

## **Il recesso dal contratto d'appalto (art. 1671 c.c.)**

*“Il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, **purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno**”.*

Il recesso, pertanto, può essere esercitato dal committente *ad nutum* e senza necessità di giustificazione.

Necessità di una delibera assembleare che supporti il recesso da parte dell'amministratore.

**Attenzione alle conseguenze del recesso; derogabilità della norma.**

## **Difformità e vizi dell'opera (art. 1667 c.c.)**

La garanzia in questione non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in tal caso, l'appaltatore non li abbia taciuti in mala fede.

**Termini: termine di decadenza di sessanta giorni dalla scoperta per denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi** (N.B.: ma la denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi oppure li ha occultati); **termine di prescrizione di due anni dalla consegna per esercitare l'azione contro l'appaltatore** (N.B.: ma se il committente è convenuto in giudizio per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi due anni dalla consegna).

**Azioni esercitabili: il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito**, salvo il risarcimento del danno in caso di colpa dell'appaltatore; **se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto** (nonché – orientamento costante – il risarcimento del danno).

**In condominio:** la norma in esame trova applicazione nel caso in cui il Condominio rivesta la qualifica di committente di una determinata opera, **ma** non se si tratta di far valere vizi o difformità inerenti a un fabbricato di

nuova costruzione che non rientrino nell'ambito dei "gravi difetti" di cui all'art. 1669 c.c. (cfr. Cass., sez. II, 6 febbraio 2009, n. 3040, ai sensi della quale, appunto, *"nei confronti del costruttore/appaltatore, in caso di vizi dell'immobile non rientranti nella garanzia extracontrattuale di cui all'articolo 1669 c.c., ma rientranti invece nella categoria delle difformità e dei vizi dell'opera di cui all'art. 1667 c.c., il condominio, in persona dell'amministratore, non è legittimato, non essendo committente dell'opera, a proporre la domanda di risarcimento dei danni per i difetti. Tale legittimazione compete unicamente al committente in virtù di azione contrattuale"*).

## **Rovina e difetti di cose immobili (art. 1669 c.c.)**

Quando si tratta di edifici “*o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata*”, vi è **responsabilità decennale dell'appaltatore** nei confronti del committente e dei suoi aventi causa se 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**.

La Corte di Cassazione ha stabilito che si configura responsabilità *ex art.* 1669 c.c. **anche in caso di interventi di riparazione e modifica successivi alla realizzazione del fabbricato, allorquando si tratti di opere destinate per loro natura a lunga durata** (cfr. Cass., sez. II, 4 novembre 2015, n. 22553).

Si tratta di una forma di **responsabilità extracontrattuale** (così, definitivamente, Cass., sez. un., 3 febbraio 2014, n. 2284).

Nella medesima pronuncia è stato altresì statuito che l'**art. 1669 c.c.** rappresenti una **norma speciale rispetto a quella generale contenuta nell'art. 2043 c.c.**, potendo quest'ultima applicarsi allorché la prima non lo sia in concreto; diverso, però, è il regime probatorio, giacché nel primo caso (art. 1669 c.c.) l'appaltatore è onerato da una gravosa prova liberatoria, mentre nel secondo (art. 2043 c.c.) spetterà al soggetto danneggiato dimostrare la colpa del costruttore.

**Termini: termine di decadenza di un anno dalla scoperta dalla scoperta per la denunciare all'appaltatore; termine di prescrizione di un anno dalla denuncia per esercitare il diritto.**

**Rimedi: la responsabilità prevista dalla norma in esame comporta il solo rimedio del risarcimento del danno** (si ritiene, peraltro che il committente possa chiedere la condanna dell'appaltatore, alternativamente, o al pagamento della somma in denaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei vizi o alla diretta esecuzione delle opera stesse: Cass. 1406/89).

Ricordiamo, inoltre, che ai sensi dell'**art. 4 del D.Lgs. n. 122/2005** il costruttore è tenuto a stipulare 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'art. 1669 c.c., e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita (la mancata consegna, però, dà luogo a un semplice inadempimento, a differenza per il mancato rilascio della fideiussione prevista dall'art. 2 del medesimo Decreto, che comporta la nullità del contratto).

### Approfondimento: la nozione di “gravi difetti”

La giurisprudenza ha ampliato sempre più la nozione di “gravi difetti”, affermando, in particolare, che i gravi difetti di costruzione, i quali danno luogo alla garanzia prevista dall’art. 1669 c.c. non si identificano semplicemente con i fenomeni che influiscono sulla staticità, durata e conservazione dell’edificio, espressamente previsti da detta norma, ma possono consistere in *“tutte le alterazioni che, pur riguardando direttamente una parte dell’opera (e dunque non necessariamente la sua interezza), incidano sulla struttura e sulla funzionalità globale, menomando apprezzabilmente il godimento dell’opera medesima da parte di chi ha diritto di usarne”*, cosicché il vizio rileva anche se relativo ad elementi non strutturali della costruzione, come rivestimenti o pavimentazione (cfr. Cass., sez. II, 12 aprile 2012, n. 9119).

Non rileva, inoltre, l’eventuale esiguità della spesa occorrente per il relativo ripristino (cfr. Cass., sez. VI, 13 novembre 2014, n. 24188).

**Casistica.**

### **Approfondimento: decorrenza del termine per la denuncia**

Secondo il costante orientamento giurisprudenziale il termine di un anno per la denuncia decorre dal giorno in cui il committente consegue un **apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera.**

**Attenzione, però, non si può traccheggiare:** *“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 c.c. 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”* (cfr. Cass., sez. III, 8 maggio 2014, n. 9966).

**Approfondimento:**  
**i soggetti potenzialmente responsabili (oltre**  
**all'appaltatore)**

**Committente / venditore:** la norma in esame può trovare applicazione anche nei confronti del venditore che abbia affidato a un'impresa appaltatrice la realizzazione del fabbricato, di cui poi vende le varie unità immobiliari. Secondo la Suprema Corte, infatti, *“l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, gravando sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva”* (cfr. Cass., sez. II, 24 aprile 2013, n. 9370).

**Progettista:** secondo la Suprema Corte, inoltre, *“quando l'opera appaltata presenta gravi difetti dipendenti da errata progettazione il*



*progettista è responsabile, con l'appaltatore, verso il committente, ai sensi dell'art. 1669 c.c., a nulla rilevando in contrario la natura e la diversità dei contratti cui si ricollega la responsabilità, rendendosi sia l'appaltatore che il progettista, con le rispettive azioni od omissioni – costituenti autonomi e distinti illeciti o violazioni di norme giuridiche diverse, concorrenti in modo efficiente a produrre uno degli eventi dannosi tipici indicati nel medesimo art. 1669 c.c. –, entrambi autori dell'unico illecito extracontrattuale, e perciò rispondendo, a detto titolo, del danno cagionato. Trattandosi di responsabilità extracontrattuale, specificamente regolata anche in ordine alla decadenza ed alla prescrizione, non spiega alcun rilievo la disciplina dettata dagli artt. 2226, 2330 c.c. e si rivela ininfluenta la natura dell'obbligazione – se di risultato o di mezzi – che il professionista assume verso il cliente committente dell'opera data in appalto” (cfr. Cass., sez. II, 21 maggio 2012, n. 8016).*

**Direttore dei Lavori:** la Corte di Cassazione, ancora, ha stabilito che *“Sussiste la responsabilità ex art. 1669 c.c. del Direttore Lavori per non avere vigilato sulla corretta esecuzione dell'appalto nel caso in cui si versi in ipotesi di gravi difetti incidenti significativamente sulla fruibilità e sulla funzionalità dell'opera. Né può ascriversi alla stessa committente la mancata verifica, non soltanto perché si ignora se un*

*osservatore non qualificato avrebbe potuto rilevare la difformità ma soprattutto perché ogni controllo tecnico in ordine alla corretta esecuzione dell'appalto era stato demandato al direttore dei lavori”* (cfr. Cass., sez. III, 27 gennaio 2012, n. 1190: Nel caso in esame nell'esecuzione dell'opera vi era stata assenza di isolamento termo-acustico e ridotta potenza delle caldaie installate in difformità dal capitolato).

## Approfondimento:

### le iniziative che possono / devono essere intraprese

È necessario premettere che l'azione ex art. 1669 c.c. rientra nel novero degli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1130, 1° comma, n. 4, c.c., ragion per cui l'amministratore può / deve esercitarla anche a prescindere da una delibera assembleare *ad hoc* (cfr. Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18331, Cass., sez. II, 8 novembre 2010, n. 22656, Cass., sez. II, 9 aprile 1987; quanto alla giurisprudenza di merito, Trib. Monza, sez. I, 5 febbraio 2013, Trib. Padova, sez. II, 14 dicembre 2005, n. 3185; Trib. Padova, sez. II, 22 aprile 2004).

Altra iniziativa esperibile è l'instaurazione di un procedimento di istruzione preventiva, che rientra parimenti nell'ambito degli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio.

### Approfondimento: la legittimazione attiva

La legittimazione attiva dell'amministratore non esclude quella dei singoli condòmini.

Attenzione: per quanto concerne i **danni relativi alle parti di proprietà esclusiva**, *“il potere, attribuito ex art. 1130, n. 4 c.c. all'amministratore condominiale, di compiere atti conservativi dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato **non può mai estendersi fino al punto da considerare in esso ricompreso anche il potere di proporre azioni risarcitorie di pertinenza dei singoli condòmini**. Giova, in proposito, rammentare come già questa Corte ha avuto modo di evidenziare che la legittimazione dell'amministratore del condominio non può "tuttavia estendersi alla proposizione, senza alcun mandato rappresentativo da parte dei singoli condòmini, delle azioni risarcitorie, in forma specifica o per equivalente pecuniario, relative ai danni subiti dai singoli condòmini nei rispettivi immobili di proprietà esclusiva" (Cass., Sezione II, n. 22656/2010)"* (cfr. Cass., sez. II, 16 maggio 2014, n. 10855; *idem* la successiva Cass. 27 gennaio 2015, n. 271).

N.B.: la Suprema Corte, con l'ancor più recente **sentenza n. 8512 del 27 aprile 2015**, ha specificato che si è progressivamente ampliata, nel corso degli ultimi anni, l'interpretazione dell'articolo 1130, n. 4, c.c., che prevede il potere-dovere dell'amministratore di compiere atti conservativi a tutela

delle parti comuni dell'edificio, *“fino ad affermare la legittimazione dell'amministratore del condominio a promuovere l'azione di cui all'articolo 1669 del Codice civile a tutela indifferenziata dell'edificio nella sua unitarietà”*. E tale legittimazione si può anche esercitare, sempre secondo la Corte, in un contesto nel quale i pregiudizi derivino da vizi afferenti le parti comuni dell'immobile, ancorché interessanti di riflesso anche quelli costituenti proprietà esclusiva dei condomini.

# Il Contratto d'appalto

La «patologia»



# Il recesso dal contratto d'appalto (art.1671 c.c.)

## CHI

- Il committente può recedere dal contratto senza bisogno di giustificazione

## QUANDO

- In qualsiasi momento anche se l'opera o la prestazione di servizio è iniziata

## COME

- Tenendo indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.
- Una delibera assembleare deve supportare il recesso da parte dell'amministratore.

## ATTENZIONE ALLE CONSEGUENZE!

- **NORMA DEROGABILE**

# GARANZIA

Difformità e vizi dell'opera (art.1667 c.c.)

## La garanzia in questione non è dovuta:

- 1) se il committente ha **accettato l'opera** e le **difformità o i vizi erano da lui conosciuti**
- 2) **difformità e vizi erano riconoscibili** e l'appaltatore non li ha taciuti in mala fede.



# GARANZIA

## Difformità e vizi dell'opera (art.1667 c.c.)

### Termini



- ➔ Denuncia all'appaltatore entro 60 giorni dalla scoperta del vizio
- ➔ Azione contro l'appaltatore entro 2 anni dalla consegna

### Azioni esercitabili



- ➔ Richiesta che vizi e difformità siano eliminati a spese dell'appaltatore
- ➔ Richiesta di riduzione proporzionale dell'importo d'appalto
- ➔ Risoluzione del contratto e risarcimento del danno (opera del tutto inadatta alla sua destinazione)

# GARANZIA

Difformità e vizi dell'opera (art.1667 c.c.)

## NEL CONDOMINIO

1. Trova applicazione se il condominio è committente di una determinata opera o servizio
2. **NON** se si tratta di un fabbricato di nuova costruzione per vizi che non rientrino nei «gravi difetti» di cui all'art.1669 perché, **in questo caso il committente NON è il condominio**

# GARANZIA

## Rovina e difetti di cose immobili (art.1669 c.c.)

### Responsabilità decennale dell'appaltatore

#### Oggetto

Se l'opera, per vizio del suolo o difetto di costruzione, rovina in tutto o in parte, presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti.

#### Chi la può far valere?

Il committente e i suoi aventi causa

# GARANZIA

## Rovina e difetti di cose immobili (art.1669 c.c.)

### La giurisprudenza

Cass. sez. II 22553/2015

(*vale*)... anche in caso di interventi di riparazione e modifica successivi alla realizzazione del fabbricato, allorquando si tratti di opere destinate per loro natura a lunga durata

Cass. sez.unite 2284/2014

- Si tratta di una forma di responsabilità **extracontrattuale**
- L'art.1669 è una norma speciale rispetto a quella generale contenuta nell'art.2043 c.c. (risarcimento per fatto illecito) potendo quest'ultima applicarsi allorché la prima non lo sia in concreto.
- **da ricordare:** nel caso dell'art.1669 c.c. l'appaltatore è onerato da una gravosa prova liberatoria, mentre per l'art.2043 c.c. spetterà al soggetto danneggiato dimostrare la colpa del costruttore

# GARANZIA

## Rovina e difetti di cose immobili (art.1669 c.c.)

### Termini



Denuncia all'appaltatore entro 1 anno dalla scoperta del vizio



Azione contro l'appaltatore entro 1 anno dalla denuncia del vizio

### Azioni esercitabili



Solo il risarcimento del danno



Rivalsa sulla polizza assicurativa indennitaria decennale stipulata dall'appaltatore ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs n.122/2005

## GRAVI DIFETTI

1. «tutte le alterazioni che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera (e dunque non necessariamente la sua interezza), incidano sulla struttura e sulla funzionalità globale, menomando apprezzabilmente il godimento dell'opera medesima da parte di chi ha diritto di usarne» (Cass. sez. II n.9119/2012)  
**Cosicché il vizio rileva anche se relativo ad elementi non strutturali della costruzione, come rivestimenti o pavimentazione**
2. Non rileva, inoltre, **l'eventuale esiguità della spesa** occorrente per il relativo ripristino (Cass. sez. VI n.24188/2014)

## Decorrenza dei termini per la denuncia

«il termine di un anno... 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. sez. III n. 9966/2014).

## I soggetti potenzialmente responsabili **IL COMMITTENTE/VENDITORE**

«l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera...»

(Cass. sez. II n. 9370/2013).



## I soggetti potenzialmente responsabili **IL PROGETTISTA**

«quando l'opera appaltata presenta gravi difetti dipendenti da errata progettazione il progettista è responsabile, con l'appaltatore, verso il committente, ai sensi dell'art. 1669 c.c., a nulla rilevando in contrario la natura e la diversità dei contratti...» (Cass. sez. II n. 8016/2012).

## I soggetti potenzialmente responsabili **IL DIRETTORE LAVORI**

«Sussiste la responsabilità ex art. 1669 c.c. del Direttore Lavori per non avere vigilato sulla corretta esecuzione dell'appalto nel caso in cui si versi in ipotesi di gravi difetti incidenti significativamente sulla fruibilità e sulla funzionalità dell'opera. **...soprattutto perché ogni controllo tecnico in ordine alla corretta esecuzione dell'appalto era stato demandato al direttore dei lavori»** (Cass. sez. III n.1190/2012)

# NEL CONDOMINIO

## Le iniziative che possono/ debbono essere intraprese

### AZIONE EX ART.1669

- Rientra negli «**atti conservativi**» delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1130 c.1 n.4 c.c.
- **DEVE** essere esercitata dall'amministratore anche a prescindere da una delibera assembleare *ad hoc*

### PROCEDIMENTO DI ISTRUZIONE PREVENTIVA

- Anche questo rientra nell'ambito degli «atti conservativi»

# NEL CONDOMINIO Legittimazione attiva

La legittimazione attiva dell'amministratore non esclude quella dei singoli condòmini.

## **Danni relativi alle parti di proprietà esclusiva:**

«il potere, attribuito ex art. 1130, n. 4 c.c. all'amministratore condominiale, di compiere atti conservativi dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato non può mai estendersi fino al punto da considerare in esso ricompreso anche il potere di proporre azioni risarcitorie di pertinenza dei singoli condòmini. Giova, in proposito, rammentare come già questa Corte ha avuto modo di evidenziare che la legittimazione dell'amministratore del condominio non può tuttavia estendersi alla proposizione, senza alcun mandato rappresentativo da parte dei singoli condòmini, delle azioni risarcitorie, in forma specifica o per equivalente pecuniario, relative ai danni subiti dai singoli condòmini nei rispettivi immobili di proprietà esclusiva» (Cass., Sezione II, n. 22656/2010)

# NEL CONDOMINIO Legittimazione attiva

Vizi alle parti comuni che interessano di riflesso la proprietà esclusiva

la Suprema Corte, con l'ancor più recente **sentenza n. 8512 del 27 aprile 2015**, ha specificato che si è progressivamente ampliata, nel corso degli ultimi anni, l'interpretazione dell'articolo 1130, n. 4, c.c., che prevede il potere-dovere dell'amministratore di compiere atti conservativi a tutela delle parti comuni dell'edificio, *“fino ad affermare la legittimazione dell'amministratore del condominio a promuovere l'azione di cui all'articolo 1669 del Codice civile a tutela indifferenziata dell'edificio nella sua unitarietà”*.

Ed ora buon lavoro a  
tutti e.....

**BUON APPALTO!**

Grazie per la pazienza e l'attenzione

