

Appalto: garanzia e responsabilità verso il committente

Garanzia per vizi e difformità dell'opera, lavori non a regola d'arte, ritardo nell'esecuzione dei lavori o nella consegna dell'opera, risarcimento del danno.

In tema di **appalto**, chi assume l'obbligo di eseguire un lavoro è tenuto a fornire, al committente, la **garanzia per vizi e difformità** dell'opera, per come previsto dal codice civile **[1]**, a condizione che il committente, a pena di decadenza, denunci le suddette difformità o vizi entro 60 giorni dalla scoperta e la causa venga intrapresa non oltre due anni dalla 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 malafede taciuti dall'appaltatore.

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** nel caso di colpa dell'appaltatore.

Se però le difformità o i vizi sono tali da rendere l'opera del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la **risoluzione del contratto**.

Quando si tratta di **edifici** o di altre **cose immobili** destinate per loro natura a lunga durata, la **garanzia** non è più di due anni, ma di **dieci**. Prescrive infatti il codice **[2]** che se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, presenti in tutto o in parte delle rovine, oppure presenta evidente pericolo di rovina o **gravi difetti**, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei successivi acquirenti del bene. In tal caso, la denuncia deve essere fatta non più entro 60 giorni ma entro **1 anno**

dalla scoperta (che, di norma, viene fatto coincidere con il rilascio di una consulenza tecnica tale da mettere al corrente il committente delle cause dei vizi).

Con una recente e importante sentenza **[3]**, la Cassazione ha chiarito però un principio importante: tutta la suddetta normativa, prevista dal codice civile, scatta unicamente quando l'appaltatore, nell'intervenuto completamento dei lavori, consegna alla controparte un'opera realizzata nel **mancato rispetto dei patti o non a regola d'arte**.

Al contrario, nel caso di **non integrale esecuzione** dei lavori o di **ritardo o rifiuto della consegna** del risultato, nei confronti dell'appaltatore opera solo la disciplina generale sulla **responsabilità per inadempimento contrattuale** ossia:

- **risarcimento del danno**

- e, nei soli casi più gravi di inadempimento, anche la **risoluzione del contratto**.