

Condominio e denuncia dei vizi nell'appalto ex art. 1669 c.c.

di Elisa Angelini Rota *

Il contratto di appalto è certamente tra i più complessi ed economicamente rilevanti per il Condominio.

Un tema di particolare importanza è costituito, in caso di contenzioso con le imprese appaltatrici, proprio dal momento della denuncia del vizio eventuale dell'opera, soprattutto per appalti relativi a parti dell'edificio destinate per loro natura a durare.

La garanzia per vizi diventa allora un elemento fondamentale della valutazione, da parte del Giudice chiamato a decidere le ragioni del Condominio (o della impresa).

In un recentissima ed interessante pronuncia in materia di appalto, e segnatamente di garanzia per i vizi ex art. 1669 c.c., la Suprema Corte di Cassazione (Cass. Civ. Sent. 5.4.2022, n. 11034) chiarisce nuovamente da quando inizi a decorrere il termine di decadenza annuale ai fini della denuncia dei vizi nei confronti della società appaltatrice, con evidenti riflessi anche sul successivo termine di prescrizione annuale dell'azione.

Ricordiamo come la norma citata disciplini una ipotesi di responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore relativamente ad edifici ovvero altre cose mobili destinate per loro natura a lunga durata, laddove l'opera, purché nel corso di dieci anni dal relativo compimento, "per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovinao gravi difetti".

In tali ipotesi, prosegue la norma "l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e deisui aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto delcommittente si prescrive in un anno dalla denuncia".

Orbene, la Corte Suprema nel richiamare un costante orientamento giurisprudenziale chiarisce come il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile di cui all'art. 1669 c.c. decorra, a pena di decadenza, dal giorno in cui il committente consegua "un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti" (si cfr. ex multis Cass. Civ. Sent. n. 4622/2002 e Cass. Civ. Sent. n. 777/2020).


In buona sostanza sarà quindi rilevante ai fini della decorrenza del termine di decadenza annuale e, conseguentemente, del successivo termine di prescrizione di un anno per l'esercizio dell'azione, il momento in cui il Condominio committente abbia acquisito la piena comprensione dei vizi e la chiara individuazione ed imputazione delle relative cause, ad esempio mediante una perizia resa nell'ambito di un procedimento per Accertamento Tecnico Preventivo, laddove le precedenti indagini eventualmente espletate siano state parziali e non abbiano reso edotto il committente circa la riconducibilità dei vizi a fatto dell'appaltatore.

LA VICENDA

Nel caso in esame il Condominio committente nell'anno 2013 aveva convenuto in giudizio in primo grado la società costruttrice del fabbricato nonché il Direttore dei Lavori per vedere accertata la responsabilità dei convenuti in ordine ai gravi vizi e difetti nelle parti comuni e sentirli quindi condannare al relativo risarcimento dei danni.

In particolare, sin dal 2007, anno di costruzione dell'edificio, si erano manifestati difetti quali, a titolo esemplificativo, la presenza di crepe e distacchi di intonaco dalle facciate, diffuse infiltrazioni di acqua, di umidità al piano box e cantine, che erano state di volta in volta contestati alla società e che avevano richiesto più interventi da parte della appaltatrice, rivelatisi mai tuttavia risolutivi.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Il Tribunale di Milano, all'esito del giudizio, ha tuttavia dichiarato, tra le altre, la intervenuta prescrizione dell'azione, sulla scorta del fatto per cui le uniche contestazioni dell'amministratore del condominio risalissero agli anni 2007 e, successivamente, al 2011, mentre l'atto di citazione era stato notificato alla società solamente nell'anno 2013.

La Corte di Appello di Milano, investita della impugnazione promossa dal Condominio, in parziale riforma della sentenza di primo grado, ha invece ritenuto errata la dichiarazione di intervenuta prescrizione dell'azione e sussistenti i gravi vizi e difetti accertati in corso di causa, sulla base della circostanza per cui la perizia tecnica espletata dal tecnico di fiducia del Condominio nell'anno 2010 non fosse idonea a determinare la decorrenza del termine di decadenza e di quello prescrizione; il motivo risiedeva nel fatto che tale perizia fosse parziale in quanto recava un mero elenco dei vizi, senza tuttavia un preciso riferimento alle relative cause e senza che emergesse la riferibilità dei fenomeni alla società costruttrice.

La Suprema Corte di Cassazione, confermando quanto sostenuto dalla Corte d'Appello, ha ritenuto che il termine di decadenza iniziasse a decorrere non già dalle singole contestazioni inviate dall'amministratore alla società appaltatrice negli anni 2007 e 2011, bensì dal deposito, avvenuto nel dicembre 2012, della relazione tecnica resa nell'ambito di un procedimento per ATP svolto tra le stesse parti in altro giudizio promosso da un condomino dello stabile.

Ciò in quanto solo con la relazione si sarebbe avuto il definitivo accertamento dei vizi e la individuazione della responsabilità della società appaltatrice, in quanto dipendenti dalla imperfetta esecuzione dei lavori.

Nello specifico, prosegue la Corte, sino al deposito della perizia nell'anno 2012 l'ente di gestione aveva avuto una imperfetta conoscenza dei vizi delle opere e specialmente del relativo impatto dei vizi stessi sulla struttura.

LA CONCLUSIONE CUI È PERVENUTA LA SUPREMA CORTE

Ecco dunque che la Cassazione, proprio sulla base delle argomentazioni che precedono, ha ritenuto i motivi di ricorso infondati e quindi confermato la sentenza resa dalla Corte di appello di Milano sul punto ribadendo il seguente principio di diritto: "il termine annuale di decadenza per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, di cui al citato art. 1669, decorre dal momento in cui il denunciante abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza, seria ed obiettiva, non soltanto della gravità dei difetti della costruzione, ma anche della incidenza di essa sulla statica e sulla possibilità di lunga durata e del collegamento causale tra i dissesti e l'attività di esecuzione dell'opera. Affinchè il termine cominci a decorrere, è necessaria, quindi, la percezione degli effetti e del loro nesso eziologico con i fattori scatenanti: occorre avere acquisito la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione delle sue cause".

Termine che la Corte di Appello di Milano aveva già correttamente individuato nel deposito della perizia del 2012 resa nell'ambito del procedimento per ATP proprio in quanto completa ed idonea a garantire un apprezzabile

grado di conoscenza obiettiva da parte del Condominio della gravità dei difetti e della loro derivazione dalla imperfetta esecuzione delle opere.

Né la precedente perizia del 2010 in quanto parziale ed incompleta, né le successive comunicazioni dell'amministratore sono state ritenute sufficienti a far conseguire all'ente di gestione una sicura conoscenza delle cause dei difetti, e conseguentemente non sono state ritenute idonee a determinare la decorrenza dei termini di cui all'art. 1669 c.c.

CONCLUSIONI

In sintesi, la sentenza conferma un orientamento giurisprudenziale di legittimità di grande favore nei confronti del committente (e quindi del Condominio), nella misura in cui il rigore dell'art. 1669 c.c. quanto ai termini ivi previsti è attenuato dalla necessità che il committente stesso venga a disporre di idonei rilievi tecnici dai quali possa ricavare precisa cognizione della situazione di difettosità delle opere.

Sarà quindi necessario, ricordiamo, che il committente abbia la piena percezione non solo dei vizi, bensì anche delle relative cause e soprattutto della riconducibilità delle cause stesse alla imperfetta esecuzione dei lavori da parte della appaltatrice.

E la determinazione del momento in cui tale conoscenza sia acquisita, involgendo un apprezzamento di fatto, è riservato al Giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici o da errori di diritto.

Certamente dunque il supporto di un tecnico di piena fiducia del Condominio, nel delicato momento della individuazione dei vizi, appare fondamentale.

Accanto a ciò, non va dimenticata sempre e comunque per l'amministratore del Condominio la massima prudenza prima di inviare la denuncia dei vizi, dalla quale in ogni caso la difesa dell'impresa appaltatrice tenterà di far decorrere il termine prescrizioneale.

■

* Avvocato del Foro di Roma e Consulente legale ANACI Roma