



Le garanzie dovute per i vizi e i difetti riscontrati nell'appalto

Il committente che incarica l'appaltatore (impresa, artigiano) per l'esecuzione di lavori, nel caso di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, gode di una garanzia decennale se, 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, purché ne sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta (art. 1669 cod. civ.); il diritto del committente si prescrive in un anno dalla

denuncia.

Ai sensi dell'art. 1667 cod. civ. l'appaltatore è inoltre tenuto (anche) alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, garanzia non dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore.

Il committente -da parte sua- deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta; ov-

viamente, denuncia non necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati. L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera ma il committente convenuto per il pagamento (se ancora dovuto in tutto od in parte) può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima dei due anni dalla consegna.

Il termine di decadenza dall'azione di cui all'art. 1669

cod. civ. (e anche dall'azione di cui all'art. 1667 cod. civ.), decorre comunque dall'effettiva e piena conoscenza in capo al committente (privato o condominio che sia), dei gravi vizi che alterano la struttura dell'immobile.

Qualora i vizi siano occulti o non conoscibili (perché non apparenti all'esterno), il termine di prescrizione biennale dell'azione di garanzia, ai sensi dell'art. 1667 cod. civ., decorre -solo-dalla scoperta dei vizi, la quale è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il committente abbia avuto conoscenza degli stessi, e cioè da quando i vizi si siano manifestati (Cass., sent. 22.11.2013, n. 26233), anche causando danni.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

