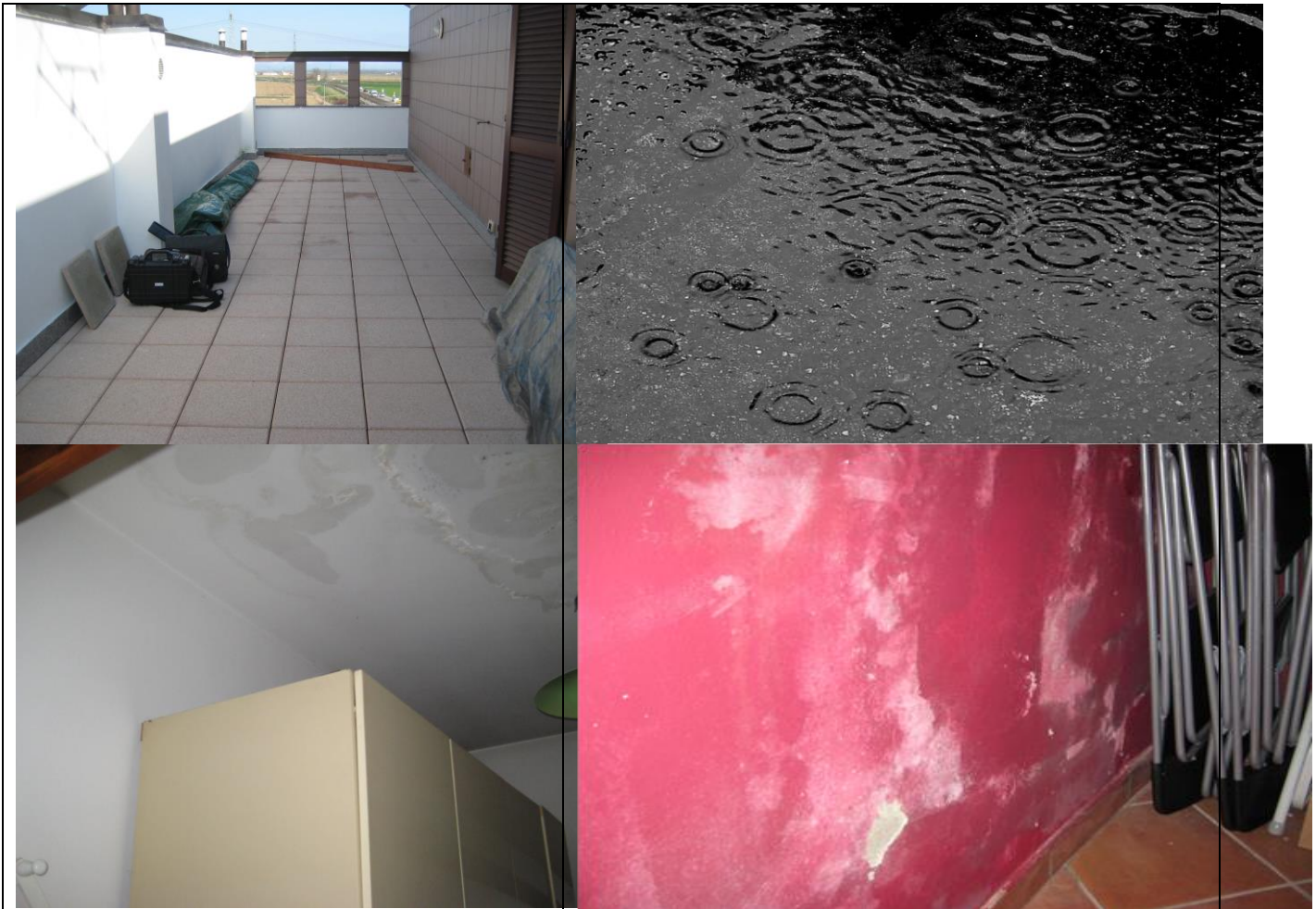


**RITORNANO LE PIOGGE ... ARRIVANO LE INFILTRAZIONI!
RISARCIBILI I DANNI PER GRAVI VIZI COSTRUTTIVI?**



In caso di infiltrazioni meteoriche da tetti o lastrici ci si pone il problema se ci si possa avvalere della postuma decennale prevista ex art 1669 c.c.

Nel caso di accertate deficienze costruttive o in presenza di opere non eseguite secondo la regola dell'arte, si.

Ai fini della responsabilità, secondo la giurisprudenza, anche della Cassazione, debbono essere considerati GRAVI DIFETTI dell'edificio anche le INFILTRAZIONI provenienti dal tetto o dal lastrico solare, purché tali da compromettere la funzionalità

dell'opera e che, senza richiedere lavori di manutenzione straordinaria, possono essere eliminati con gli interventi di manutenzione ordinaria.

In altre parole perché si possa parlare di gravi difetti è sufficiente che da questi vizi derivi un ridotto utilizzo dell'unità immobiliare, come anche nel caso di infiltrazioni oppure di **umidità**, dipendenti da difetto dell'**impermeabilizzazione** o di una adeguata **coibentazione** termica o tutte quelle **deficienze costruttive**, imperfezioni, difformità, che **diminuiscono il valore economico dell'edificio** nel suo complesso e delle singole unità immobiliari, senza che necessariamente debba sussistere pericolo di crollo immediato dell'edificio (Cassazione Civile, Sezione II, Sentenza del 12 aprile 2012, n. 9119; Cassazione Civile, Sezione II, Sentenza del 4 ottobre 2011, n. 20307).

La norma, infatti, prevede che *“nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera”* l'appaltatore *“è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa purché sia fatta la denuncia **entro un anno** dalla scoperta”*. La norma, inoltre, prevede un termine di prescrizione dell'azione assai breve poiché dispone che *“il diritto del committente si prescrive in un **anno dalla denuncia**”*.

Per compimento dell'opera si intende **il momento in cui viene eseguito il collaudo e l'accettazione da parte del committente.**

Il collaudo avviene molto spesso in un tempo successivo al compimento dei lavori.

Ma anche in caso di collaudo positivo, la validità e l'efficacia della garanzia decennale permangono in presenza di **vizi OCCULTI** quindi non rinvenibili in sede di verifica dell'opera.

La scoperta dei vizi rappresenta quindi un **momento fondamentale** poiché da questa comincia a decorrere il termine di

un anno entro il quale il committente-danneggiato deve denunciare i gravi difetti all'appaltatore.

Per scoperta dei vizi si intende il momento in cui emerga la responsabilità dell'impresa per non avere eseguito i lavori di impermeabilizzazione secondo a **regola d'arte in virtù di accertamenti peritali** (non basta la semplice percezione visiva e fenomenologica).

La **DENUNCIA** dei gravi difetti, deve contenere contestazioni specifiche e motivate in merito alle **cause** e all'**entità dei danni** subiti, e deve essere inoltrata all'impresa a **mezzo raccomandata** o con altra modalità di comunicazione avente **data certa**

Meglio sarebbe se tale denuncia fosse **accompagnata dalle risultanze della relazione peritale** che evidenzia il rapporto causale tra le modalità con cui è stata eseguita l'opera e l'insorgenza dei gravi difetti.

A chi inoltrare la denuncia? L'art. 1669 del codice civile indica con il termine appaltatore il soggetto tenuto a prestare nei confronti del committente la **garanzia decennale** nel caso in cui l'opera eseguita presenti gravi difetti.

La Cassazione SEZ. II CIVILE con la SENTENZA 20 novembre 2007, n.24143 ha precisato che la garanzia decennale si applichi esclusivamente alle ipotesi di **nuova costruzione** *"la correlazione che si instaura fra il termine "opera" e quello di "edifici o altre cose immobili, destinate per loro natura a lunga durata" consente pertanto di escludere dall'ambito applicativo dell'art. 1669 c.c. le opere di mera riparazione o modificazione di tali strutture"*.

Nonostante l'art. 1669 c.c. usi il termine generico **appaltatore** a dover prestare la garanzia è il **costruttore** dell'edificio.

La **norma** contenuta nell'art. 1669, pertanto, **non è applicabile** in maniera **indifferenziata** a tutti i contratti di appalto, poiché trattasi di una fattispecie speciale (e per tale ragione non estensibile analogicamente) di natura extracontrattuale, destinata alle sole ipotesi di nuove costruzioni di edifici.

Ove, dunque, **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, **non è applicabile**, potendo invece trovare **applicazione** la **disciplina sulla responsabilità dell'appaltatore**, per difformità e vizi dell'opera, di cui all'art. 1667 del codice civile : la **durata legale della garanzia** è limitata ai **due anni**, e la **denuncia** dei vizi deve essere comunicata all'appaltatore **entro due mesi** dalla scoperta, pena la decadenza dal diritto.

Per ovviare a tale problema, che vede il drastico ridursi delle possibilità di essere risarciti per i danni da infiltrazione, si consiglia ai proprietari di immobili o gli amministratori di condominio di **cautelarsi pretendendo** ugualmente dall'impresa esecutrice una **garanzia decennale** per i lavori, garanzia che dovrà essere inserita, quale **clausola specifica**, nello stesso **contratto d'appalto**.