

Difetti di costruzione: termini per la denuncia

written by Redazione | 18/02/2022



Responsabilità del costruttore dell'edificio e dell'appaltatore: termini per la garanzia e per l'azione legale di risarcimento del danno.

Quando acquisti un appartamento da un costruttore, quando dai incarico ad una ditta edile di realizzare una casa su un tuo terreno o solo delle opere all'interno o all'esterno di un'abitazione preesistente, hai diritto - in qualità di titolare dell'immobile - ad una garanzia sui difetti dell'opera. Questa garanzia ha una durata differente a seconda del tipo di vizi riscontrati: più estesa in caso di vizi gravi, più breve invece per quelli meno gravi o per le semplici difformità.

La legge ti obbliga comunque a comunicare al costruttore o all'appaltatore i suddetti difetti di costruzione entro termini stretti, pena la perdita della suddetta garanzia. Proprio dei termini per la denuncia dei difetti di costruzione parleremo qui di seguito in modo da chiarire come comportarsi per ottenere il risarcimento del danno o il ripristino delle opere.

Nei confronti di chi opera la garanzia?

Come anticipato, la garanzia per i difetti di costruzione opera tanto nei confronti della ditta che realizza un appartamento o un intero fabbricato, tanto nei confronti di quella che invece si occupa di semplici ristrutturazioni. Come chiarito dalle Sezioni Unite della Cassazione [1], infatti, la cosiddetta «responsabilità dell'appaltatore» – così viene definita la garanzia per i difetti di costruzione – scatta non solo se i detti difetti riguardano una nuova costruzione ma anche quando si manifestano dopo una ristrutturazione.

Difetti di costruzione: quali sono?

I difetti di costruzione che danno diritto alla garanzia possono essere di due tipi:

- gravi difetti: disciplinati dall'[articolo 1669 del Codice civile](#);
- difetti lievi o difformità dell'opera rispetto agli accordi: disciplinati dall'[articolo 1667 del Codice civile](#).

Nei gravi difetti rientrano innanzitutto tutti quei fenomeni che incidono sulla stabilità dell'edificio; sono ad esempio quelli collegati a un vizio del suolo o a un difetto di costruzione che può rendere pericolante la costruzione o comunque che ne può causare la rovina. Vi rientrano però anche quelle alterazioni che, pur riguardando solo una parte dell'opera, incidono sulla struttura e funzionalità globale, limitando in modo apprezzabile il godimento dell'immobile. Si pensi ad esempio alle crepe o alle gravi infiltrazioni dovute per un assetto non corretto dei materiali di cui sono composti i muri. Insomma, in questa categoria vi rientra ogni deficienza o alterazione che vada ad intaccare in modo significativo sia la funzionalità che la normale utilizzazione dell'opera. Non rileva che tali difetti implicino una spesa esigua occorrente per il relativo ripristino [2].

Nei difetti lievi e nelle difformità rientrano tutti gli altri vizi dell'immobile. Quando si parla di «difformità» si intende la non rispondenza dell'opera alle prescrizioni contrattuali (ad esempio l'uso di materiali diversi). Le caratteristiche dell'opera sono parte del contenuto del contratto e possono essere indicate mediante la compilazione di un progetto, che consiste in una descrizione tecnica dell'opera da compiersi.

Termini della garanzia per i difetti di costruzione

Per i gravi difetti, la garanzia del costruttore o della ditta opera per 10 anni dal compimento dell'opera.

Per i difetti lievi e le difformità, la legge stabilisce che l'appaltatore è tenuto a fornire la garanzia al titolare dell'immobile ma l'azione deve essere esperita entro 2 anni dal giorno di consegna 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, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore.

Termini per la denuncia dei difetti di costruzione

Sia per i difetti gravi che per quelli lievi, il titolare dell'immobile che voglia far valere la garanzia e agire contro l'appaltatore ha l'obbligo di comunicare a questi l'esistenza dei difetti di costruzione. È quella che si chiama «denuncia dei difetti» (non si tratta però di una denuncia penale, coinvolgendo solo aspetti civilistici). Scaduto il termine per la denuncia senza che la raccomandata o la pec con la diffida all'appaltatore sia arrivata a destinazione, non è più possibile agire contro questi.

Anche in questo caso, i termini sono diversi a seconda del tipo di difetti:

- per i gravi difetti: la denuncia all'appaltatore deve essere fatta entro 1 anno dalla scoperta degli stessi (e ovviamente sempre che gli stessi si verifichino nei 10 anni dalla consegna dell'immobile). Dalla denuncia poi non deve decorrere più di 1 altro anno per agire in giudizio dinanzi al tribunale, per ottenere il risarcimento dei danni. Dunque, il committente deve rispettare due termini: il primo, di un anno, per la denuncia e il secondo, anch'esso di un anno, per l'avvio della causa;
- per i difetti lievi e le difformità: la denuncia all'appaltatore deve avvenire entro 60 giorni dalla scoperta degli stessi. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati. Come

anticipato sopra, in questo caso l'azione in tribunale deve essere avviata non oltre 2 anni dalla consegna dell'opera.

Da quando decorrono i termini per la denuncia dei difetti di costruzione?

Sia nel caso di difetti gravi che lievi, il termine per la denuncia all'appaltatore (rispettivamente di 1 anno o di 60 giorni) decorre non già da quando i vizi si sono manifestati ma da quando il titolare dell'immobile ha preso contezza della loro origine, ossia delle cause che li hanno determinati. Il che significa da quando interviene una perizia di parte, redatta da un tecnico del settore, che individui le responsabilità che hanno determinato tali difetti di costruzione, riconducendo le stesse all'appaltatore.

Approfondimenti sullo stesso tema

Per ulteriori approfondimenti leggi:

- [Termini per la denuncia dei difetti di costruzione;](#)
- [Lavori in condominio con vizi: come e quando agire.](#)