

SE I LAVORI SONO ESEGUITI MALE MA NON SI CONTESTA L'APPALTATORE...

Se il committente non chiede di eliminare i difetti, il pagamento in favore dell'appaltatore deve essere comunque effettuato, lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza n. 20707 del 2013

L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera.

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

Una volta presa visione dei difetti nell'opera consegnata, il committente può esigere la riparazione a spese dell'appaltatore, chiedere uno sconto sul prezzo pattuito o pretendere la risoluzione del contratto.

Al contrario, se il committente conosce i vizi, ma chiede solo un risarcimento, dovrà comunque pagare all'appaltatore il corrispettivo previsto.

Nei lavori per il condominio, la decisione di non pretendere l'eliminazione dei vizi dell'opera ma di chiedere solo il risarcimento del danno compete all'assemblea e non all'amministratore poiché ciò implica, comunque il pagamento del corrispettivo.

L'amministratore che omettesse di informare l'assemblea rischierebbe di dover poi lui risarcire i danni al condominio se il suo operato non venisse ratificato.

Nel caso esaminato dalla Cassazione, il committente non ha chiesto di eliminare i difetti né ha pagato l'appaltatore, che ha quindi fatto ricorso per decreto ingiuntivo. L'opposizione del committente è stata accolta dai giudici di merito. Ma il verdetto è stato ribaltato dalla Cassazione. Questo perché la domanda proposta dal committente per il risarcimento dei danni è autonoma rispetto alla domanda che punta a eliminare i vizi. Non è pertanto consentito al committente, nel caso di colpa dell'appaltatore, ottenere con la domanda di risarcimento dei danni gli effetti dell'azione per eliminare i vizi

Quindi, se il committente di un appalto, rilevati i difetti dell'opera realizzata, non pretende che l'esecutore li elimini, ma chiede solo il risarcimento del danno, resta invariato il credito dell'appaltatore per il corrispettivo.

È questo il principio ricordato dalla Cassazione con la sentenza 20707 del 10 settembre scorso