo caso, dunque, il difetto dell’opera viene posto a carico dell’appaltatore che, riconoscendo il vizio e le difformità, opera uno **sconto** sull’ammontare pattuito.

Ultima opzione è quella di chiedere **la risoluzione del contratto**, **la restituzione delle somme** già pagate e il **risarcimento del danno** subito.

Nel caso in cui l’opera finale o parziale presenti vizi di tale gravità da renderla difforme da quanto pattuito durante la stipula del contratto, si apre la via per la risoluzione

del contratto per inadempimento dell'appaltatore. È bene tenere a mente tuttavia che il contratto di appalto è, secondo la dottrina e la giurisprudenza prevalente, un contratto a esecuzione prolungata, ossia un contratto con caratteri di continuità e periodicità delle prestazioni.

Per questi tipi di contratti, e in netto contrasto con quanto previsto per i contratti a esecuzione immediata, la risoluzione non ha effetti retroattivi e quindi non sussiste l'obbligo di restituire le somme per prestazioni già ricevute.

Rimane salva in ogni caso la possibilità di chiedere il risarcimento per il danno subito, ma non è astrattamente possibile chiedere la restituzione della totalità delle somme già pagate poiché corrispondono a lavori già svolti dall'appaltatore e di cui il committente ha potuto godere almeno in parte.

Avv. Cristiano Cominotto – Dott. Antonio Sutera

AL Assistenza Legale

Errori nei lavori di ristrutturazione e risarcimento danni