

# Vizi nella compravendita e nell'appalto

artt. 1490, 1495, 1667, 1668 c.c.

UNIVERSITÀ BOCCONI – SCUOLA DI GIURISPRUDENZA 2018-2019

Diritto Civile 50115-51116

Angelo Busani

[angelo.busani@unibocconi.it](mailto:angelo.busani@unibocconi.it)

RUBINO-IUDICA, *Appalto - Art. 1655-1677, Comm. Scialoja-Branca*, ed. Zanichelli  
PANETTA, *Il contratto di appalto*, ed. Giappichelli,

# Vizi nella compravendita e nell'appalto

## Art. 1490 c.c.

«1. Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da **vizi** che la rendano **inidonea all'uso** a cui è destinata o ne **diminuiscano in modo apprezzabile il valore**».

## Art. 1497 c.c.

«1. Quando la cosa venduta non ha le **qualità promesse** ovvero quelle **essenziali** per l'uso a cui è destinata, il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto».

## Art. 1667 c.c.

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

## Art. 1669 c.c.

«1. Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, **l'opera**, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, **rovina in tutto o in parte**, ovvero presenta **evidente pericolo di rovina** o **gravi difetti**, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi **aventi causa** [...]».

# Vizi e mancanza di qualità nella compravendita

## Art. 1490 c.c.

«1. Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da **vizi** che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore».

## Art. 1497 c.c.

«1. Quando la cosa venduta non ha le **qualità** promesse ovvero quelle essenziali per l'uso a cui è destinata, il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto».

**Vizio** = imperfezione materiale che rende la cosa inidonea all'uso o che ne diminuisce il valore in modo non irrisorio (ad esempio: telefonino venduto senza viva voce funzionante)

**Mancanza di qualità** = caratteristiche della cosa che incidono sulla sua utilizzazione (ad esempio: schermo venduto come monitor di computer e televisore, che funziona solo come monitor; cosa venduta come nuova e invece è usata; macchina venduta con una certa potenzialità produttiva, che invece non riesce a raggiungere) (→ [Cass. 244/1997](#))

# I rimedi in caso di vizi nella compravendita

## Art. 1491 c.c.

«1. *Non è dovuta* la garanzia se al momento del contratto *il compratore conosceva* i vizi della cosa; *parimenti non è dovuta*, se i vizi erano *facilmente riconoscibili*, salvo, in questo caso, che il venditore abbia *dichiarato* che la cosa era *esente da vizi*».

## Art. 1492 c.c.

«1. Nei casi indicati dall'articolo 1490 [non immunità da vizi] il compratore può domandare a sua scelta la *risoluzione* del contratto ovvero la *riduzione del prezzo*, [...].».

## Art. 1494 c.c.

«1. In ogni caso il venditore è tenuto verso il compratore al *risarcimento del danno* [...].».

## Art. 1495 c.c.

«1. [...] Il compratore decade dal diritto alla garanzia, se non *denunzia i vizi* al venditore *entro otto giorni dalla scoperta* [...].

3. L'azione si prescrive, in ogni caso, in *un anno dalla consegna*».

# I rimedi in caso di mancanza di qualità nella compravendita

## Art. 1497 c.c.

«1. Quando la cosa venduta non ha le qualità promesse ovvero quelle essenziali per l'uso a cui è destinata, il compratore ha diritto di ottenere la **risoluzione del contratto** secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per inadempimento [...].

2. Tuttavia il diritto di ottenere la risoluzione è soggetto alla decadenza e alla prescrizione stabilite **dall'articolo 1495**».

## Art. 1495 c.c.

«1. [...] Il compratore decade dal diritto alla garanzia, se non denuncia i vizi al venditore **entro otto giorni dalla scoperta** [...].

3. L'azione si prescrive, in ogni caso, in **un anno dalla consegna**».

Nonostante l'art. 1497 c.c. parli solo di risoluzione, si ritiene esperibile anche l'azione di riduzione del prezzo di cui all'art. 1492 c.c. (nonché l'azione di risarcimento del danno, anch'essa soggetta ai termini di cui all'art. 1495 c.c.).

# I rimedi in caso di *aliud pro alio*

Si ha *aliud pro alio* quando la cosa concordata come oggetto del contratto di compravendita appartenga a un genere del tutto diverso da quello della cosa consegnata oppure presenti difetti tali da impedirle di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti (il caso classico è quello della vendita di una casa priva dei requisiti dell'abitabilità) (→ [Cass. 244/1977](#)).

In caso di *aliud pro alio* al compratore spettano i rimedi previsti dalla legge per l'inadempimento "in generale", vale a dire (art. 1453 c.c.):

- azione di adempimento;
- azione di risoluzione del contratto;
- azione di risarcimento del danno;

tutte promuovibili nel termine "ordinario" di prescrizione (10 anni), senza termini di decadenza.

# Diffformità e vizi nel contratto d'appalto

## L'appalto con il consumatore

(artt. 128 e sgg., d. lgs. 206/2005)

# Vizi e difformità nell'appalto con il consumatore

Non si applicano gli artt. 1667-8 c.c. (ma artt. 128 sgg. d. lgs. 206/2005, Codice del Consumo), se (→ [art. 128 C. Cons.](#)):

- appalto avente a **oggetto** la fornitura di "**beni di consumo**" (cioè "qualsiasi bene mobile") (si applica il c. civ. se si tratta di appalto "di servizi");
- **appaltatore**: soggetto che agisce nell'esercizio di attività imprenditoriale;
- **committente**: consumatore (cioè soggetto che non agisce nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale).

Il Cod. Cons. non distingue (come il cod. civ.) tra vizio, difformità, qualità promesse o essenziali, aliud pro alio, ma usa l'unitario concetto di "**conformità**".

## Art. 129 C. Cons.

«1. Il venditore ha l'obbligo di consegnare al consumatore **beni conformi** al contratto di vendita».

Il consumatore può comunque pretendere l'applicazione del codice civile (→ [art. 135 Cod. Cons.](#)).

# Quando c'è la conformità

## Art. 129 C. Cons.

«2. *Si presume* che i beni di consumo siano conformi al contratto se [...] coesistono le seguenti circostanze:

- a) sono *idonei all'uso* al quale servono abitualmente beni dello stesso tipo;
- b) sono *conformi alla descrizione* fatta dal venditore e possiedono le qualità del bene che il venditore ha presentato al consumatore come *campione o modello*;
- c) presentano la *qualità e le prestazioni abituali* di un bene dello stesso tipo, che il consumatore può ragionevolmente aspettarsi, tenuto conto della natura del bene [...]».

## Art. 129 C. Cons.

«3. Non vi è difetto di conformità se, al momento della conclusione del contratto, il consumatore *era a conoscenza* del difetto e *non poteva ignorarlo* con l'ordinaria diligenza o se il difetto, di conformità deriva da istruzioni o materiali forniti dal consumatore».

## Art. 129 C. Cons.

«5. Il difetto di conformità che deriva dall'*imperfetta installazione* del bene di consumo è equiparato al difetto di conformità del bene quando l'installazione è compresa nel contratto di vendita ed è stata effettuata dal venditore o sotto la sua responsabilità».

# I rimedi nel caso di mancanza di conformità

Vi è «responsabilità» dell'appaltatore nel caso di «*qualsiasi difetto di conformità*» (→ [art. 130 C. Cons.](#)). Al consumatore sono dati, senza spese a suo carico, i seguenti rimedi (art. 130 C. Cons.):

- ripristino della conformità mediante **riparazione o sostituzione**;
- **riduzione** adeguata del prezzo;
- **risoluzione** del contratto.

Quando il consumatore denuncia il difetto di conformità, l'appaltatore può offrire di esperire (e dar corso a) uno qualsiasi dei predetti rimedi, a meno che (→ [art. 130, c. 9. Cod. Cons.](#)):

- il consumatore abbia già optato per uno specifico rimedio;
- il consumatore non rigetti la proposta dell'appaltatore, optando per un rimedio diverso da quello proposto dall'appaltatore

# La richiesta di riparazione o di sostituzione

La richiesta di riparazione o di sostituzione è il rimedio "di base", sempre esperibile, a meno che si tratti di un rimedio «*oggettivamente impossibile*» o «*eccessivamente oneroso*» (→ [art. 130, c. 3, Cod. Cons.](#)). Per «*eccessivamente oneroso*» si intende che comporterebbe «*spese*» da ritenere «*irragionevoli*» in considerazione dello specifico contesto (→ [art. 130, c. 4, Cod. Cons.](#)).

La riparazione o la sostituzione devono essere effettuate «*entro un congruo termine*» senza «*arrecare notevoli inconvenienti al consumatore*» (→ [art. 130, c. 5, Cod. Cons.](#)).

La riparazione o la sostituzione devono essere effettuate «*senza spese*» a carico del consumatore (→ [art. 130, c. 3, Cod. Cons.](#)).

# Riduzione del prezzo e risoluzione del contratto

Il consumatore può domandare la riduzione del prezzo o la risoluzione del contratto quando (→ [art. 130, c. 7, Cod. Cons.](#)):

- a) la riparazione e la sostituzione sono **impossibili o eccessivamente onerose**;
- b) il venditore non abbia provveduto alla riparazione o alla sostituzione del bene entro un **termine congruo**;
- c) la sostituzione o la riparazione precedentemente effettuate abbiano arrecato **notevoli inconvenienti** al consumatore.

Se il difetto di conformità è di **lieve entità** e la riparazione e la sostituzione sono impossibili o eccessivamente onerose, il consumatore non ha diritto alla risoluzione del contratto (→ [art. 130, c. 10, Cod. Cons.](#)).

## Termini (→ [art. 132 Cod. Cons.](#))

Si ha responsabilità dell'appaltatore se il difetto di conformità si manifesta entro **due anni** dalla consegna. L'azione si prescrive entro **26 mesi** dalla consegna (salvo dolosa occultazione del difetto da parte dell'appaltatore).

Il consumatore decade se non denuncia il difetto entro **due mesi** dalla scoperta, a meno che l'appaltatore conoscesse il vizio o l'abbia occultato.

Si presume esistente al momento della consegna il difetto che si manifesta entro **sei mesi** dalla consegna.

# Garanzia convenzionale - Nullità

L'appaltatore può offrire una garanzia più ampia (ad esempio, riguardo ai termini) di quella prevista dalla legge, fermo restando che al consumatore competono comunque i rimedi di legge ([art. 133 Cod. Cons.](#)).

E' nulla qualsiasi pattuizione volta a limitare o a escludere i rimedi previsti dalla legge a tutela del consumatore ([art. 134 Cod. Cons.](#)).

# Diffformità e vizi nel contratto d'appalto

La responsabilità ex artt. 1667-1668 c.c.

# Natura della responsabilità ex artt. 1667-8

Art. 1667 c.c.

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

Si tratta di stabilire se si tratti di:

- una speciale applicazione della "ordinaria" responsabilità contrattuale";
- una garanzia in senso tecnico (come la fideiussione), vale a dire (non una sanzione per un inadempimento, ma) una promessa di indennizzo nel caso si verifichi un evento dannoso (→ dottrina minoritaria: Cottino, Cagnasso).

Nel primo caso rileva la colpa (a meno di non configurarla come responsabilità oggettiva), nel secondo caso si prescinde dalla colpa.

Secondo R&I (e giurisprudenza unanime → [Cass. 4637/1983](#)) si tratta di una speciale fattispecie di responsabilità contrattuale, in quanto discende dall'inesatto adempimento dell'obbligo (insito nello stesso contratto di appalto e non derivante da un accessorio contratto di garanzia) di eseguire l'opera senza difetti o difformità. Si applica pertanto la relativa disciplina "generale" della responsabilità contrattuale (ad esempio, la colpa è presunta), ove non derogata da regole specificamente dettate in tema di appalto.

# La rilevanza della colpa dell'appaltatore

Art. 1668 c.c.

«1. 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».

La norma pare legittimare l'idea (talvolta accolta anche in giurisprudenza → [Cass. 4839/1988](#)) che solo il risarcimento sarebbe subordinato alla ricorrenza della colpa, ciò che invece non accadrebbe per il rimedio dell'eliminazione di difformità/vizi e per il rimedio della riduzione del prezzo (che, in tal caso, sarebbero fattispecie di responsabilità oggettiva dipendenti dal mero fatto dell'esistenza di vizi o difformità; in sostanza, non ci si potrebbe "discolpare").

Secondo R&I (opinione prevalente), invece, anche i rimedi dell'eliminazione di difformità/vizi e della riduzione del prezzo sono subordinati alla colpa dell'appaltatore (peraltro, la colpa è presunta, ex art. 1218 c.c., una volta che il committente abbia dimostrato la sussistenza di vizi/difformità → [Cass. 14124/2000](#)).

L'appaltatore è quindi gravato dell'onere della prova (assai difficile) della mancanza di colpa. Non gli basta dare la prova di essersi comportato con la diligenza ordinaria, perché la sussistenza di difformità e vizi la escludono "per definizione".

# La mancanza di colpa dell'appaltatore /1 (primo caso)

Sono quattro i casi in cui è ipotizzabile una mancanza di colpa dell'appaltatore.

**1° CASO.** L'appaltatore dimostra che vizi/difformità sono dovuti a caso fortuito (evento imprevedibile non dipendente dalla sua volontà); così come l'appaltatore non è responsabile se l'esecuzione dell'appalto diviene impossibile (→ [art. 1672 c.c.](#): in tal caso il contratto di scioglie), pure non è responsabile per il vizio derivante dal caso fortuito, che sia impossibile impedire e che sia impossibile eliminare (→ [Cass. 14124/2000](#))

(invece, se si trattasse "solo" di un problema di maggiore onerosità per impedire il vizio o per eliminarlo, l'appaltatore resterebbe obbligato e avrebbe diritto a un "*equo compenso*" qualora la prestazione sia divenuta "*notevolmente più onerosa*": → [art. 1664, c. 2, c.c.](#)).

Se è impossibile impedire o eliminare il vizio, il committente ha comunque diritto a una riduzione del prezzo, in base al principio generale dell'impossibilità parziale sopravvenuta di cui all'art. 1464 c.c.

Art. 1464 c.c.

«1. Quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta».

# La mancanza di colpa dell'appaltatore /2 (altri tre casi)

(Sono quattro i casi in cui è ipotizzabile una mancanza di colpa dell'appaltatore)

**2° CASO.** L'appaltatore dimostra che vizi/difformità sono dovuti al progetto fornito dal committente o a istruzioni del committente o del suo direttore lavori (→ [Cass-11149/2003 + 4637/1983](#)); e dimostra di aver tempestivamente segnalato questi inconvenienti al committente.

**3° CASO.** L'appaltatore dimostra che in dati tipi di opere, determinati vizi sono un accadimento ricorrente, normale e inevitabile, nello stato attuale della tecnica.

**4° CASO.** L'appaltatore prova che il vizio avrebbe potuto essere evitato solo con un grado di perizia maggiore rispetto a quello a lui richiesto nel caso concreto (nessuno si è immaginato che per l'esecuzione di quell'appalto sarebbe stata necessaria un'abilità maggiore, che si è invece scoperto essere necessaria "a cose fatte").

Insomma, l'art. 1668, c. 1, c.c., quando riferisce la colpa al solo rimedio del risarcimento e non ai rimedi dell'eliminazione di difformità/vizi e della riduzione del prezzo, si rivela essere una norma non scritta con maestria.

# Derogabilità della garanzia ex artt. 1667-8

Art. 1667 c.c.

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

La dottrina è unanime sul punto che la garanzia per le difformità e i vizi dell'opera sia rinunciabile dal committente:

- sia in via preventiva (rispetto alla stipula del contratto di appalto o rispetto alla scoperta di vizi e difformità);
- sia successivamente alla scoperta di vizi e difformità.

# Concetto di "difformità" e di "vizio"

Art. 1667 c.c.

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

Per **difformità** si intende la discordanza (da quella più lieve alla difformità totale: cioè un risultato totalmente diverso rispetto a quello pattuito; vd. oltre per *aliud pro alio*) tra quanto pattuito nel contratto e quanto realizzato. Ovviamente non è difformità quella variazione resa necessaria dalle regole dell'arte (→ [art. 1660 c.c.](#)).

Per **vizio** (o "difetto", termine che è equivalente) si intende la manca di qualità dell'opera che (espressamente pattuita o anche se non pattuita) deve sussistere affinché l'opera sia a regola d'arte.

Se è **pattuita un'opera con caratteristiche non conformi alle regole dell'arte**, l'opera va eseguita in conformità alle caratteristiche pattuite (l'appaltatore è responsabile solo se non avverte dei rischi e degli inconvenienti in cui si incorre deviando rispetto alle regole dell'arte → [Cass. 12995/2006](#)). Se tali pattuite caratteristiche non sono realizzate, vi è responsabilità dell'appaltatore anche se l'opera sia comunque eseguita a regola d'arte.

# Difformità e *aliud pro alio*

Art. 1667 c.c.

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

La tesi maggioritaria (R&I) intende l'*aliud pro alio* rientrare nelle difformità.

La tesi minoritaria afferma che, in caso di *aliud pro alio*, il committente sarebbe tutelato con le ordinarie regole sull'inadempimento (quindi, senza le modalità e i termini di cui agli artt. 1667-8 c.c. e, in particolare, con prescrizione decennale).

E' comunque nullo il contratto di appalto finalizzato alla costruzione di un edificio privo di titolo edilizio abilitativo (→ [Cass. 2035/1994](#)).

La vendita da parte del costruttore di un edificio privo del requisito di abitabilità è una vendita di *aliud pro alio* e, quindi, soggetta a azione di risoluzione secondo le regole ordinarie (e con prescrizione decennale) (→ [Cass. 2294/2017](#)).

Inoltre, i lavori edili svolti in assenza di titolo edilizio danno luogo, sotto il profilo amministrativo, a sanzioni ripristinatorie e/o demolitorie.

# Verifica in corso d'opera /1 (oggetto)

Art. 1662 c.c.

«1. Il committente ha diritto di *controllare* lo svolgimento dei lavori e di *verificarne a proprie spese lo stato*».

"Controllo" e "verifica" sono termini pressochè equivalenti. Il "controllo" attiene al modo e al ritmo dei lavori, la "verifica" attiene alla bontà e alla regolarità delle parti già eseguite.

Sono eventi programmabili contrattualmente (ma è nulla la clausola che li escluda). In manca di pattuizione contrattuale, il committente ha ampia libertà (in quanto a tempi e modi della verifica), ma deve comportarsi con diligenza: non deve intralciare l'appaltatore o compiere atti emulativi (altrimenti questi consegue un diritto a indennizzi e proroghe). Deve dare idoneo preavviso.

L'appaltatore, a sua volta, deve preordinare la situazione (cantiere, personale, ecc.) in modo che il committente e suoi incaricati possano compiere il controllo.

Tutte le spese occorrenti (o provocate all'appaltatore) sono a carico del committente.

## Verifica in corso d'opera /2 (singole partite)

Art. 1662 c.c.

«1. Il committente ha diritto di *controllare* lo svolgimento dei lavori e di *verificarne* a proprie spese lo stato».

Art. 1666 c.c.

«1. Se si tratta di *opera da eseguire per partite*, ciascuno dei contraenti può chiedere che la verifica avvenga per le *singole partite*».

La verifica di singole partite è una verifica "finale" (→ [Cass. 13132/2003](#))

La verifica ex art. 1662 c.c. è una verifica "in corso d'opera". Ne consegue che l'accettazione della singola partita preclude (per tale partita) al committente la garanzia per vizi e difformità, mentre una verifica (senza rilievi) in corso d'opera che non riscontri vizi riconoscibili già esistenti non impedisce al committente di eccepirli in sede di verifica finale (infatti, egli ha diritto a giudicare l'opera nel suo complesso, una volta ultimata) (→ [Cass. 4408/1978](#)).

Anche il non compimento di verifiche in corso d'opera non pregiudica il diritto di eccepire vizi e difetti in sede di verifica finale.

## Verifica in corso d'opera /3 (differenza con diffida ex art. 1454)

Art. 1662 c.c.

«2. Quando, nel corso dell'opera, si accerta che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente **può fissare un congruo termine** entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risolto, salvo il diritto del committente al risarcimento del danno».

Art. 1454 c.c.

«1. Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere **in un congruo termine**, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto».

A differenza dell'art. 1454 (diffida ad adempiere nel caso di inadempimento già verificatosi), l'art. 1662 c. 2 c.c. concede una eccezionale tutela anteriore all'inadempimento, in considerazione della durata e della particolarità del contratto d'appalto (se non rimossi per tempo, i difetti potrebbero essere non rimuovibili a fine lavori).

Anche perché il diritto di controllo del 1° comma dell'art. 1662 rimarrebbe senza sanzione, essendo l'art. 1454 c.c. inapplicabile (dato che, appunto, presuppone l'inadempimento).

# Verifica in corso d'opera /4 (risoluzione di diritto)

Art. 1662 c.c.

«2. Quando, nel corso dell'opera, si accerta che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite [...] e a regola d'arte, il committente **può fissare un congruo termine** [...]; trascorso inutilmente il termine stabilito, **il contratto è risolto** [...]».

Art. 1454 c.c.

«1. Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, **con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto**». [...] 3. Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo è **risolto di diritto**».

Nel 1454 c.c. si prevede la dichiarazione di risoluzione e la risoluzione "di diritto".

Nel 1662 c.c. la risoluzione di diritto appare implicitamente conseguente alla mera fissazione del termine (non si prevede una dichiarazione di risoluzione): in R&I si sostiene che anche nel caso di cui all'art. 1662 occorre formulare una dichiarazione risolutiva, alla quale consegue una risoluzione *ex lege* (e cioè senza intervento del giudice) ove la regolarizzazione richiesta non sia effettuata. Il giudice può essere adito solo per ragioni di accertamento dei presupposti.

# Verifica in corso d'opera /5 (oggetto dell'inadempimento)

Art. 1662 c.c.

«2. Quando, nel corso dell'opera, si accerta che la sua esecuzione non procede secondo le **condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte**, il committente può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, **il contratto è risoluto**, salvo il diritto del committente al risarcimento del danno».

La risoluzione consegue (art. 1662 c. 1) a qualsiasi (ma non irrisoria) rilevata variazione rispetto alle "condizioni stabilite dal contratto" (ad esempio, le tempistiche) e rispetto al fatto che non siano seguite le "regola dell'arte": in altre parole, si tratta di situazioni che, se non sanate, porterebbero l'opera a essere ultimata in ritardo o con vizi o difformità (quindi, non occorre che venga eccepito un "grave inadempimento", ciò che però non può legittimare una risoluzione rispetto a irregolarità irrisorie).

Per evitare la risoluzione, secondo R&I il committente non deve completare (entro il termine assegnato) il lavoro di regolarizzazione, ma solo deve iniziarlo in modo tale da evidenziare che è seriamente impegnato a conseguire quel risultato.

# Verifica in corso d'opera /6 (ricorso alla risoluzione ex art. 1453)

## Art. 1662 c.c.

«2. Quando, nel corso dell'opera, si accerta che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite [...] e a regola d'arte, il committente **può fissare un congruo termine** [...]; trascorso inutilmente il termine stabilito, **il contratto è risoluto** [...]».

## Art. 1453 c.c.

«3. Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente **non può più adempiere** la propria obbligazione».

Secondo R&I, l'art. 1662 c.c. (salvo casi eccezionali, come quello dei vizi ineliminabili) impedisce di domandare la 'ordinaria' risoluzione giudiziale per inadempimento ex art. 1453 c.c. (ma impone di giungere alla risoluzione per la via dell'art. 1662 medesimo): la ragione è che l'art. 1662 c.c. (utilizzabile quando ancora un vero e proprio inadempimento non vi è stato, essendo l'opera in corso) è preordinato a permettere all'appaltatore di sanare la sua situazione, ciò che, ex art. 1453, c. 3, c.c., non potrebbe accadere.

# Verifica (finale) e collaudo dell'opera /1 (nozione)

Art. 1665 c.c.

«1. Il committente, prima di ricevere la consegna, ha *diritto di verificare l'opera*».

Spesso i termini "verifica" e "collaudo" (il c.c. non lo menziona) sono equiparati. Invero, "verifica" è il controllo se l'opera è ben eseguita; il "collaudo" (= *cum laude*) è la dichiarazione di esito positivo della verifica. Il collaudo presuppone la verifica (→ [Cass. 283/1984](#)).

Il collaudo può essere contestuale alla verifica, una volta essa sia ultimata. Può essere posteriore a essa (quando il committente deve valutarla). La verifica può anche non avere esito in un collaudo (es.: la verifica non è positiva; la verifica è positiva ma una dichiarazione di collaudo non è comunque rilasciata).

La verifica finale può dare esito negativo anche se non siano state fatte verifiche in corso d'opera oppure le verifiche in corso d'opera abbiano dato esito negativo.

La verifica può esser fatta anche mediante un terzo (collaudatore); di solito, se il committente ha nominato il direttore dei lavori, è questi che fa la verifica (ma nella direzione lavori non è compreso, se non previsto, il mandato al collaudo).

# Verifica (finale) e collaudo dell'opera /2 (natura)

Art. 1665 c.c.

«2. La **verifica** deve esser fatta dal committente appena l'appaltatore lo mette in condizione di poterla eseguire».

Art. 1667 c.c.

«1. [...] La garanzia non è dovuta se il committente ha **accettato** l'opera [...]».

Per "collaudo" (*cum laude*) si intende la positiva verifica dell'opera.

Secondo R&I è una dichiarazione di scienza (atto giuridico) unilaterale (anche se l'appaltatore firmi il relativo verbale) e non di una dichiarazione di volontà (e quindi non si tratta – come sostenuto da altra dottrina e da → [Cass. 20.2.1963 n. 415](#) – di un negozio giuridico; rilevanza → [le norme sui negozi](#) – quali quelle inerenti i vizi della volontà – si applicano solo se compatibili). In particolare, non è un negozio di accertamento dell'inesistenza di vizi.

Natura di negozio giuridico (unilaterale) ha invece l'accettazione dell'opera (di cui all'art. 1667 c.c.), la quale libera l'appaltatore da responsabilità per vizi palesi. Il collaudo non ha questo effetto liberatorio, poiché esso deriva dall'accettazione.

Tutto ciò porta a far concludere (anche se il ragionamento è sottilissimo) che il collaudo positivo non vale quale accettazione poiché non vi è una norma che lo affermi:

# Verifica (finale) dell'opera /1 (Diritto/onere)

Art. 1665 c.c.

«2. La verifica *deve esser fatta* dal committente appena l'appaltatore lo mette in condizione di poterla eseguire.

3. Se, nonostante l'invito fattogli dall'appaltatore, il committente *tralascia di procedere* alla verifica senza giusti motivi, ovvero non ne comunica il risultato entro un breve termine, l'opera si considera accettata.

4. Se il committente *riceve senza riserve* la consegna dell'opera, questa si considera accettata ancorché non si sia proceduto alla verifica».

La verifica, oltre che un diritto, è un onere. Infatti, l'opera si considera accettata (per i vizi palesi e per quelli riconoscibili; non per quelli occulti) se:

- il committente non fa la verifica (per rifiuto o per mera omissione);
- tralascia di procedere alla verifica, nonostante l'invito fattogli;
- effettua la verifica ma non ne comunica il risultato;
- riceve senza riserve la consegna senza aver fatto la verifica.

# Verifica (finale) dell'opera /2 (modalità e spese)

Art. 1665 c.c.

«2. La verifica *deve esser fatta* dal committente appena l'appaltatore lo mette in condizione di poterla eseguire».

A parte le modalità di verifica che siano pattuite nel contratto, così come l'appaltatore deve predisporre la situazione affinché il committente possa fare la verifica, il committente deve farla senza compiere attività emulativa e senza intralciare né danneggiare l'appaltatore.

Deve inoltre farla tempestivamente (→ Cass. 5666/1978 è giustificato che si attenda l'inverno per testare un impianto di riscaldamento)

Nel caso di macchinari, il committente ne può provare il funzionamento, con modalità appropriate (ad esempio, non per un tempo eccessivo).

Le spese di verifica gravano sull'appaltatore. Gravano sul committente le spese per i suoi consulenti e le spese per il funzionamento della cosa oggetto di verifica.

# Verifica (finale) dell'opera /3 (mora del committente)

Art. 1665 c.c.

«2. La verifica *deve esser fatta* dal committente appena l'appaltatore lo mette in condizione di poterla eseguire.

3. Se, nonostante *l'invito* fattogli dall'appaltatore, il committente *tralascia di procedere* alla verifica senza giusti motivi, ovvero *non ne comunica il risultato* entro un breve termine, *l'opera si considera accettata*».

Si ha mora del committente (e accettazione dell'opera quanto ai vizi palesi, nonché - ex art. 1673 c.c. - passaggio al committente del rischio di perimento e obbligo di ricevere in consegna l'opera) se:

- si ha una situazione in cui la verifica è effettivamente eseguibile;
- il committente ha invitato l'appaltatore alla verifica (per l'invito non sono prescritti requisiti formali);
- l'appaltatore non procede alla verifica (salvo giusto motivo) oppure, se vi procede, non ne comunica il risultato.

L'accettazione produce l'obbligo di ricevere la consegna, il cui inadempimento provoca la risarcibilità del danno patito dall'appaltatore.

# Verifica → collaudo → consegna → accettazione

## Art. 1665 c.c.

«1. Il committente, prima di ricevere la consegna, ha *diritto di verificare* l'opera. [...] 4. Se il committente riceve senza riserve la *consegna* dell'opera, questa si considera *accettata* ancorché non si sia proceduto alla verifica».

## Art. 1667 c.c.

«1. [...] La garanzia non è dovuta se il committente ha *accettato* l'opera [...]».

Nella normalità dei casi, il committente procede a verifica, rilascia il collaudo (anche con riserve), formula l'accettazione (anche con riserve: → art. 1667 c. 1) e riceve la consegna (anche con riserve → art. 1665, c. 4).

L'accettazione può essere formulata con riserva (significa che il committente non perde la garanzia per vizi palesi, come accade in caso di accettazione senza riserva).

Effettuata l'accettazione, la consegna è un obbligo dell'appaltatore e un diritto del committente.

# L'accettazione dell'opera /1

Art. 1667 c.c.

«1. [...] La garanzia non è dovuta se il committente *ha accettato* l'opera [...]».

Art. 1665 c.c.

«4. Se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera, *questa si considera accettata* ancorché non si sia proceduto alla verifica».

E' un negozio unilaterale recettizio (→ [Cass. 12981/2002](#)) che può essere:

- espesso formalmente, quando il committente esprime (in forma orale o scritta) la propria volontà di accettare l'opera, anche senza aver compiuto verifica e collaudo;
- espesso tacitamente, quando il committente compie un'attività che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare l'opera e che sarebbe incompatibile con la volontà di non accettare (es.: il collaudo senza riserve e il pagamento dell'intero prezzo dopo la verifica importano accettazione) (ex art. 1665 c. 4 c.c., la consegna senza riserve importa accettazione → [Cass. 4353/2000](#); non comporta accettazione la consegna ricevuta per effettuare la verifica);
- espesso (ex lege) in via presuntiva [segue]

# L'accettazione dell'opera /2

Art. 1667 c.c.

«1. [...] La garanzia non è dovuta se il committente *ha accettato* l'opera [...]».

Art. 1665 c.c.

«3. Se, nonostante l'invito fattogli dall'appaltatore, il committente *tralascia* di procedere alla verifica senza giusti motivi, ovvero *non ne comunica* il risultato entro un breve termine, *l'opera si considera accettata*.

4. Se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera, *questa si considera accettata* ancorché non si sia proceduto alla verifica».

E' un negozio unilaterale che può essere:

- espresso formalmente;
- espresso tacitamente;
- espresso (ex lege) in via presuntiva: sono i casi di cui all'art. 1665, c. 3 (il caso di cui al c. 4 è una fattispecie di accettazione tacita).

# L'accettazione dell'opera /3

Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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».

L'accettazione ha come effetto:

- di liberare l'appaltatore da responsabilità per i vizi palesi (a meno che siano taciuti in mala fede);
- di legittimare il committente a averne la consegna (e l'appaltatore a effettuarla);
- di passare il rischio di perimento in capo al committente (→ [art. 1673 c.c.](#));
- di passare al committente la proprietà della cosa mobile costruita con materiale fornito dall'appaltatore (se la materia è fornita dal committente, l'opera appartiene a questi in ogni stadio della sua lavorazione);
- di passare al committente la proprietà dell'edificio costruito su suolo di proprietà dell'appaltatore (il manufatto costruito su suolo del committente appartiene a costui in ogni stadio della edificazione).

# La consegna dell'opera /1

Art. 1665 c.c.

«4. Se il committente riceve senza riserve la **consegna** dell'opera, questa si considera **accettata** ancorché non si sia proceduto alla verifica».

Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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**, [...]».

La consegna (e cioè la messa a disposizione del bene da parte dell'appaltatore) è un atto materiale (l'accettazione è un negozio giuridico) (→ [Cass. 7260/2003](#))

L'obbligo della (e il diritto alla) consegna sorge quando essa è accettata.

Prima di ricevere la consegna, il committente ha diritto di verifica (anche perché la consegna senza riserve implica accettazione: art. 1665 c. 4 c.c.). Può però ricevere la consegna al fine della verifica (→ [Cass. 5121/1998](#)).

Se la verifica provoca la formulazione di riserve, il committente ha il diritto di non ricevere la consegna dell'opera.

# La consegna dell'opera /2

Art. 1665 c.c.

«4. Se il committente riceve senza riserve la **consegna** dell'opera, questa **si considera accettata** ancorché non si sia proceduto alla verifica».

Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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** [...]».

Se il committente accetta senza riserve la consegna rinunciando alla verifica, l'opera si considera accettata ed egli perde la garanzia per vizi palesi (→ [Cass. 7260/2003](#)). Se invece il committente riceve la consegna al fine della verifica, la consegna non vale quale accettazione.

Dall'accettazione (e non dalla mera consegna, salvo che essa concreti un'accettazione tacita) derivano:

- la non esperibilità dell'azione per vizi palesi (se è accettazione senza riserve);
- il passaggio di proprietà dell'opera.

Il rifiuto di consegna è esequibile (obbligo di dare) ex art. 2930 c.c.

# Concetto di vizio riconoscibile (palese) o non (occulto)/1

Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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*».

Se l'opera è verificata da un profano dell'arte, la riconoscibilità (cioè la possibilità che il vizio sia conosciuto) deve essere valutata (opinione maggioritaria → [Cass. 875/1968](#)) tenendone conto (e quindi correlandola all'intelligenza media dell'uomo medio).

Opinione superata perché rimasta minoritaria (Cass. 452/1955) riferisce invece la riconoscibilità in ogni caso alla competenza media di un tecnico dell'arte.

Pertanto, non è imputabile al committente di non essersi avvalso di un tecnico (perché comunque l'opera deve essere priva di vizi).

Se il verificatore è un tecnico, si deve far riferimento alla perizia media di un tecnico dell'arte.

# Concetto di vizio riconoscibile (palese) o non (occulto)/2

Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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».

Se il vizio occulto è stato riconosciuto, in tal caso esso è come se fosse un vizio palese.

Il vizio riconoscibile (non scoperto) ma taciuto in mala fede dall'appaltatore è come se fosse un vizio occulto (per mala fede intendendosi non il semplice silenzio, ma un silenzio finalizzato a evitare che il committente scoprisse il vizio).

Se sia provato che l'appaltatore conosce i vizi, la sua mala fede si presume (opinione di R&I: peraltro, si potrebbe obiettare che la mala fede non si presume). La prova della conoscenza del vizio è agevolata dal fatto che l'appaltatore è l'esecutore dell'opera e quindi contro di lui possono esser fatte valere presunzioni gravi, precise e concordanti.

Se vi è una dolosa occultazione del vizio, l'accettazione dell'opera può essere impugnata per dolo entro 5 anni dalla scoperta del dolo. Annullata l'accettazione, si può far luogo all'azione ex artt. 1667-8.

# Differenza tra il silenzio ex art. 1491 c.c. (compravendita) e il silenzio ex art. 1667 c.c. (appalto)

## Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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».

## Art. 1491 c.c.

«1. Non è dovuta la garanzia [per vizi della cosa venduta] se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa; parimenti non è dovuta, se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che **il venditore abbia dichiarato** che la cosa era esente da vizi».

Nell'art. 1667 c.c. il silenzio in mala fede attiva la garanzia del committente (l'appaltatore è l'esecutore e molto probabilmente conosce i vizi o comunque essi dipendono da sua imperizia). Nell'art. 1491 c.c. per l'attivazione della garanzia occorre una dichiarazione fraudolenta, il silenzio non ha rilevanza.

# Concetto di vizio riconoscibile (palese) o non (occulto)/3

Art. 1665 c.c.

«**1.** Il committente, prima di ricevere la consegna, ha diritto di verificare l'opera compiuta. [...] **2.** La verifica deve esser fatta dal committente appena l'appaltatore lo mette in condizione di poterla eseguire. **4.** Se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera, questa si considera accettata ancorché non si sia proceduto alla verifica».

Art. 1667 c.c.

«**1.** [...] 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».

Per la riconoscibilità del vizio si fa riferimento al momento della verifica dell'opera (che si solito coincide con l'accettazione dell'opera).

Quindi se l'accettazione dell'opera sia posteriore alla verifica e il vizio sorga dopo la verifica, esso è un vizio occulto anche se riconoscibile.

Se, nel momento della verifica, il vizio non sia sorto, ma ne sussista la causa, essa rende il vizio riconoscibile se tale causa sia riconoscibile e ne siano pure riconoscibili le conseguenze.

# Vizi rilevati in corso d'opera

Art. 1662 c.c.

«2. Quando, nel corso dell'opera, si accerta che la sua *esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte*, il committente può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risoluto, salvo il diritto del committente al risarcimento del danno».

I rimedi di cui agli artt. 1667-8 presuppongono l'avvenuto compimento dell'opera (affetta da vizi o difformità).

Per i vizi e le difformità rilevati in corso d'opera (si pensi a un'opera lasciata incompiuta o eseguita con ritardo) (a parte il rimedio dell'art. 1662 c.c.), il committente può agire verso l'appaltatore anche con i rimedi 'ordinari' – es.: azione di adempimento, azione di risoluzione – concessi dalla legge per l'inadempimento dei contratti a prestazioni corrispettive (e, quindi, senza il rispetto delle modalità e dei termini di cui agli artt. 1667-8 c.c. e, in particolare, potendo beneficiare del termine di prescrizione ordinario, cioè decennale → [Cass. 972/1981 + Cass. 13983/2011](#)).

# Accettazione dell'opera /1

Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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».

Se il vizio palese sia riconoscibile e il vizio occulto sia riconosciuto, il committente perde la garanzia se accetta l'opera (trattandosi di una decadenza e non di una rinuncia, non è ammesso impugnare l'accettazione per errore sulla gravità del vizio).

Se il committente accetta l'opera, ha l'onere di provare (per pretendere la garanzia) di non aver riconosciuto il vizio palese o che il vizio occulto non era riconoscibile.

L'accettazione può essere anche tacita o presunta, ove il committente compia atti che presuppongono necessariamente la sua volontà di accettare e che egli non compirebbe se non volesse accettare l'opera (→ [Cass. 10505/1994](#))

# Accettazione dell'opera /2 (la riserva)

Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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».

Accettazione con riserva equivale a non accettazione (dei vizi riconoscibili; l'accettazione senza riserva non preclude la garanzia per i vizi non riconoscibili → [Cass. 2579/1966](#)).

Solitamente, si fa riserva quando il committente, prima dell'accettazione, riceve la consegna dell'opera al fine di sperimentarla e di iniziarla a usare; spesso solo con l'uso infatti si scoprono i vizi. In sostanza, la riserva serve a verificare con tranquillità se esistono vizi.

Per conservare la garanzia è sufficiente una riserva generica, la quale, quindi, non provoca accettazione dell'opera.

Se sia fatta una riserva specifica, il committente perde la garanzia per i vizi non specificati (a meno che, oltre alla riserva specifica, sia fatta una riserva generica).

# Accettazione dell'opera /3 (l'accettazione *ex lege*/1)

Art. 1665 c.c.

«4. Se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera, questa si considera accettata ancorché non si sia proceduto alla verifica».

Il committente non può affermare, per beneficiare della garanzia, di non aver proceduto alla verifica dell'opera avendone ricevuto la consegna (e, quindi, di non aver preso visione della cosa al fine di accertare l'esistenza di vizi riconoscibili).

Se il committente riceve la consegna e non verifica, l'opera si considera accettata (quanto ai vizi riconoscibili → [Cass. 3752/1975](#)).

Qualora riceva la consegna dell'opera e voglia conservare la garanzia, il committente:

- a) deve verificarla e denunciare i vizi riconoscibili;
- b) può non verificarla, ma deve accettarla con riserva (se non formula la riserva, l'opera è accettata e la garanzia è persa, con riguardo ai vizi riconoscibili).

# Accettazione dell'opera /4 (l'accettazione *ex lege*/2)

Art. 1666 c.c.

«1. Se si tratta di opera da eseguire per partite, ciascuno dei contraenti può chiedere che la verifica avvenga per le singole partite. In tal caso l'appaltatore può domandare il pagamento in proporzione dell'opera eseguita.

2. Il pagamento fa presumere l'accettazione della parte di opera pagata; non produce questo effetto il versamento di semplici acconti».

Nel caso di opera da eseguire "per partite" (o "stato di avanzamento"):

- a) il pagamento di una "partita" fa presumere l'accettazione della parte di opera pagata;
- b) la presunzione non si applica nel caso di pagamento di un acconto.

# Accettazione dell'opera /5 (responsabilità del collaudatore)

Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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».

Se il committente accetta un'opera verificata da un collaudatore, perde le garanzie di cui agli artt. 1667-8 (se il vizio è conosciuto o conoscibile).

Evidentemente, la riconoscibilità del vizio è da correlare all'abilità media del collaudatore in questione.

Se il committente perde la garanzia a causa dell'imperizia del collaudatore, egli deve agire contro il collaudatore per il danno che questi gli ha provocato.

# Accettazione dell'opera /6 (riconoscimento del vizio da parte dell'appaltatore)

Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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».

Se, dopo l'accettazione, il committente lamenta il vizio e l'appaltatore riconosce i difetti (ad esempio: accettando di eliminarli o di ridurre il prezzo; oppure contestando il fatto di doverne rispondere), non si tratta di una reviviscenza della garanzia ex artt. 1667-8 (in tal senso, invece, un'opinione minoritaria), ma un esonero dall'onere di denuncia del vizio (perché la mancata denuncia ha fatto perdere l'originaria garanzia).

In altri termini, si tratta di una confessione dell'appaltatore che provoca il sorgere di una nuova obbligazione di garanzia, bensì identica a quella di cui agli artt. 1667-8, ma svincolata dall'onere della denuncia dei vizi (→ R&I + [Cass. 5677/1994 + 7216/1995 + 7495/1995](#)).

# Responsabilità per vizi occulti

Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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*».

Se il vizio è palese (o occulto riconoscibile) e il committente accetta l'opera, egli perde la garanzia (a meno che il vizio riconoscibile sia stato in mala fede taciuto).

Per il vizio occulto (non riconoscibile) vi è la responsabilità dell'appaltatore:

- anche se l'opera è accettata (e pure se accettata espressamente senza riserve);
- anche se il vizio non sia stato dolosamente occultato o taciuto dall'appaltatore.

# La denuncia dei vizi /1

Art. 1667 c.c.

«2. Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi **entro sessanta giorni dalla scoperta**. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati».

Il vizio occulto deve essere denunciato entro 60 giorni dalla scoperta (→ [Cass. 4619/1996](#) su vizio in edificio condominiale).

La norma non concerne il vizio palese e il vizio riconoscibile: per essi la garanzia si ottiene o facendone denuncia o semplicemente accettando l'opera con riserva (→ [Cass. 962/1983](#)). In mancanza, la garanzia è perduta.

Scopo della norma è di permettere all'appaltatore le sue verifiche e di procedere il prima possibile alla sanatoria del vizio.

Il termine è di decadenza e decorre non dalla riconoscibilità del vizio (questa è requisito che attiene alla sussistenza della garanzia) ma dalla scoperta del vizio (→ [Cass. 10476/1998](#)). Grava sull'appaltatore la prova dell'intempestività della denuncia (e cioè che il vizio venne scoperto prima del 60° giorno anteriore alla denuncia).

Se l'opera è stata accettata senza riserve, grava sul committente la prova che il vizio non era palese o non era riconoscibile.

# La denuncia dei vizi /2

Art. 1667 c.c.

*«2. Il committente deve, a pena di decadenza, denunziare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati».*

Per la denuncia non vi sono prescrizioni di forma (quindi è valida anche una rinuncia espressa oralmente). Ovviamente, la domanda giudiziale tiene luogo di denuncia.

La denuncia può essere generica e non deve elencare analiticamente i vizi (ma non può essere estremamente generica → [Cass. 11520/2011](#)).

Se sono denunciati specifici vizi, la garanzia decade per eventuali altri vizi non denunciati, salvo che la denuncia specifica sia accompagnata da una denuncia generica di altri vizi.

La denuncia non deve indicare il rimedio che il committente chiede. Se lo indica, il committente è libero di optare per un altro rimedio in sede di domanda giudiziale.

# Il riconoscimento dei vizi

Art. 1667 c.c.

«2. Il committente deve, a pena di decadenza, denunziare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati».

Non occorre la denuncia dei vizi affinché il committente possa avvalersi della garanzia qualora:

a) l'appaltatore abbia riconosciuto i vizi (dopo l'accettazione, in ogni tempo; il riconoscimento dei vizi prima dell'accettazione li renderebbe palesi e l'accettazione varrebbe quale rinuncia alla garanzia); il riconoscimento può anche essere tacito (→ [Cass. 7495/1995 + Cass. 4276/1995](#)), comporta la novazione della garanzia ex artt. 1667-8 in una "ordinaria" responsabilità contrattuale (→ [Cass. 10364/1997 + 5984/2000](#)) e la rinuncia a far valere la decadenza per inosservanza del termine di denuncia e la prescrizione dell'azione (→ [Cass. 8439/1997](#))

b) l'appaltatore abbia occultato i vizi.

# Vizi taciuti e vizi occultati

Art. 1667 c.c.

«1. [...] 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».

Art. 1667 c.c.

«2. Il committente **deve**, a pena di decadenza, **denunciare** all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La **denuncia non è necessaria** se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o **se li ha occultati**».

L'art. 1667 c. 2 c.c. parla di esonero dall'onere di denuncia nel caso di vizi "riconosciuti" e di vizi "occultati", facendo presagire uno specifico comportamento dell'appaltatore in tal senso.

Tuttavia, coordinando il primo comma (vizi taciuti in mala fede) con il secondo comma (vizi occultati), in R&I si sostiene che anche il mero silenzio dell'appaltatore su vizi da lui conosciuti esonera il committente dall'onere di denuncia.

# I rimedi a favore del committente

L'art. 1668 c.c. appresta quattro rimedi per il committente:

- (i) eliminazione dei vizi e delle difformità a spese dell'appaltatore;
- (ii) riduzione del prezzo dell'appalto;
- (iii) risoluzione del contratto;
- (iv) risarcimento del danno (ad esempio, per ritardo) (rimedio di portata generale, esperibile da sé o in concorso con gli altri).

Ovviamente, al committente spetta anche l'eccezione di inadempimento (art. 1460: può non pagare finché non ottiene l'esatto adempimento), a meno che non sia disattivata da una clausola contrattuale *solve et repete* (→ [Cass. 6406/1981](#))

## Art. 1668 c.c.

«1. 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.

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

# L'eliminazione di vizi e difformità a spese dell'appaltatore /1

## Art. 1668 c.c.

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

Se l'opera non è del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente (non può chiedere la risoluzione ma) può chiedere solo l'eliminazione dei vizi e delle difformità e la riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno.

L'eliminazione può essere pretesa anche se vizi e difformità non riducono il valore del bene o non ne compromettono l'utilizzo; e anche se ne accrescano il valore.

L'azione di eliminazione dei vizi è un'applicazione specifica della generale azione di adempimento che compete al creditore di un obbligo di fare (art. 1453, c. 1, c.c.).

## Art. 1453 c.c.

«1. Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta *chiedere l'adempimento* o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno».

# L'eliminazione di vizi e difformità a spese dell'appaltatore /2

## Art. 1668 c.c.

«1. 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».

Per l'opinione tradizionale (R&I) "a spese dell'appaltatore" significa (→ [Cass. 1016/1983](#)) che all'eliminazione dei vizi deve provvedere l'appaltatore e che il committente può affidarla a un terzo (a spese dell'appaltatore) solo se l'appaltatore sia d'accordo (potendo pretendere di provvedere personalmente) o inadempiente.

In quest'ultimo caso (R&I e → [Cass. 2346/1995](#)) il committente dovrebbe esperire – dopo aver fatto condannare l'appaltatore all'adempimento – l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di fare "in danno" del debitore (art. 2931 c.c.).

## Art. 2931 c.c.

«Se non è adempiuto un obbligo di fare, l'avente diritto può ottenere che esso sia eseguito a spese dell'obligato nelle forme stabilite dal codice di procedura civile» [artt. 612 ss. c.p.c.].

# L'eliminazione di vizi e difformità a spese dell'appaltatore /3

Art. 1668 c.c.

*«1. 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».*

L'interpretazione di R&I si fonda sull'idea che l'ordinamento intende permettere all'appaltatore che si voglia rendere adempiente di procedere all'eliminazione dei vizi; e che all'autotutela privata si può ricorrere solo nei casi in cui la legge espressamente lo preveda (qui invece la norma dice che il committente "può chiedere": significa "chiedere al giudice" l'adempimento o la riduzione del prezzo).

Se dunque l'appaltatore faccia eseguire da un terzo l'eliminazione dei vizi, egli (secondo R&I) perde l'azione di adempimento e gli rimane l'azione di riduzione del prezzo.

Per il medesimo principio, il committente non può, nel corso del giudizio di cognizione per l'adempimento, chiedere al giudice di autorizzarlo a eseguire i lavori affidandoli a un terzo, liquidando in anticipo le spese e condannando l'appaltatore a pagarle.

# L'eliminazione di vizi e difformità a spese dell'appaltatore /4

Art. 1668 c.c.

«1. 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».

Invece, secondo la giurisprudenza oggi prevalente, "*a spese dell'appaltatore*" significa che il committente, in caso di inadempimento dell'appaltatore, può direttamente affidare a un terzo la riparazione e può, di conseguenza, pretendere la condanna dell'appaltatore a pagare le spese relative: → [Cass. 11602/2002 + Cass. 1836/2000](#).

# L'azione di riduzione del prezzo

Art. 1668 c.c.

*«1. 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».*

L'azione di riduzione del prezzo può essere promossa solo quando l'opera (a causa di difformità e vizi) ha un minor valore o un rendimento minore, non quando queste diminuzioni non vi siano (e nemmeno provando che l'appaltatore ha avuto un minor costo di produzione) (in questi casi unici rimedi sono quelli dell'azione di eliminazione di vizi e difformità e di risarcimento del danno).

Per stabilire di quanto il prezzo (ad esempio, di 900) si riduce, occorre stabilire di quanto il valore del bene sia diminuito rispetto all'opera eseguita a regola d'arte (da 1000 a 800, è una riduzione del 20%) (cosicché 900 si riduce del 20% cioè va a 720).

La riduzione può consistere in un minor prezzo da pagare o nella restituzione di un prezzo già pagato (R&I: con gli interessi a far tempo dalla sentenza).

# Concorso tra azione di eliminazione e di riduzione

L'azione di eliminazione di vizi e difformità esclude l'azione di riduzione del prezzo, e viceversa (tutelano il medesimo, unico interesse).

Se invece il committente non ottiene (in tutto o in parte) soddisfazione con l'una (ad esempio, chiede l'eliminazione dei vizi, ma non la ottiene), può esperire l'altra.

Il committente può scegliere tra l'una e l'altra azione, a meno che non si sia vincolato contrattualmente a esperire solo una di esse (fermo restando che, se si è vincolato all'esperimento della sola azione di eliminazione, può comunque chiedere la riduzione del prezzo, se difformità e vizi non siano eliminabili).

# La scelta tra azione di eliminazione e di riduzione

L'appaltatore non può limitare la scelta del committente, nemmeno offrendo di eliminare i vizi per evitare la riduzione del prezzo (perché il committente, nel caso concreto, potrebbe avere un interesse in quest'ultimo senso); se però provvede alla riparazione del bene di cui abbia il possesso e il vizio/difformità siano rimediati, il committente non può lamentarsene in quanto l'appaltatore ha in effetti adempiuto alla propria originaria obbligazione.

La scelta stragiudiziale può essere cambiata fino a che non sia accettata dall'appaltatore.

La scelta compiuta in giudizio è irreversibile (artt. 183, 184 e 345 c.p.c.), poiché le due azioni hanno un diverso *petitum* (l'eliminazione di vizi: un'obbligazione di *facere*; la riduzione del prezzo: l'accertamento di un minor prezzo). Può esser fatta una domanda in subordine (la riduzione del prezzo per la parte di vizio ineliminabile) e una domanda concorrente (l'eliminazione di uno dei vizi e la riduzione del prezzo per altro vizio non eliminabile) (invece, se i due vizi fossero entrambi eliminabili, secondo R&I non si possono scindere i rimedi).

# Il risarcimento del danno /1

Art. 1668 c.c.

«1. 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».

Anche l'azione di risarcimento del danno può essere promossa solo se ricorrano i presupposti (modalità e nei termini) di cui agli artt. 1667-8 (→ [Cass. 28417/2005](#)).

L'onere della prova (del vizio o della difformità) grava sul committente. La colpa dell'appaltatore è presunta (art. 1218 c.c.) (→ Cass. 14124/2000).

L'azione di risarcimento può essere promossa:

- *stand alone* (→ [Cass. 5632/2002](#));
- in concorso con l'azione di eliminazione di vizi/difformità e con l'azione di riduzione del prezzo, poiché esse potrebbero non essere sufficienti ad eliminare per intero le conseguenze dannose provocate al committente dall'inadempimento dell'appaltatore (si pensi alla presenza di un vizio solo in parte eliminabile) (→ [Cass. 25921/2005](#)).

# Il risarcimento del danno /2

Art. 1668 c.c.

«1. 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».

L'azione di risarcimento è quindi ipotizzabile:

- (i) nel caso in cui difformità/vizi provochino un ritardo nella consegna;
- (ii) nel caso in cui i vizi provochino danni a persone o cose (si tratta sempre della responsabilità contrattuale ex artt. 1667-8 e non di responsabilità extra contrattuale, la quale può comunque essere sempre esperita, però provando danno/dolo/colpa);
- (iii) quando la difformità è ineliminabile (e l'azione di riduzione del prezzo non è, da sé, soddisfattiva).

Se l'azione di eliminazione e di riduzione del prezzo riparano per intero il pregiudizio del committente, ovviamente non si può far luogo all'azione di risarcimento del danno.

# Riduzione del prezzo e risarcimento del danno

Art. 1668 c.c.

*«1. 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».*

L'azione di riduzione del prezzo e l'azione di risarcimento del danno possono essere proposte congiuntamente, in quanto:

- a) l'azione di riduzione del prezzo tende a riconoscere il minor valore della cosa appaltata rispetto al risultato convenuto, a causa di difformità o vizi;
- b) l'azione di risarcimento del danno tende a riparare danni ulteriori rispetto al minor valore della cosa appaltata (es.: danni da ritardo, danni a persone e cose, ecc.).

L'azione di risarcimento del danno può comunque essere proposta per coprire le spese occorrenti per l'eliminazione dei vizi che riducono il valore della cosa. In tal caso, non è ammessa l'azione di riduzione del prezzo (→ [Cass. 3315/1980](#)).

# La risoluzione del contratto

Art. 1668 c.c.

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

La norma riferisce la risoluzione a difformità/vizi "tali da renderla **del tutto inadatta**". E' inadatta, ad esempio, la costruzione di un frantoio quando era stata commissionata la costruzione di un mulino. Secondo R&I, in questo ambito devono essere anche comprese:

- la costruzione di una cosa **completamente diversa**, anche se non inadatta (oggetto di appalto è un tavolo stile '900, mentre ne viene realizzato uno stile '400);
- la costruzione della cosa **completamente priva delle sue qualità essenziali** (un impianto di riscaldamento che in effetti riscalda fino a 16°, ma non di più).

Nel giudizio di inadeguatezza valgono anzitutto i criteri oggettivi, nonché le esigenze soggettive del committente che siano state dedotte in contratto (→ [Cass. 1395/1996](#)). Anche il vizio di un singolo componente diviene rilevante, se essenziale (→ [Cass. 3814/1980](#)).

Se un'opera non è del tutto inadatta, il rimedio non può essere la risoluzione ma deve essere l'eliminazione del vizio o la riduzione del prezzo (→ [Cass. 15167/2001](#)).

# La gravità dell'inadempimento

Art. 1668 c.c.

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

Art. 1455 c.c. [norma generale sull'inadempimento]

«1. Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha *scarsa importanza*».

Art. 1490 c.c. [norma generale sull'inadempimento nella compravendita]

«1. Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano *inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore*».

Secondo R&I il legislatore ha innalzato, nell'appalto, la gravità dell'inadempimento che dà luogo a risoluzione (→ [Cass. 3849/1968](#)) in quanto si vuole tutelare l'appaltatore affinché egli non rimanga proprietario di un bene che è per lui inservibile e invendibile.

# Conseguenze della risoluzione del contratto

Il contratto di appalto non è un contratto a esecuzione continuata o periodica (salvo eccezioni, come nel caso dell'appalto di manutenzione, nel quale la risoluzione non ha effetto retroattivo e quindi la prestazione dell'appaltatore deve essere pagata, salvo riduzione del prezzo per difettosa esecuzione); pertanto, la risoluzione (per inadempimento/impossibilità) ha effetto retroattivo (→ [art.1458 cc.](#)):

- il committente è liberato dall'obbligo di pagare il prezzo (e ha diritto alla restituzione degli acconti pagati, oltre interessi); gli è inoltre dovuto il risarcimento del danno;
- la cosa mobile rimane di proprietà dell'appaltatore;
- il committente che ha fornito i materiali ha diritto alla loro restituzione oppure alla consegna di materiali equivalenti oppure al rimborso del loro costo d'acquisto.

Nell'appalto di costruzione di immobile su suolo del committente, la risoluzione obbliga l'appaltatore alla demolizione dell'opera; se il committente vuol comunque mantenere l'opera, si fa luogo (non alla risoluzione ma) al rimedio della riduzione del prezzo (→ [Cass. 5444/1977](#)).

# Risoluzione del contratto e riduzione del prezzo

Art. 1668 c.c.

«1. 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.

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

L'azione di risoluzione del contratto e l'azione di riduzione del prezzo (o di eliminazione dei vizi) possono essere proposte in rapporto di subordine (di quest'ultima alla prima), in quanto se la domanda di risoluzione non sia accolta (perché, ad esempio, l'opera non sia ritenuta del tutto inadatta), il committente deve pur sempre poter beneficiare di un'opera immune da vizi e difformità (Cass. 2236/1976 + 1264/1979).

# Risoluzione ex art. 1662 e ex art. 1454

## Art. 1454 c.c.

«1. Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di *adempiere in un congruo termine*, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risoluto».

## Art. 1662 c.c.

«2. Quando, nel corso dell'opera, si accerta che la sua *esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte*, il committente può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, *il contratto è risoluto*, salvo il diritto del committente al risarcimento del danno».

Quando l'opera è in corso, e ne ricorrano i presupposti, si può far luogo alla risoluzione stragiudiziale di cui all'art. 1662, c.c.

Quando l'opera è terminata (e ricorra il presupposto che essa sia ancora suscettibile di essere modificata o riparata) si può ricorrere (oltre alla risoluzione di cui all'art. 1668 c.c.) alla risoluzione stragiudiziale per diffida, di cui all'art. 1454 c.c.

# L'azione di integrale rifacimento

Se l'opera è del tutto inadatta, il committente può far ricorso, invece che all'azione di risoluzione, all'azione di integrale rifacimento.

La legge non ne fa menzione, ma lo si desume dalla norma generale di cui all'art. 1453 c.c., per la quale il committente può pretendere dall'appaltatore l'esatto adempimento del contratto (quindi, senza i vincoli di cui agli artt. 1667-8).

## Art. 1453 c.c.

*«1. Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro **può a sua scelta chiedere l'adempimento** o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno».*

Se l'appaltatore non adempie, il committente può ricorrere alla risoluzione stragiudiziale per diffida → ex art. 1454 c.c. oppure richiedere la condanna dell'appaltatore all'adempimento e, in connessione, la esecuzione in forma specifica (ad opera di un terzo) in danno dell'appaltatore (→ ex art. 2931 c.c.).

# Il mutamento della domanda

La domanda stragiudiziale [fino a che non sia accettata dalla controparte] di risoluzione può essere sempre mutata in domanda di riduzione del prezzo o di eliminazione dei vizi, e viceversa.

La domanda giudiziale di adempimento può essere mutata in domanda di risoluzione, ma non viceversa (vale il principio generale di cui all'art. 1453, c. 2, c.c.)

Art. 1453 c.c.

*«2. La risoluzione può essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento; ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata domandata la risoluzione».*

Il principio di cui all'art. 1453 c.c. si applica anche alla domanda di eliminazione dei vizi (essendo una domanda di esatto adempimento); e, per analogia, anche alla domanda di riduzione del prezzo.

L'eliminazione dei vizi e la riduzione del prezzo possono però essere chieste in via subordinata rispetto alla risoluzione (per il caso in cui non ne ricorrano i presupposti).

# Prescrizione

Art. 1667 c.c.

«3. L'azione contro l'appaltatore si prescrive in **due anni** dal giorno della **consegna dell'opera**».

Il termine di prescrizione biennale vale per tutti i rimedi: (i) eliminazione di vizi e difformità; (ii) riduzione del prezzo; (iii) risoluzione; (iv) risarcimento del danno, chiesto o in via autonoma o in connessione con gli altri rimedi.

Il termine decennale ordinario si applica invece ai rimedi "generali": ad esempio, l'azione di adempimento di cui all'art. 1453 c.c. e la conseguente azione di risoluzione (e relativo risarcimento del danno).

Il termine decorre dalla consegna (in caso di consegne parziali, dall'ultima consegna); e pure anche in caso di vizio riconosciuto dall'appaltatore, in quanto il riconoscimento ha solo l'effetto di esonerare dalla denuncia.

Trattandosi di prescrizione, valgono le ordinarie norme in tema di inderogabilità pattizia, interruzione e sospensione. Precisandosi che l'interruzione (ad esempio, per domanda giudiziale) relativa a un rimedio (ad esempio, la riduzione del prezzo), non si estende ad altro rimedio (ad esempio, il risarcimento).

# Prescrizione nel caso di mancata consegna o di vizi palesi

Art. 1667 c.c.

«3. L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno *della consegna dell'opera*».

Può darsi che non vi sia una "consegna" (come nell'appalto di servizi) o che la consegna sia stata rifiutata a causa di difformità e vizi: in questi casi, in R&I si ritiene che il termine di prescrizione decorra dal giorno di mancata accettazione dell'opera (o dal giorno di servizio mancato o reso in modo difforme).

Se l'opera è affetta da vizi palesi ed è presa in consegna (con riserva), secondo R&I:

- il termine decorre ordinariamente dalla presa in consegna, se essa coincide con l'accettazione con riserva;
- il termine decorre dall'accettazione con riserva se essa non coincide (perché anteriore o, più raramente, posteriore) con la consegna.

Per i vizi occulti, il termine decorre sempre dalla consegna (il termine è ritenuto dalla legge sufficiente per l'emersione del vizio; se emerge posteriormente, l'interesse del committente è sacrificato all'*id quod plerumque accidit*)

# Eccezione di inadempimento

## Art. 1667 c.c.

«3. L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunziati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna».

Questa norma (che non vale quale garanzia per il committente, ma gli permette di non pagare un'opera viziata → [Cass. 7891/1998](#)) è dettata sia per il caso della domanda riconvenzionale (che è subordinata agli stessi presupposti della domanda principale), sia per il caso della semplice *exceptio inadimpleti contractus* giudiziale o stragiudiziale, al fine di sospingere l'appaltatore ad adempiere (si tratta quindi di una peculiare applicazione del principio generale di cui all'art. 1460 c.c.).

## Art. 1460 c.c.

«1. Nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria [...]».

# Appalto per la costruzione di beni immobili

La responsabilità per rovina  
e difetti (art. 1669 c.c.)

# Rapporto tra gli artt. 1667-8 e l'art. 1669 c.c.

## Art. 1669 c.c.

*«1. Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta».*

Secondo R&I si tratta di una sotto-specie della responsabilità per difformità e vizi di cui agli artt. 1667-8 c.c., aggravata rispetto ad essa (decennio anziché biennio) in dipendenza dell'oggetto dell'appalto (la realizzazione di un bene destinato a una lunga durata).

Trattandosi di una applicazione particolare:

- per tutto ciò che dalla norma in esame non è previsto si applica la disciplina generale di cui agli artt. 1667-8 c.c.;
- il committente può scegliere di avvalersi (se lo ritenga più conveniente) dei rimedi (eliminazione, riduzione prezzo, risoluzione) di cui agli artt. 1667-8 c.c. invece di quello di cui all'art. 1669 c.c. (solo risarcimento).

## Natura della responsabilità ex art. 1669 c.c.

E' invece consolidata in giurispr. (→ [Cass. 632/2014](#)) la tesi secondo cui si tratta di (norma di ordine pubblico a presidio della pubblica incolumità e quindi di) responsabilità extracontrattuale, che non sorge dal contratto di appalto, ma dal fatto della costruzione dell'immobile. Ne consegue che si tratta di responsabilità invocabile da chiunque sia danneggiato dalla rovina o da difetti dell'immobile.

R&I (e dottr. prev.) sostengono la tesi della responsabilità contrattuale. Argomenti:

- il tenore letterale della norma ("*l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa*");
- la collocazione della norma non nell'ambito dei fatti illeciti (l'art. 2053 c.c. detta solo la responsabilità del "*proprietario*" e non del "costruttore").

Argomenti contrari, giudicati da R&I insufficienti:

- si tratta di una responsabilità *ex lege* (com'è la responsabilità per fatto illecito, essendo di "ordine pubblico"): invero, è responsabilità *ex lege* connessa alla stipula di un contratto d'appalto;
- si tratta di norma a tutela dell'incolumità pubblica: invero, essa non è sfornita di tutela, ma è tutelata ex art. 2053 c.c.

# Responsabilità oggettiva o per colpa ? /1

## Art. 1669 c.c.

«1. Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile [...]».

R&I confutano la tesi dominante che intuisce nell'art. 1669 c.c. una fattispecie di responsabilità (extracontrattuale) oggettiva. E ciò in quanto:

- la responsabilità ex art. 1669 c.c. è una sotto-specie della responsabilità ex artt. 1667-8 c.c., che è una responsabilità per colpa;
- affinché vi sia una responsabilità oggettiva, è la legge che deve sancirlo, altrimenti il principio generale è la responsabilità per colpa (art. 1218 c.c.);
- la natura oggettiva della responsabilità ex art. 1669 c.c. non può desumersi dal fatto che la legge alluda al "*vizio del suolo*" o al "*difetto di costruzione*", in quanto questa correlazione è stata fatta dal legislatore per affermare che la respons. ex art. 1669 c.c. si ha solo per il caso di vizi originari e non per vizi sopravvenuti.

# Responsabilità oggettiva o per colpa ? /2

## Art. 1669 c.c.

«1. Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile [...]».

Secondo R&I, trattandosi di responsabilità contrattuale, comunque, una volta provato l'inadempimento (cioè la rovina, il pericolo di rovina, i gravi difetti), la colpa dell'appaltatore si presume (art. 1218 c.c.); ed è questi onerato della prova contraria (assai difficile, perché non serve/non basta provare la diligenza in quanto la rovina e i difetti sono evidenza *in re ipsa* di negligenza e imperizia). Ad esempio:

- la prova di aver eseguito il progetto o seguito le istruzioni del committente, avendone evidenziato errori e pericoli;
- la prova che i difetti sono evenienza normale per un dato tipo di opere, allo stato attuale della tecnica;
- la prova del caso fortuito.

## Rapporto tra artt. 1669 e 2053 c.c.

### Art. 1669 c.c.

«1. Quando si tratta di edifici o di altre  *cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta*».

### Art. 2053 c.c.

«Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro *rovina*, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione».

Tesi prevalente: l'art. 2053 c.c. è norma generale, che prescinde dal compimento di un appalto, applicabile in ogni fattispecie in cui l'art. 1669 c.c. non si renda applicabile (ad esempio, dopo il decennio). In entrambi i casi si tratterebbe di responsabilità oggettiva, vincibile con difficile prova contraria (se avviene la rovina, è *in re ipsa* che essa dipenda da vizio di costruzione o difetto di manutenzione).

## Responsabilità extracontrattuale verso terzi

L'esecuzione di un appalto può provocare danni a terzi. Si possono ipotizzare:

- la responsabilità del solo appaltatore per aver provocato danni a terzi con la sua attività, svolta in autonomia;
- la responsabilità del solo appaltatore per aver violato le istruzioni derivantigli dal progetto o dal committente;
- la responsabilità solidale del committente (e del suo direttore dei lavori) e dell'appaltatore, se questi ha provocato danni seguendo istruzioni del committente o del direttore dei lavori (il committente è responsabile perché il direttore dei lavori è un suo rappresentante) (l'appaltatore è responsabile perché avrebbe dovuto rifiutare istruzioni che sapeva avrebbero provocato danni a terzi, e ciò anche se ne abbia fatta avvertenza al committente) (l'appaltatore non è responsabile solo se sia un *nudus minister*, ma in quel caso si avrebbe "lavoro subordinato" e non "appalto").

Nella resp. extracontr. la prova della colpa del danneggiante spetta al danneggiato; ma l'onere è invertito nel caso di lavori pericolosi e il danneggiante deve provare di aver utilizzato una diligenza maggiore del normale ("*tutte le misure idonee*": art. 2050 c.c.).

# Immobili destinati a lunga durata

Art. 1669 c.c.

«1. Quando si tratta di edifici o di altre *cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata*, [...]».

La norma riguarda i beni immobili (non i beni mobili registrati) destinati a lunga durata (non un ponte provvisorio; non una baracca per una esposizione).

La "lunga durata" deve essere tale "per natura" e non "per destinazione": la norma non si applica se una baracca è destinata ad abitazione; né si applica a un'opera costruita per essere provvisoria e poi di fatto utilizzata oltre la situazione provvisoria.

La lunga durata è una durata ben oltre il decennio: in sostanza, dalla durata decennale della responsabilità non si può derivare che di lunga durata è tutto ciò che eccede il decennio, in quanto un immobile è destinato a durare ben oltre un decennio.

# Immobili destinati a lunga durata

Art. 1669 c.c.

«1. Quando si tratta di edifici o di altre *cose immobili destinate* per la loro natura *a lunga durata*, [...]».

Oltre alle costruzioni *in toto* nuove, la norma si applica agli ampliamenti di costruzioni esistenti dotati di una propria autonomia (ad esempio, una sopraelevazione) (→ [Cass. 22553/2015](#)).

Secondo R&I la norma si applica anche alla riparazione:

- la cui difettosità corrompe il bene per intero (si fa riparare il tetto e poi crolla tutta la casa) (ma cfr. in senso contrario → [Cass. 10658/2015](#));
- destinata a una lunga durata (non alla riparazione "ordinaria").

# Vizi palesi e occulti

## Art. 1667 c.c.

«1. 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».

Nel presupposto che la norma di cui all'art. 1669 c.c. è una sotto-specie degli artt. 1667-8 c.c., ne consegue che la responsabilità di cui all'art. 1669 c.c.:

- non si ha se il vizio è conosciuto o riconoscibile e il committente ha accettato l'opera;
- si ha se il vizio è conosciuto o riconoscibile e il committente ha accettato l'opera con riserva o non l'ha accettata
- si ha se il vizio non era conosciuto né riconoscibile;
- si ha se il vizio era riconoscibile, ma l'appaltatore l'ha taciuto in mala fede.

# Rapporto tra art. 1669 e art. 1662 c.c.

## Art. 1669 c.c.

«1. Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni **dal compimento**, l'opera, [...] rovina in tutto o in parte, [...] l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente [...], purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta».

## Art. 1662 c.c.

«2. Quando, nel corso dell'opera, si accerta che **la sua esecuzione non procede** secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risoluto [...]».

L'art. 1669 c.c. presuppone il "**compimento**" dell'opera.

L'art. 1662 c.c. detta un rimedio "**in corso d'opera**".

# Rovina e pericolo di rovina (nozione)

Art. 1669 c.c.

«1. Quando [...] l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, **rovina in tutto o in parte**, ovvero presenta **evidente pericolo di rovina** o gravi difetti, [...] l'appaltatore è responsabile [...], purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta».

Alla rovina totale (i.e., disgregazione dell'intero edificio o dei suoi elementi essenziali) è parificata la rovina parziale. Quest'ultima non ricorre:

- quando si tratta solo di un dettaglio (si costruisce un intero edificio e si rompe il gradino di una scala o una limitata parte del tetto);
- quando si tratta di una parte dell'edificio non destinata a lunga durata (il soffitto è destinato a lunga durata; l'intonaco del soffitto non è destinato a lunga durata, per tale intendendosi un periodo ben oltre il decennio).

Per "evidente pericolo di rovina" si intende non un pericolo "visibile", ma un pericolo "effettivo" (anche se visibile solo da esperti con accertamenti tecnici) (invero la norma correla il termine di denuncia alla "scoperta" del pericolo). Si deve trattare di un pericolo attuale, anche se la rovina non sia imminente.

# Gravi difetti (nozione) /1

Art. 1669 c.c.

«1. Quando [...] l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o **gravi difetti**, [...] l'appaltatore è responsabile».

Dovendosi distinguere:

- la rovina totale (disgregazione totale del manufatto);
- la rovina parziale (disgregazione di una porzione non secondaria del manufatto)
- il pericolo di rovina (presenza di vizi che minano la solidità, la stabilità, la durata e la conservazione della costruzione)

dai gravi difetti, questi ultimi consistono in situazioni che gravemente compromettono l'utilizzo del bene (ad esempio, una situazione igienica provocata dall'umidità, non fronteggiata con tecniche costruttive o materiali idonei, ne pregiudica l'utilizzo o l'abitabilità dell'intero edificio) (→ [Cass. 7992/1997](#) → [Cass. 8811/2003](#)).

## Gravi difetti (nozione) /2

Art. 1669 c.c.

«1. Quando [...] l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o **gravi difetti**, [...] l'appaltatore è responsabile».

La norma concerne anzitutto i gravi difetti che corrompono l'intero bene.

Se si tratta di gravi difetti che corrompono il manufatto solo in parte, la norma si applica:

- se il difetto di questa parte corrompe a sua volta il tutto;
- se il difetto attiene a una parte non secondaria del manufatto;

Invece, se si tratta di un difetto che, seppur grave, resta di rilevanza secondaria, l'art. 1669 c.c. non si applica (così come non si applica nel caso di rovina parziale limitata a un elemento secondario rispetto al tutto) (→ [Cass. 1203/1998](#)). Ad esempio, un conto è il mancato funzionamento di qualche termosifone, altro conto è il totale non funzionamento del riscaldamento in una casa di montagna.

# Gravi difetti (casistica)

Art. 1669 c.c.

«1. Quando [...] l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o **gravi difetti**, [...] l'appaltatore è responsabile».

- ✓ Infiltrazioni d'acqua (Cass. 2431/1986; Cass. 6753/2003)
- ✓ Inadeguatezza della coibentazione termica (Cass. 3146/1998)
- ✓ Inadeguatezza dell'impianto di riscaldamento (→ [Cass. 5002/1994](#))
- ✓ Inadeguatezza dell'impianto idrico (Cass. 3752/2007)
- ✓ Inadeguatezza della canna fumaria (Cass. 2763/1984)
- ✓ Mattonelle del pavimento staccate e rotte in misura rilevante (→ [Cass. 8140/2004](#))

# Vizio del suolo e difetto della costruzione

## Art. 1669 c.c.

«1. Quando [...] l'opera, *per vizio del suolo o per difetto della costruzione*, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, [...] l'appaltatore è responsabile».

L'art. 1669 c.c. si applica se la rovina, il pericolo di rovina o i gravi difetti dipendono da vizio del suolo o difetto di costruzione. Ne consegue che:

- l'indagine sulla natura e consistenza del suolo rientra tra gli obblighi dell'appaltatore, la cui attività presuppone una specifica conoscenza e applicazione delle nozioni tecniche al riguardo occorrenti (→ [Cass. 5632/2002](#));
- si applicano i rimedi di cui all'art. 1667 c.c., e non quelli di cui all'art. 1669 c.c., quando il difetto di costruzione non incide sugli elementi strutturali dell'edificio (e quindi sulla sua solidità, efficienza e durata) ma solamente sul suo aspetto decorativo ed estetico (→ [Cass. 13268/2004](#))

# Gravi difetti e difformità

## Art. 1669 c.c.

«1. Quando [...] l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o **gravi difetti**, [...] l'appaltatore è responsabile».

## Art. 1667 c.c.

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

Nell'art. 1667 c.c. si parla di "**difformità**" e "**vizi**"; nell'art. 1669 c.c. si parla di "**gravi difetti**".

Quest'ultima espressione va intesa come sinonimo di "**vizi**"; pertanto l'art. 1669 c.c. non detta responsabilità per "**difformità**" (caso nel quale si deve far ricorso ai rimedi ex artt. 1667-8); ciò che è logico, in quanto l'esistenza di una difformità è visibile fin da subito, mentre un vizio può "**incubare**" per un lungo tempo prima di produrre una rovina o manifestarsi come "**difetto grave**" (quindi, nel caso della difformità, non c'è bisogno del decennio di cui all'art. 1669 c.c.).

# Responsabilità dell'appaltatore estesa ad altri soggetti

Art. 1669 c.c.

«1. Quando [...] l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, [...] l'appaltatore è responsabile».

Giurisprudenza consolidata estende la responsabilità ex art. 1669 c.c. (in concorso con la responsabilità dell'appaltatore) a tutti coloro che hanno concorso alla realizzazione di un manufatto che rovina, presenta pericolo di rovina o gravi difetti:

- il progettista (→ [Cass. 1154/2002](#));
- il direttore dei lavori (→ [Cass. 10806/2005](#));
- il committente stesso (chiamato in responsabilità dai suoi aventi causa) che abbia ridotto l'appaltatore a *nudus minister* (→ [Cass. 11132/1994](#)).

In dottrina si ritengono responsabili ex art. 1669 c.c. anche:

- il subappaltatore ridotto a *nudus minister* dall'appaltatore;
- il fornitore di materiali edilizi non di serie (il fornitore di materiali di serie è stato ritenuto estraneo alla responsabilità ex art. 1669 c.c. → [Cass. 13158/2002](#))

# Responsabilità verso il committente e i suoi aventi causa

Art. 1669 c.c.

«1. [...] l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente *e dei suoi aventi causa*, [...]».

L'azione per responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c. (ma nessun altro rimedio derivante dalla legge al committente dell'appalto) spetta a qualunque soggetto che subentri al committente nella proprietà dell'immobile (è un caso di rapporto obbligatorio *propter rem* sul lato attivo) se il committente non abbia proposto l'azione di responsabilità.

Se l'azione è già stata proposta, la vendita del bene provoca la successione nel diritto controverso: il processo prosegue tra le parti originarie, ma il successore a titolo particolare può intervenire o esservi chiamato (art. 111 c.p.c.).

## Venditore coincidente con costruttore

L'azione per vizi nella compravendita si prescrive in un anno dalla consegna (art. 1495, c. 3, c.c.) .

Si può applicare al venditore/costruttore la responsabilità ex art. 1669 c.c.?

R&I (che sostengono la natura contrattuale della responsabilità ex art. 1669 c.c., quindi attivabile solo dal diretto contraente e non da un terzo danneggiato) ritengono che l'azione ex art. 1669 c.c. possa essere esercitata nella compravendita se ha ad oggetto una "cosa futura" (che, per essere portata a compimento, abbisogna di un comportamento del venditore identico a quello dell'appaltatore).

Così argomentando, si *bypassa* la garanzia per vizi della compravendita, intendendola dettata per solo il caso "normale" (vendita di cosa presente) e non per la vendita di un bene da costruire.

L'art. 1669 c.c. invece non si applica – non essendoci il presupposto – alla compravendita di cosa (non "futura", ma) già costruita dal venditore.

Nel caso del venditore non costruttore (il quale abbia affidato in appalto la costruzione) all'acquirente compete l'azione ex art. 1669 quale avente causa del committente.

## I rimedi ex art. 1669 c.c.

L'art. 1669 c.c. parla solo di "responsabilità" dell'appaltatore ma non indica i rimedi a favore del committente.

R&I sostengono che (in mancanza di una previsione legislativa) si può far luogo solamente al risarcimento del danno (senza potersi ricorrere alle norme di cui agli artt. 1667-8, differenti per presupposti e termini).

In giurisprudenza (in dipendenza della tesi sulla natura extracontrattuale della responsabilità ex art. 1669 c.c.) si afferma invece che il committente può chiedere l'eliminazione del difetto ad opera dell'appaltatore o il pagamento di una somma pari a quella occorrente per eliminare il vizio (Cass. 14449/1999).

# L'entità del risarcimento

In caso di rovina totale, dato che l'immobile è sul suolo del committente, il risarcimento è pari (non al prezzo dell'appalto, ma) al valore che l'intero immobile avrebbe avuto al momento della rovina se non fosse stato affetto dai vizi che ne hanno provocato la rovina. A ciò si aggiungono i danni provocati dalla rovina (ad esempio: spese per demolizione, trasporto macerie, danni provocati a persone e cose dalla rovina, ...).

In caso di rovina parziale, si applicano i criteri anzidetti, limitatamente alla porzione oggetto di rovina.

In caso di pericolo di rovina, se essa è rimediabile, il risarcimento è pari al costo per la riparazione; se non è più rimediabile, si considera la rovina come avvenuta.

In caso di gravi difetti, il risarcimento concerne le spese di riparazione e il minor valore del bene a causa dei difetti.

Può peraltro configurarsi il concorso di colpa del proprietario (art. 1227 c.c.; e quindi una limitazione del risarcimento), che non si sia attivato per impedire il danno o per limitarlo.

# Termine di durata della responsabilità

Art. 1669 c.c.

«1. [...] se, *nel corso di dieci anni dal compimento*, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, [...] l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la *denunzia entro un anno dalla scoperta*».

Il periodo decennale è lo spazio entro il quale la legge riconosce la responsabilità dell'appaltatore. Non è termine né di decadenza, né di prescrizione (non si sospende, non si interrompe), ma è un termine di durata della responsabilità; corre inesorabile anche in caso di vizi occultati o taciuti dall'appaltatore.

Il termine decorre dal "*compimento*" dell'opera e quindi dall'ultimazione dei lavori (non dalla consegna, non dall'accettazione) (va ricordato che l'azione per vizi e difformità si *prescrive* in due anni dalla consegna).

Se l'opera è realizzata "per partite" (art. 1666 c.c.), il termine decorre dalla consegna di ogni singola partita, a meno che quelle precedenti influenzino quelle posteriori (ad esempio, la costruzione delle fondamenta è correlata alla costruzione dei piani superiori).

# Termine per la denuncia (decadenza)

Art. 1669 c.c.

«1. [...] se, *nel corso di dieci anni dal compimento*, l'opera, [...], rovina in tutto o in parte, [...] l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la *denuncia entro un anno dalla scoperta*».

Entro un anno dalla scoperta (è un termine di decadenza) il committente deve denunciare (in qualsiasi forma) la rovina, il pericolo di rovina o i gravi difetti (affinchè l'appaltatore possa dar corso alle sue verifiche e a relativi rimedi).

Alla scoperta effettiva equivale la riconoscibilità (stato soggettivo da correlare all'esperienza tecnica del committente); pertanto, dal giorno di riconoscibilità decorre l'anno.

Tuttavia, se la scoperta si ha nell'ultimo anno del decennio, c'è tempo un anno per denunciarla (quindi si va oltre il decennio). Se invece nell'ultimo anno del decennio si ha la riconoscibilità, ma non si fa la scoperta entro il decennio, l'azione è preclusa.

Il committente non deve provare il giorno della scoperta; è l'appaltatore a dover provare che il giorno di scoperta è anteriore all'anno.

## Termini ex artt. 1667-1669 c.c.

### Art. 1669 c.c.

*«2. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia».*

Ciò che si prescrive non è il diritto, ma l'azione per ottenere la condanna al rimedio prescelto dal committente.

I tre periodi prescritti dall'art. 1669 c.c. sono intrinsecamente collegati:

- se entro 10 anni dall'ultimazione non si manifestano rovina, pericolo di rovina o gravi difetti, non c'è responsabilità;
- se entro un anno dalla scoperta non si fa denuncia si decade dalla possibilità di ottenere il rimedio (e vi è liberazione da responsabilità);
- se entro un anno dalla denuncia non si agisce, si ha la prescrizione dell'azione per ottenere il rimedio (e vi è liberazione da responsabilità).

# Termini (panoramica)

|                     | <i>Natura del termine</i> | <i>Durata del termine</i> | <i>Decorrenza</i> |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| Art. 1667           | decadenza                 | 60 giorni                 | scoperta          |
|                     | prescrizione              | 2 anni                    | consegna          |
| Art. 1669           | decadenza                 | 1 anno                    | scoperta          |
|                     | prescrizione              | 1 anno                    | denuncia          |
| Art. 132 Cod. Cons. | decadenza                 | 2 mesi                    | scoperta          |
|                     | prescrizione              | 26 mesi                   | consegna          |

**Art. 1667 c.c.** «2. Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro **sessanta giorni** dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.  
3. L'azione contro l'appaltatore si prescrive in **due anni** dal giorno della consegna dell'opera».

**Art. 1669 c.c.** «1. [...] se, nel corso di **dieci anni** dal compimento, l'opera, [...], rovina in tutto o in parte, [...] l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro **un anno** dalla scoperta.  
2. Il diritto del committente si prescrive in **un anno** dalla denuncia».

# Recesso del committente dall'appalto

(art. 1671 c.c.)

# Ratio e caratteristiche della facoltà di recesso del committente

## Art. 1671 c.c.

«1. Il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno».

E' una facoltà concessa al committente che (per qualsiasi ragione) si penta dell'appalto: mutate esigenze di vita, mutate condizioni economiche, ecc.

Se non ci fosse questa norma, a tale risultato il committente non potrebbe pervenire nemmeno rendendosi inadempiente, perché l'appaltatore potrebbe pretendere di ultimare l'opera e poi costringere il committente all'adempimento.

E' un recesso *ad nutum* (o *ad libitum*): non è cioè necessario che il committente ne adduca i motivi né i motivi del recesso sono in alcun modo rilevanti.

Non è richiesto dalla norma un periodo di preavviso. Può essere esercitato anche se i lavori non sono stati iniziati. Presuppone che i lavori siano in corso, perché, se fossero terminati, al committente non resta che pagare la prestazione ricevuta.

# Natura ed effetti del recesso del committente /1

Art. 1671 c.c.

«1. Il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno».

Si tratta di una manifestazione unilaterale di volontà, che ha effetto *ex nunc*.

Provoca che il committente rimane (nell'appalto immobiliare) o diventa (nell'appalto mobiliare) proprietario della parte del bene nel frattempo realizzata dall'appaltatore.

Ovviamente l'appaltatore deve restituire il bene, nel caso di appalto di riparazione o di modificazione.

L'appaltatore deve restituire il progetto, sia che l'abbia fornito il committente, sia che l'abbia redatto l'appaltatore (i pagamenti che questi riceve comprendono infatti anche il progetto).

## Natura ed effetti del recesso del committente /2

Art. 1671 c.c.

*«1. Il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno».*

Dovendo il committente pagare:

- (i) spese (*i.e.*, danno emergente),
- (ii) lavori eseguiti, e
- (iii) mancato guadagno (*i.e.*, lucro cessante),

si tratta di un recesso "speciale" rispetto al recesso "ordinario", poiché ha un effetto sostanzialmente simile a una risoluzione per inadempimento (in sostanza, l'appaltatore consegue tutto il vantaggio che avrebbe conseguito se l'appalto fosse stato condotto a termine).

# Il concetto di "lavori eseguiti"

Art. 1671 c.c.

*«1. Il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei **lavori eseguiti** e del mancato guadagno».*

I "lavori eseguiti" devono essere pagati a prescindere dall'utilità che ne abbia il committente (se i lavori non sono iniziati, il committente paga solo il mancato guadagno, che si calcola considerando l'appalto come se fosse stato per intero eseguito).

Devono essere pagati secondo i prezzi specificati nel contratto: se si tratta di prezzo "a misura", si effettua il relativo calcolo; se si tratta di prezzo "a corpo", bisogna fare una proporzione tra il "tutto" e il "realizzato".

Pagando i lavori eseguiti, essi divengono di proprietà del committente e l'appaltatore non può pretendere (salvo diverso accordo, che incide ovviamente anche sul prezzo dovuto dal committente) di tenerli per sé in tutto o in parte.

# Il concetto di "spese sostenute"

Art. 1671 c.c.

*«1. Il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle **spese sostenute**, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno».*

Sono i costi che l'appaltatore ha sostenuto e che non si sono ancora tradotti in lavori contrattuali (ad esempio: acquisto e trasporto di materiali non ancora impiegati, che peraltro – non essendo ancora stati incorporati nell'opera – l'appaltatore può pretendere di trattenere per sé, senza ovviamente riceverne il pagamento; salvo che si tratti di materiali acquistati dal committente o acquistati dall'appaltatore ma pagati dal committente).

Sono da rimborsare anche le spese generali (ad esempio: sorveglianza di cantiere, affitto di macchine) per la parte non relativa a lavori eseguiti (il cui prezzo le incorpora) e che l'appaltatore deve comunque sostenere nonostante la committenza si sia interrotta.

# Il concetto di "mancato guadagno"

Art. 1671 c.c.

*«1. Il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del **mancato guadagno**».*

E' l'utile netto che l'appaltatore avrebbe conseguito se avesse terminato l'opera. Si calcola sottraendo dal prezzo contrattuale i costi relativi ai lavori ancora da eseguire e che l'appaltatore avrebbe dovuto sostenere (quelli già sostenuti, gli devono essere rimborsati, come sopra già visto).

Non è computabile, in diminuzione, il "tempo libero" che l'appaltatore consegue e che gli permette di cercarsi (e di trovare) altre occasioni di lavoro.

# Fattispecie "speciali" di recesso del committente

## Art. 1671 c.c.

«1. Il committente può **recedere** dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno».

## Art. 1660 c.c.

«1. [Se per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte è necessario apportare variazioni al progetto ...] 3. Se le variazioni sono di notevole entità, il committente può **recedere** dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo».

## Art. 1674 c.c.

«1. Il contratto di appalto non si scioglie per la morte dell'appaltatore, salvo che la considerazione della sua persona sia stata motivo determinante del contratto. Il committente può sempre **recedere** dal contratto, se gli eredi dell'appaltatore non danno affidamento per la buona esecuzione dell'opera o del servizio».

# Il recesso dell'appaltatore

Art. 1660 c.c.

«1. Se per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte è necessario apportare variazioni al progetto e le parti non si accordano, spetta al giudice di determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo.

2. Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore **può recedere** dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, un'equa indennità».

**MATERIALI**

**Giurisprudenza**

Cass. civ., 09-07-1983, [n. 4637](#)

Il committente che agisce nei confronti dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 1668 c.c. per il risarcimento dei danni derivanti da vizi e difformità dell'opera, non è tenuto a dimostrare la colpa dell'appaltatore medesimo, in quanto, vertendosi in tema di responsabilità contrattuale, tale colpa è presunta fino a prova contraria.

Cass. civ., sez. III, 31-05-2006, n. [12995](#).

In tema di contratto di appalto, l'appaltatore è tenuto a realizzare l'opera a regola d'arte, osservando, nell'esecuzione della prestazione, la diligenza qualificata ai sensi dell'art. 1176, 2° comma, c.c. quale modello astratto di condotta, che si estrinseca (sia egli professionista o imprenditore) nell'adeguato sforzo tecnico, con impiego delle energie e dei mezzi normalmente ed obiettivamente necessari od utili in relazione alla natura dell'attività esercitata, volto all'adempimento della prestazione dovuta ed al soddisfacimento dell'interesse creditorio, nonché ad evitare possibili eventi dannosi; anche laddove egli si attenga alle previsioni del progetto altrui, come nel caso in cui il committente predisponesse il progetto e fornisca indicazioni sulla relativa realizzazione, l'appaltatore può comunque essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera se, nel fedelmente eseguire il progetto e le indicazioni ricevute, non segnala eventuali carenze ed errori, giacché la prestazione da lui dovuta implica anche il controllo e la correzione degli eventuali errori del progetto, mentre va esente da responsabilità laddove il committente, pur reso edotto delle carenze e degli errori, gli richieda di dare egualmente esecuzione al progetto o gli ribadisca le indicazioni, in tale ipotesi risultando l'appaltatore stesso ridotto a mero *nudus minister*, cioè passivo strumento nelle mani del primo, direttamente e totalmente condizionato dalle istruzioni ricevute senza possibilità di iniziativa o vaglio critico.

Cass. civ., sez. II, 30-01-2017, n. [2294](#).

Il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità, senza il quale l'immobile è (economicamente) «incommerciabile»; il difetto assoluto della licenza di abitabilità o l'insussistenza delle condizioni necessarie a ottenerla integra ipotesi di consegna di aliud pro alio, legittimando sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento.

Cass. civ., sez. II, 01-03-1994, n. [2035](#).

Il contratto di appalto diretto alla costruzione di un'opera edilizia, senza la prescritta licenza, è nullo e privo di effetti, in quanto ha un oggetto illecito per violazione delle norme imperative di cui agli art. 31 e 41 l. 17 agosto 1942 n. 1150 e 10 e 13 l. 6 agosto 1967 n. 765, talché l'appaltatore non può pretendere in forza del contratto nullo il pagamento del corrispettivo pattuito

## Cass. 17-02-1981 n. 972

In tema di contratto d'appalto, la decadenza del committente dalla garanzia per difformità e vizi dell'opera non estingue il diritto di far valere la responsabilità dell'appaltatore per mancata, o ritardata, parziale esecuzione dell'opera stessa.

## Cass. civ., sez. II, 24-06-2011, n. [13983](#)

Nel caso in cui l'appaltatore non abbia portato a termine l'esecuzione dell'opera commissionata, restando inadempiente all'obbligazione assunta con il contratto, la disciplina applicabile nei suoi confronti è quella generale in materia di inadempimento contrattuale, dettata dagli art. 1453 e 1455 c.c., mentre la speciale garanzia prevista dagli art. 1667 e 1668 c.c. trova applicazione nella diversa ipotesi in cui l'opera sia stata portata a termine, ma presenti vizi, difformità o difetti; ne consegue che, in caso di omesso completamento dell'opera, anche se questa, per la parte eseguita, risulti difettosa o difforme, non è comunque consentito, al fine di accertare la responsabilità dell'appaltatore per inesatto adempimento, fare ricorso alla disciplina dell'anzidetta garanzia che, per l'appunto, richiede necessariamente il totale compimento dell'opera.

**Cass. civ., sez. II, 18-05-1996, n. [4619](#)**

In tema di garanzia dell'appaltatore per le difformità e i vizi dell'opera il termine di sessanta giorni per la denuncia dei vizi occulti decorre, nell'ipotesi in cui il committente sia un condominio, dal giorno in cui l'amministratore del condominio abbia avuto effettiva conoscenza dei vizi, a nulla rilevando sia il momento in cui ne abbia avuto conoscenza il tecnico incaricato dal condominio dell'esame delle opere sia il momento in cui ne abbiano avuto conoscenza i condomini a seguito di informazione fornita dall'amministratore in sede assembleare.

**Cass. civ., sez. II, 25-05-2011, n. [11520](#)**

In tema di appalto, ai fini di cui all'art. 1667 c.c., non è necessaria una denuncia specifica ed analitica delle difformità e dei vizi dell'opera, tale da consentire l'individuazione di ogni anomalia di quest'ultima, essendo, per converso, sufficiente ad impedire la decadenza del committente dalla garanzia cui è tenuto l'appaltatore una pur sintetica indicazione delle difformità suscettibili di conservare l'azione di garanzia [...]; il richiamo a «carenze nel fabbricato» non risponde a questa esigenza, posto che il contenuto di tale denuncia resta su di un piano di estrema genericità, come tale non suscettibile di consentire di avere cognizione, sia pure in maniera concisa, dei pretesi vizi riscontrati, ai quali in effetti non vi è alcun riferimento.

Cass. civ., 07-02-1983, n. [1016](#).

La garanzia dell'appaltatore per le difformità ed i vizi dell'opera si configura non come una garanzia in senso tecnico, ma come un'esplicazione particolare della comune responsabilità per inadempimento, attuabile con la riduzione proporzionale del prezzo o con l'eliminazione delle carenze a spese dell'appaltatore, la quale, secondo l'alternativa della legge, comporta per quest'ultimo l'obbligo di procedere direttamente ai lavori di correzione e riparazione, senza ulteriore compenso, restandone quindi escluso l'onere di rimborsare al committente le spese di rifacimento.

Cass. civ., sez. II, 01-03-1995, n. [2346](#)

Nel contratto di appalto, il committente, che lamenti difformità o difetti dell'opera, può richiedere, a norma dell'art. 1668, 1° comma, c.c., che le difformità o i difetti siano eliminabili a spese dell'appaltatore mediante condanna da eseguirsi nelle forme previste dall'art. 2931 c.c., oppure che il prezzo sia ridotto e, in aggiunta o in alternativa, che gli venga risarcito il danno derivante dalle difformità o dai vizi.

**Cass. civ., sez. II, 02-08-2002, n. [11602](#).**

La tutela apprestata al committente dall'art. 1668 c.c. si inquadra nell'ambito della normale responsabilità contrattuale per inadempimento e pertanto, qualora l'appaltatore non provveda direttamente alla eliminazione dei vizi e dei difetti dell'opera, il committente può sempre chiedere il risarcimento del danno, nella misura corrispondente alla spesa necessaria alla eliminazione dei vizi, senza alcuna necessità del previo esperimento dell'azione di condanna alla esecuzione specifica.

**Cass. civ., sez. II, 18-02-2000, n. 1836.**

In difetto di esecuzione, nel termine concesso dalla sentenza di condanna di primo grado all'appaltatore per eliminare i vizi e le difformità dell'opera, il committente può provvedervi direttamente a sue spese, e ottenerne il rimborso con la sentenza di secondo grado, come misura del risarcimento del danno derivato dall'inadempimento dell'appaltatore già chiesto in primo grado, perché tale domanda può esser sia in aggiunta, sia in alternativa alla domanda di esecuzione in forma specifica.

Cass. civ., sez. II, 26-10-2000, n. [14124](#).

Il committente il quale agisce nei confronti dell'appaltatore ai sensi dell'art. 1668 c.c. [...] non è tenuto a dimostrare la colpa dell'appaltatore medesimo, in quanto, vertendosi in tema di responsabilità contrattuale, tale colpa è presunta fino a prova contraria.

Cass. civ., sez. II, 26-10-2000, n. [14124](#).

Nel caso di responsabilità civile contrattuale, derivante da lavori eseguiti in appalto che hanno determinato un evento pregiudizievole (nella specie, danni da fuoriuscita di acque), onere probatorio della committenza è quello di dimostrare l'evento dannoso medesimo e le conseguenze patrimoniali negative, mentre onere dell'appaltatore, una volta raggiunta la prova di cui sopra, da parte del danneggiato, è quello di dimostrare che l'inesatta esecuzione della prestazione è stata determinata da impossibilità derivante da causa a lui non imputabile.

Cass. civ., sez. II, 22-12-2005, n. [28417](#).

Posto che, in tema di garanzia per vizi o difformità dell'opera appaltata, al committente è attribuita, oltre all'azione volta alla loro eliminazione a spese dell'appaltatore oppure alla riduzione del prezzo, anche quella di risarcimento dei danni dai medesimi arrecati (nella specie, ad altri beni del committente) nel caso di colpa dell'appaltatore, i termini di prescrizione e di decadenza di cui all'art. 1667 c.c. si applicano anche all'azione risarcitoria.

Cass. civ., sez. II, 29-11-2001, n. [15167](#).

In materia di appalto, la disciplina dettata dell'art. 1668 c.c. in tema di difetti dell'opera, in deroga a quella stabilita in via generale in tema di inadempimento del contratto, concede al committente la possibilità di domandare la risoluzione del contratto soltanto nel caso in cui i difetti dell'opera siano tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, mentre negli altri casi il committente può agire con le alternative azioni di eliminazione dei vizi o di riduzione del prezzo, soltanto nell'ottica del mantenimento del contratto.

Cass. civ., sez. II, 04-11-2015, n. [22553](#).

In tema di appalto, può rispondere ai sensi dell'art. 1669 c.c. anche l'autore di opere su preesistente edificio, allorché queste incidano sugli elementi essenziali dell'immobile o su elementi secondari rilevanti per la funzionalità globale

Cass. civ., sez. II, 22-05-2015, n. [10658](#).

La responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c. trova applicazione esclusivamente quando siano riscontrabili vizi riguardanti la costruzione dell'edificio o di una parte di esso, ma non anche in caso di modificazioni o riparazioni apportate ad un immobile preesistente, anche se destinate per loro natura a lunga durata.

Cass. civ., sez. II, 18-04-2002, n. [5632](#).

In caso di appalto in presenza di vizi costruttivi [...], il committente può, ai sensi dell'art. 1668 c.c., agire nei confronti dell'appaltatore anche soltanto con l'azione di risarcimento del danno, ossia senza chiedere la risoluzione del contratto.

**Cass. civ., sez. II, 18-04-2002, n. [5632](#).**

Nell'appalto per la costruzione di un edificio, l'indagine sulla natura e la consistenza del suolo edificatorio rientra nei compiti dell'appaltatore, ove manchi una diversa previsione contrattuale; in tale situazione, pertanto, i difetti della costruzione, derivanti da vizi ed inidoneità del suolo, comportano la responsabilità dello stesso; nel caso, poi, in cui l'appaltatore abbia svolto anche i compiti di ingegnere progettista e di direttore dei lavori, l'obbligo di diligenza è ancora più rigoroso ed in presenza di situazioni rivelatrici di possibili fattori di rischio (come, nella specie, risorgenza della falda idrica in caso di eventi meteorici) deve eseguire gli opportuni interventi per accertarne la causa ed apprestare i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi.

**Cass. civ., sez. II, 16-07-2004, n. [13268](#).**

In tema di appalto, è applicabile la disciplina di cui all'art. 1667 c.c. e non quella di cui all'art. 1669 c.c. ogni qualvolta i lamentati (ed accertati) vizi dell'opera non incidono negativamente sugli elementi strutturali essenziali di questa e, quindi, sulla sua solidità, efficienza e durata, ma solamente sul suo aspetto decorativo ed estetico, cosicché il manufatto, pur in presenza dei riscontrati difetti, rimanga integro quanto a funzionalità ed uso cui sia destinato.

**Cass. civ., sez. II, 25-08-1997, n. [7992](#).**

Gravi difetti della costruzione, rilevanti ai sensi dell'art. 1669 c.c., sono ravvisabili anche in presenza di fatti che, senza influire sulla stabilità e sulla durata dell'edificio, incidono negativamente sulla funzionalità globale dell'opera, menomandone sensibilmente il godimento o impedendo che l'opera fornisca l'utilità cui è destinata.

**Cass. civ., sez. II, 30-05-2003, n. [8811](#).**

In tema di appalto, il «difetto di costruzione» che, a norma dell'art. 1669 c.c., legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la «rovina» o il «pericolo di rovina»), bensì quegli elementi (accessori o secondari) che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata, incide negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo

**Cass. civ., sez. II, 06-02-1998, n. [1203](#).**

I gravi difetti della costruzione in presenza dei quali sussiste la responsabilità dell'appaltatore o costruttore-venditore, ex art. 1669 c.c. e per cui la valutazione può aversi riguardo al pericolo concreto di un loro progressivo aggravamento, sono configurabili (a differenza della rovina parziale o pericolo di rovina dell'edificio) anche in riferimento ad una parte limitata dell'edificio, purché incidano in maniera rilevante sulla funzionalità della parte stessa, comportando come ulteriore conseguenza un'apprezzabile menomazione dell'edificio o di una sua frazione.

**Cass. civ., sez. II, 21-05-1994, n. [5002](#).**

La responsabilità per rovina o gravi difetti di edificio sancita dall'art. 1669 c.c. per finalità di ordine generale ha natura extracontrattuale ed opera non solo a carico dell'appaltatore nei confronti del committente, ma anche a carico del costruttore nei confronti dell'acquirente; per la configurabilità della responsabilità suddetta vanno ritenuti gravi difetti dell'edificio non solo quelli costruttivi che possono pregiudicare la sicurezza o la stabilità del fabbricato, ma anche quelli da cui deriva un apprezzabile danno alla funzione economica o una sensibile menomazione del normale godimento dell'edificio stesso, come nel caso di difetti incidenti sull'impianto centralizzato di riscaldamento, conseguendone grave limitazione al normale godimento delle abitazioni.

**Cass. civ., sez. II, 28-04-2004, n. [8140](#).**

Configurano gravi difetti dell'edificio a norma dell'art. 1669 c.c. anche le carenze costruttive dell'opera - da intendere anche come singola unità abitativa - che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità della medesima, come allorché la realizzazione è avvenuta con materiali inidonei e/o non a regola d'arte ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti etc.), purché tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o mediante opere che integrano o mantengono in efficienza gli impianti tecnologici installati (principio affermato dalla Suprema Corte in una fattispecie in cui gli acquirenti avevano agito per responsabilità extracontrattuale nei confronti del costruttore perché le mattonelle del pavimento dei singoli appartamenti si erano scollate e rotte in misura percentuale notevole rispetto alla superficie rivestita).

**Cass. civ., sez. II, 14-01-2014, n. [632](#).**

La denuncia di gravi difetti di costruzione, oltre che dal committente e suoi aventi causa, può essere fatta valere anche dagli acquirenti dell'immobile, in base al principio che le disposizioni di cui all'art. 1669 c.c. mirano a disciplinare le conseguenze dannose di quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la conservazione e configurano, quindi, una responsabilità extracontrattuale, sancita per ragioni e finalità di interesse generale, con la conseguenza che la relativa azione, nonostante la collocazione della norma tra quelle in materia di appalto, è data non solo al committente e suoi aventi causa nei confronti dell'appaltatore, ma anche all'acquirente nei confronti del costruttore venditore.

**Cass. civ., sez. II, 29-01-2002, n. [1154](#).**

La disciplina dettata dall'art. 1669 c.c. si applica - anche in ordine alla decadenza e alla prescrizione - non solo nei confronti dell'appaltatore, ma anche nei riguardi del progettista, a nulla rilevando la natura e la diversità dei contratti cui si ricollega la responsabilità, perché l'appaltatore e il progettista, quando con le rispettive azioni o missioni, costituenti autonomi e distinti illeciti o violazioni di norme giuridiche diverse, concorrono in modo efficiente a produrre uno degli eventi dannosi tipici indicati dall'art. 1669 c.c., si rendono entrambi responsabili dell'unico illecito extracontrattuale e rispondono entrambi a detto titolo del danno cagionato.

**Cass. civ., sez. II, 23-05-2005, n. [10806](#).**

La disciplina dell'art. 1669 c.c. si applica non solo nei confronti dell'appaltatore ma anche del progettista, del direttore dei lavori e dello stesso committente che si sia avvalso di detti ausiliari; la relativa responsabilità esula dai limiti di rapporto contrattuale intercorso tra le parti, per assumere la configurazione propria della responsabilità da fatto illecito e le attività dei soggetti suddetti possono concorrere tutte alla produzione del danno con la conseguenza che possono essere chiamati tutti a risarcire il danno integrale.

Cass. civ., sez. II, 23-12-1994, n. [11132](#).

Il controllo esercitato dal committente (nella specie, una società cooperativa edilizia), anche mediante il direttore dei lavori, durante la costruzione dell'immobile e con il successivo collaudo, quando non si risolve in una ingerenza così penetrante da rendere l'appaltatore un nudus minister (c.d. appalto a regia), rientra nei normali poteri di verifica del committente e non attribuisce, quindi, allo stesso la veste di costruttore e la responsabilità extracontrattuale che l'art. 1669 c.c. pone a carico del costruttore in quanto tale.

### Cass. civ., 16-07-2003, n. [11149](#)

La responsabilità dell'appaltatore per i vizi e le difformità dell'opera deve essere esclusa qualora il committente si sia ingerito nell'esecuzione dell'opera, riducendo il primo a "nudus minister".

### Cass. civ., 9-07-1983, n. 4637

L'appaltatore, che deve realizzare un'opera tecnicamente idonea a soddisfare le esigenze del committente risultanti dal contratto, ha il conseguente dovere di rendere edotto quest'ultimo di eventuali obiettive situazioni o carenze del progetto, rilevate o rilevabili con la normale diligenza, ostative all'utilizzazione dell'opera ai fini pattuiti, sicché, ove il cattivo esito dell'opera (nella specie: di disinfestazione) sia stato determinato dal suo compimento in periodo non adatto scelto dal committente, resta ferma la responsabilità dell'appaltatore, il quale, in quanto tenuto a fornire un'opera eseguita a regola d'arte e non già ad obbedire supinamente alle istruzioni del committente stesso, aveva il dovere di avvertirlo dell'inidoneità del periodo da lui scelto.

## Cass., 13-01-1997, [n. 244](#)

Il **vizio redibitorio** (art. 1490 c.c.) e la **mancaza di qualità** promesse o essenziali (art. 1497 c.c.), pur presupponendo entrambi l'appartenenza della cosa al genere pattuito, si differenziano in quanto **il primo** riguarda le imperfezioni ed i difetti inerenti al processo di produzione, fabbricazione, formazione e conservazione della cosa medesima, mentre **la seconda** è inerente alla natura della merce e concerne tutti quegli elementi essenziali e sostanziali che, nell'ambito del medesimo genere, influiscono sulla classificazione della cosa in una specie, piuttosto che in un'altra.

Cass., 13-01-1997, [n. 244](#)

Vizi redibitori e mancanza di qualità si distinguono, a loro volta, dall'ipotesi della consegna aliud pro alio, la quale ricorre quando la cosa venduta appartenga ad un genere del tutto diverso, o presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti (c.d. inidoneità ad assolvere la funzione economico-sociale), facendola degradare in una sottospecie del tutto diversa da quella dedotta in contratto.

**Cass. 4-08-1988, [n. 4839](#)**

Nel contratto d'appalto in caso di difetti o difformità dell'opera il committente può chiedere al giudice che i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore, mediante condanna da eseguirsi nelle forme previste dall'art. 2931 c. c., oppure può chiedere la riduzione del prezzo, riservandosi di eseguire per proprio conto le riparazioni necessarie; se dai difetti sono derivati danni non riparabili in forma specifica (per il ritardo, per mancato guadagno, per danni fisici a persone o cose ecc.) e sussiste la colpa dell'appaltatore (presunta fino a prova contraria) spetta al committente anche l'azione di risarcimento prevista dallo stesso art. 1668, 2° comma.

Cass., 7-12-1994, n. [10505](#)

In tema di appalto, ai fini dell'applicazione dell'art. 1667 c.c., la presa in consegna dell'opera non può essere identificata con l'accettazione della stessa e non implica "sic et simpliciter" rinuncia a far valere la garanzia, in assenza di una formale denuncia di difformità o di vizi, oppure di un comportamento concludente dal quale poter desumere con certezza l'intenzione del committente di accettare l'opera senza riserve.

Cass. 6-11-1975 n. [3752](#)

In tema di appalto, il ricevimento senza riserve della consegna dell'opera, configurante accettazione tacita dell'opera medesima preclude al committente la possibilità di far successivamente valere, sia in via di azione che in via di eccezione, i difetti ed i vizi cosiddetti palesi, e cioè conosciuti o riconoscibili.

Cass. 18-03-1968 n. [875](#)

Nella valutazione della riconoscibilità dei vizi non si deve fare astratto riferimento alla speciale competenza di un esperto dell'arte. Pertanto, l'accettazione dell'opera, se il committente è un profano, e specie se non sia stata preceduta da verifica, non può importare la decadenza della garanzia per i vizi che un soggetto di media capacità non sia in grado di rilevare usando l'ordinaria diligenza.

Cass., 25-10-1966 n. [2579](#)

In materia di appalto, qualora i vizi siano occulti, l'accettazione dell'opera senza riserve non pregiudica il diritto del committente di farli valere in seguito, quando saranno scoperti.

Cass. 5-2-1983 n. [962](#)

L'appaltatore risponde, ai sensi dell'art. 1667 cod. civ., dei vizi palesi dell'opera nel caso di mancanza di accettazione dell'opera stessa da parte del committente, senza che quest'ultimo sia tenuto all'uopo ad ulteriori adempimenti, ed in particolare alla denuncia ex art. 1667, atteso che l'appaltatore, a seguito della mancata accettazione, può controllare l'esistenza di vizi riconoscibili ed eventualmente provvedere anche alla loro eliminazione.

**Cass. 10-6-1994 n. 5677**

Il riconoscimento che l'appaltatore faccia dei vizi della cosa oltre ad implicare l'accettazione delle proteste e rinuncia a far valere l'esonero dalla garanzia previsto dall'art. 1667 cod. civ., dà origine ad un nuovo rapporto fonte di autonome obbligazioni per l'appaltatore.

**Cass. 26-6-1995 n. 7216**

Qualora l'appaltatore riconosca la sussistenza dei vizi della prestazione seguita e, riconoscendo la propria responsabilità, prenda l'impegno di eliminarli, tale dichiarazione unilaterale, si configura come proposta di novazione dell'obbligazione di garanzia.

**Cass. 7-7-1995 n. 7495**

L'impegno del costruttore di provvedere alla eliminazione dei vizi dell'opera implica il riconoscimento unilaterale della esistenza di questo vizio e dà vita ad una obbligazione nuova (rispetto a quella originaria di garanzia), svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1667 cod. civ. e soggetta, invece alla ordinaria prescrizione decennale.

## Cass. 22-10-1998 n. [10476](#)

Non è ravvisabile un comportamento concludente di accettazione senza riserve dell' opera appaltata, con conseguente rinuncia alla verifica di essa, nella non rimozione da parte del committente di un impedimento (nella specie: segatura sparsa su un pavimento di marmo per proteggerlo dai lavori in corso per la ristrutturazione dell' edificio) frapposto dall'appaltatore, pur se con il consenso del committente, e idoneo a coprire i vizi del bene (avvallamenti, sbeccature, difetti di lucidatura e stuccatura, affioramento del salso) sì che il termine per denunciarli decorre, ai fini della decadenza, dall'eliminazione dell'impedimento.

### Cass. 7-7-1995 n. 7495

L'impegno del costruttore di provvedere alla eliminazione dei vizi dell'opera implica il riconoscimento unilaterale della esistenza di questo vizio e dà vita ad una obbligazione nuova (rispetto a quella originaria di garanzia), svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1667 cod. civ. e soggetta, invece alla ordinaria prescrizione decennale.

### Cass. 14-4-1995 n. 4276

Il riconoscimento dei vizi o delle difformità dell'opera da parte dell'appaltatore importa, ai sensi dell'art. 1667 cod. civ., la superfluità della tempestiva denuncia da parte del committente.

### Cass. 22-10-1997 n. 10364

L'impegno dell'appaltatore a provvedere alla eliminazione dei vizi dell'opera da lui realizzata sostanzia un implicito, unilaterale riconoscimento dell'esistenza di tali vizi, ed integra gli estremi di una obbligazione nuova, rispetto quella originaria di garanzia, svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1667 cod. civ., e, dunque, soggetta all'ordinario termine prescrizione di dieci anni.

### Cass. 10-5-2000 n. 5984

Il riconoscimento dei vizi e delle difformità dell'opera e l'assunzione dell'impegno ad eliminarli da parte dell'appaltatore implicano la rinuncia a far valere l'esonero dalla garanzia previsto dall'art.1667 cod. civ., e determina l'assunzione di una nuova obbligazione, sempre di garanzia, diversa ed autonoma rispetto a quella originaria che attribuisce il diritto di agire per i vizi riconosciuti svincolato dal termine decadenziale e soggetto al solo termine prescrizione ordinario.

**Cass. 3-9-1997 n. [8439](#)**

Dalla promessa dell'appaltatore convenuto con l'azione di garanzia per vizi o difformità, di provvedere in merito (nella specie contenuta in comparsa di risposta) deriva la rinuncia a far valere la decadenza e la prescrizione dell'azione, e la costituzione di un nuovo rapporto obbligatorio con l'attore.

## Cass. 11-8-1998 n. 7891

Ove sia prescritta la relativa azione per il decorso di due anni dalla consegna dell'opera, il diritto del committente alla garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera ex art. 1667 cod. civ. rimane tutelato solo nei limiti dell'ultimo comma della predetta norma, quando l'appaltatore abbia (in via principale o riconvenzionale) richiesto il pagamento del prezzo o di un suo residuo. Conseguentemente il committente può far valere la predetta garanzia, sempre che la difformità ed i vizi siano stati denunziati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna, ma al solo scopo di paralizzare la pretesa dell'appaltatore, non anche per ottenere l'attuazione della garanzia attraverso la condanna di quest'ultimo ad eliminare i vizi e le difformità ed a risarcire i danni arrecati.

### Cass. 3-12-1981 n. [6406](#)

La garanzia per vizi dell'appaltatore si differenzia dalla comune responsabilità per inadempimento del medesimo, in quanto la prima, regolata dagli artt. 1667, 1668 e 1669 cod. civ., ha natura di responsabilità contrattuale per inesatto adempimento, onde il committente può giovare, prima che i vizi siano eliminati, della *exceptio non rite adimpleti contractus*, salva la sua inoperatività nel caso di opponibilità della clausola contrattuale "solve et repete", mentre la seconda, disciplinata dagli artt. 1453 e 1454 dello stesso codice, sorge solo se l'appaltatore non esegua, in tutto od in parte, l'opera commessagli o la esegua con ritardo o, una volta realizzata la medesima, non ne effettui la consegna e consente al committente di valersi della *exceptio inadimpleti contractus*.

## Cass. 29-11-2005 n. [25921](#)

L'azione del committente per il risarcimento dei danni derivanti dai vizi dell'opera appaltata si aggiunge all'azione diretta alla eliminazione dei vizi a spese dell'appaltatore o a quella di riduzione del prezzo; infatti, tale azione riguarda il ristoro dei pregiudizi patrimoniali non realizzabile tramite l'esperimento dell'azione per la eliminazione dei vizi o di quella di riduzione del prezzo, in quanto concerne la lesione di interessi del committente tutelati dall'ordinamento, quali il danno a persone o a cose derivanti dai vizi o le spese di rifacimento che il committente abbia provveduto a fare eseguire direttamente; pertanto, nell'ambito di tale azione risarcitoria rientrano i danni conseguenti al ridotto godimento dell'immobile di proprietà del committente riconducibili alla necessità di procedere ad interventi finalizzati alla eliminazione dei vizi dell'opera appaltata o ancora quelli relativi al ritardo nell'adempimento, essendo configurabile un pregiudizio derivante al committente dalla eventuale ridotta utilizzazione dell'appartamento conseguente all'ingiustificata protrazione dei lavori da eseguire rispetto ai termini pattuiti.

## Cass. 20-5-1980 n. 3315

Le azioni previste dall'art 1668 cod. civ., in presenza di difformità o vizi dell'opera appaltata che non siano tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, sono concesse in via alternativa, sicchè il committente può operare la scelta tra l'azione intesa alla riduzione del prezzo e quella intesa all'eliminazione dei difetti, salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni. Tale disciplina, tuttavia, non esclude che il committente possa limitarsi a chiedere unicamente il risarcimento dei danni conseguenti all'inesatto adempimento dell'appaltatore, in misura corrispondente alla spesa necessaria per l'eliminazione dei vizi dell'opera; con la conseguenza che ove egli abbia proposto siffatta domanda e quella di riduzione del prezzo di contenuto economico inferiore, il giudice deve esaminare la seconda soltanto ove non sussistano le condizioni per l'accoglimento di quella di risarcimento dei danni.

### Cass. 29-11-1968 n. 3849

La norma dell'art. 1668, secondo comma, cod. civ., secondo cui il committente può chiedere la risoluzione del contratto di appalto solo quando la difformità od i vizi dell'opera siano tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, costituisce una deroga alla disciplina generale dell'inadempimento, richiedendo per questo una gravità più accentuata di quella ordinaria.

## Cass. 22-2-1996 n. [1395](#)

Con riguardo al contratto di appalto, l'indagine circa l'esistenza di vizi e difformità dell'opera, tali da renderla non del tutto idonea alla sua destinazione e che legittima il committente a richiedere la risoluzione del contratto, va fatta in base a criteri obiettivi soltanto se le parti abbiano omesso ogni particolare al riguardo, dovendo invece essere compiuta secondo criteri soggettivi quando siano state dedotte in contratto particolari caratteristiche dell'opera, per assicurarne un impiego o un rendimento determinati.

### Cass. 16-6-1980 n. 3814

La totale inidoneità alla sua destinazione di un'opera costituente un macchinario complesso (nel quale anche il minimo componente può spiegare una funzione essenziale all'attività dell'insieme - implica una situazione patologica che non sia reversibile senza la distruzione e il rifacimento dell'opera. Tale ipotesi - che si verifica quando la difformità o il vizio riguardino parti del macchinario che lo specificano e lo qualificano dai punti di vista (tecnici, economici, produttivi eccetera) considerati in contratto o, comunque, rilevanti per l'interesse del committente - non ricorre (con la conseguente impossibilità di far luogo alla risoluzione del contratto) quando, invece, il funzionamento normale e la durata media, consueta o convenuta, del macchinario consegnato possa ottenersi o ripristinarsi attraverso interventi tecnici o sostituzioni marginali.

### Cass. 13-12-1977 n. [5444](#)

La risoluzione del contratto di appalto, per colpa dell'appaltatore, non osta a che questi, in detrazione alle ragioni di danno spettanti al committente, abbia diritto al riconoscimento di compenso per le opere già effettuate, e delle quali comunque il committente stesso si sia giovato.

**Cass., 13-01-1984, n. [283](#)**

In tema di appalto privato, la distinzione tra verifica e collaudo, estranea alla terminologia del codice che parla solo di verifica, indica due diversi momenti di una complessa operazione che, con l'accettazione e la consegna, pone fine al rapporto di appalto: il momento della verifica, intesa come ispezione materiale dell'opera, consistente in una operazione eminentemente tecnica, ed il momento del collaudo, costituito della coeva o successiva dichiarazione, da parte del committente, che l'opera è stata o meno eseguita a regola d'arte e nel rispetto dei patti contrattuali.

**Cass., 9-9-2003, n. [13132](#)**

In tema di appalto, la norma di cui all'art. 1666, comma 2, c.c. si riferisce specificamente ai contratti relativi ad opere da eseguire per partite, nei quali sia la verifica, sia il pagamento, sia, infine, l'accettazione della (parte di) opera riguardano le singole partite, delle quali, una volta eseguito il pagamento da parte del committente, si presume l'accettazione senza riserve da parte di costui, e non si applica, per converso, agli appalti che non risultano essere stati convenuti ed eseguiti per partite.

### Cass., 4 ottobre 1978 n. [4408](#)

La verifica parziale dell'opera appaltata, in corso di esecuzione, all'infuori dell'ipotesi prevista dall'art 1666 cod. civ. (verifica compiuta su una parte avente la consistenza di "partita", e diretta a chiudere i rapporti relativi alla medesima), non libera l'appaltatore e non osta a che il committente, in sede di verifica finale e di collaudo, possa far valere i vizi e le difformità anche per le parti già verificate durante i lavori, al fine di conseguire l'eliminazione dei vizi e delle difformità stesse, o la proporzionale riduzione del prezzo, ovvero, a sua scelta insindacabile, ove l'opera sia del tutto inadatta alla sua destinazione, la risoluzione del contratto.

**Cass., 6-9-2002, n. [12981](#)**

In tema di appalto, l'accettazione dell'opera da parte del committente è atto ontologicamente diverso da quelli della verifica e del collaudo, attesane la natura di vera e propria manifestazione di volontà negoziale, e da essa soltanto (che può risultare tanto espressa quanto tacita) deriva la liberazione dell'appaltatore dalla garanzia per i vizi.

**Cass., 7 aprile 2000, n. [4353](#)**

In tema di appalto l'art. 1665, comma 4, c.c. prevede come presupposto dell'accettazione tacita dell'opera soltanto la sua consegna al committente, ossia la sua materiale "traditio" e, come fatto concludente, la sua ricezione senza riserve da parte del committente stesso ancorchè non si sia proceduto alla verifica.

### Cass., 12-5-2003, n. [7260](#)

Bisogna distinguere tra atto di "consegna" e atto di "accettazione" dell'opera: la "consegna" costituisce un atto puramente materiale che si compie mediante la messa a disposizione del bene a favore del committente, mentre la "accettazione" esige, al contrario, che il committente esprima (anche per "facta concludentia") il gradimento dell'opera stessa, con conseguente manifestazione negoziale la quale comporta effetti ben determinati, quali l'esonero dell'appaltatore da ogni responsabilità per i vizi e le difformità dell'opera ed il conseguente suo diritto al pagamento del prezzo.

**Cass., 12-5-2003, n. [7260](#)**

L'art. 1665 c.c., pur non enunciando la nozione di accettazione tacita dell'opera, indica i fatti e i comportamenti dai quali deve presumersi la sussistenza dell'accettazione da parte del committente e, in particolare, al quarto comma prevede come presupposto dell'accettazione (da qualificare come tacita) la consegna dell'opera al committente (alla quale è parificabile l'immissione nel possesso) e come fatto concludente la "ricezione senza riserve" da parte di quest'ultimo anche se "non si sia proceduto alla verifica".

**Cass., 20-02-1963, n. [415](#)**

Il collaudo, oltre lo scopo di accertare la rispondenza delle opere al progetto ed alle regole dell'arte, ha quello di liquidare il corrispettivo dovuto all'appaltatore; sotto questo secondo aspetto riveste il carattere di contratto bilaterale di accertamento, il quale preclude così all'amministrazione committente come all'appaltatore la possibilità di tornare a discutere gli elementi tenuti presenti al fine di sanzionare l'obbligo del pagamento del prezzo dovuto all'appaltatore.

**Cass., 22-05-1998, n. [5121](#)**

*Questa sentenza interpreta la presa in consegna di un edificio costruito in difformità dal progetto come non accettazione dell'opera, enunciando il seguente principio:*

"la presa in consegna dell'opera da parte del committente non equivale, ipso facto, ad accettazione della medesima senza riserve, con conseguente rinuncia all'azione per i difetti conosciuti o conoscibili della stessa, atteso che, integrando la ricezione senza riserve della res una ipotesi di accettazione tacita, occorre in concreto stabilire se, nel comportamento delle parti, siano o meno ravvisabili elementi contrastanti con la presunta volontà di accettare l'opera".

**MATERIALI**

**Legislazione**

## D.Lgs. 06/09/2005, n. 206 - Codice del consumo

### Titolo III - Capo I - Della vendita dei beni di consumo

#### Art. 128. Ambito di applicazione e definizioni

1. Il presente capo disciplina taluni aspetti dei contratti di vendita e delle garanzie concernenti i beni di consumo. A tali fini ai contratti di vendita sono equiparati i contratti di [...] di appalto [...].

2. Ai fini del presente capo si intende per:

a) beni di consumo: qualsiasi bene mobile, anche da assemblare, [...];

b) venditore: qualsiasi persona fisica o giuridica pubblica o privata che, nell'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale, utilizza i contratti di cui al comma 1; [...]

3. Le disposizioni del presente capo si applicano alla vendita di beni di consumo usati, tenuto conto del tempo del pregresso utilizzo, limitatamente ai difetti non derivanti dall'uso normale della cosa.

#### **Art. 3. Definizioni**

Ai fini del presente codice, ove non diversamente previsto, si intende per:

a) consumatore [...]: la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta [...].

D.Lgs. 06/09/2005, n. 206 - Codice del consumo  
Titolo III - Capo I - Della vendita dei beni di consumo

Art. 135. Tutela in base ad altre disposizioni

1. Le disposizioni del presente capo non escludono né limitano i diritti che sono attribuiti al consumatore da altre norme dell'ordinamento giuridico. [...]

**D.Lgs. 06/09/2005, n. 206 - Codice del consumo**  
**Titolo III - Capo I - Della vendita dei beni di consumo**

**Art. 129. Conformità al contratto**

1. Il venditore ha l'obbligo di consegnare al consumatore beni conformi al contratto di vendita.

**Art. 130. Diritti del consumatore**

1. Il venditore è responsabile nei confronti del consumatore per qualsiasi difetto di conformità esistente al momento della consegna del bene.

2. In caso di difetto di conformità, il consumatore ha diritto al ripristino, senza spese, della conformità del bene mediante riparazione o sostituzione, [...] ovvero ad una riduzione adeguata del prezzo o alla risoluzione del contratto [...].

D.Lgs. 06/09/2005, n. 206 - Codice del consumo  
Titolo III - Capo I - Della vendita dei beni di consumo

**Art. 130. Diritti del consumatore**

9. Dopo la denuncia del difetto di conformità, il venditore può offrire al consumatore qualsiasi altro rimedio disponibile, con i seguenti effetti:

- a) qualora il consumatore abbia già richiesto uno specifico rimedio, il venditore resta obbligato ad attuarlo, [...] salvo accettazione da parte del consumatore del rimedio alternativo proposto;
- b) qualora il consumatore non abbia già richiesto uno specifico rimedio, il consumatore deve accettare la proposta o respingerla scegliendo un altro rimedio ai sensi del presente articolo.

**D.Lgs. 06/09/2005, n. 206 - Codice del consumo**  
**Titolo III - Capo I - Della vendita dei beni di consumo**

**Art. 130. Diritti del consumatore**

3. Il consumatore può chiedere, a sua scelta, al venditore di riparare il bene o di sostituirlo, senza spese in entrambi i casi, salvo che il rimedio richiesto sia oggettivamente impossibile o eccessivamente oneroso rispetto all'altro.

4. Ai fini di cui al comma 3 è da considerare eccessivamente oneroso uno dei due rimedi se impone al venditore spese irragionevoli in confronto all'altro, tenendo conto:

a) del valore che il bene avrebbe se non vi fosse difetto di conformità;

b) dell'entità del difetto di conformità;

c) dell'eventualità che il rimedio alternativo possa essere esperito senza notevoli inconvenienti per il consumatore.

5. Le riparazioni o le sostituzioni devono essere effettuate entro un congruo termine dalla richiesta e non devono arrecare notevoli inconvenienti al consumatore, tenendo conto della natura del bene e dello scopo per il quale il consumatore ha acquistato il bene.

D.Lgs. 06/09/2005, n. 206 - Codice del consumo  
Titolo III - Capo I - Della vendita dei beni di consumo

Art. 130. Diritti del consumatore

7. Il consumatore può richiedere, a sua scelta, una congrua riduzione del prezzo o la risoluzione del contratto ove ricorra una delle seguenti situazioni:

- a) la riparazione e la sostituzione sono impossibili o eccessivamente onerose;
- b) il venditore non ha provveduto alla riparazione o alla sostituzione del bene entro il termine congruo di cui al comma 5;
- c) la sostituzione o la riparazione precedentemente effettuata ha arrecato notevoli inconvenienti al consumatore.

**D.Lgs. 06/09/2005, n. 206 - Codice del consumo**  
**Titolo III - Capo I - Della vendita dei beni di consumo**

**Art. 130. Diritti del consumatore**

10. Un difetto di conformità di lieve entità per il quale non è stato possibile o è eccessivamente oneroso esperire i rimedi della riparazione o della sostituzione, non dà diritto alla risoluzione del contratto.

## D.Lgs. 06/09/2005, n. 206 - Codice del consumo

### Titolo III - Capo I - Della vendita dei beni di consumo

#### Art. 132. Termini

1. Il venditore è responsabile, a norma dell'articolo 130, quando il difetto di conformità si manifesta entro il termine di **due anni** dalla consegna del bene.
2. Il consumatore decade dai diritti previsti dall'articolo 130, comma 2, se non denuncia al venditore il difetto di conformità entro il termine di **due mesi** dalla data in cui ha scoperto il difetto. La denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del difetto o lo ha occultato.
3. Salvo prova contraria, si presume che i difetti di conformità che si manifestano **entro sei mesi** dalla consegna del bene esistessero già a tale data, a meno che tale ipotesi sia incompatibile con la natura del bene o con la natura del difetto di conformità.
4. L'azione diretta a far valere i difetti non dolosamente occultati dal venditore si prescrive, in ogni caso, nel termine di **ventisei mesi** dalla consegna del bene; [...]

**D.Lgs. 06/09/2005, n. 206 - Codice del consumo**  
**Titolo III - Capo I - Della vendita dei beni di consumo**

**Art. 132. Termini**

1. Il venditore è responsabile, a norma dell'articolo 130, quando il difetto di conformità si manifesta entro il termine di **due anni** dalla consegna del bene.
2. Il consumatore decade dai diritti previsti dall'articolo 130, comma 2, se non denuncia al venditore il difetto di conformità entro il termine di **due mesi** dalla data in cui ha scoperto il difetto. La denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del difetto o lo ha occultato.
3. Salvo prova contraria, si presume che i difetti di conformità che si manifestano **entro sei mesi** dalla consegna del bene esistessero già a tale data, a meno che tale ipotesi sia incompatibile con la natura del bene o con la natura del difetto di conformità.
4. L'azione diretta a far valere i difetti non dolosamente occultati dal venditore si prescrive, in ogni caso, nel termine di **ventisei mesi** dalla consegna del bene; [...]

### **Art. 2964. Inapplicabilità di regole della prescrizione**

1. Quando un diritto deve esercitarsi entro un dato termine sotto pena di decadenza, non si applicano le norme relative all'interruzione della prescrizione. Del pari non si applicano le norme che si riferiscono alla sospensione salvo che sia disposto altrimenti.

### **Art. 2965. Decadenze stabilite contrattualmente**

1. È nullo il patto con cui si stabiliscono termini di decadenza che rendono eccessivamente difficile a una delle parti l'esercizio del diritto.

### **Art. 1660. Variazioni necessarie del progetto.**

Se per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte è necessario apportare variazioni al progetto e le parti non si accordano, spetta al giudice di determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo.



## Art. 1672. Impossibilità di esecuzione dell'opera.

1. Se il contratto si scioglie perché l'esecuzione dell'opera è divenuta impossibile in conseguenza di una causa non imputabile ad alcuna delle parti, il committente deve pagare la parte dell'opera già compiuta, nei limiti in cui è per lui utile, in proporzione del prezzo pattuito per l'opera intera.



## Art. 1664. Onerosità o difficoltà dell'esecuzione.

2. Se nel corso dell'opera si manifestano difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendano notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso.



## Art. 1458. Effetti della risoluzione.

1. La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite.



## Art. 1454 c.c. Diffida ad adempiere

1. Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di **adempiere in un congruo termine**, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto.



## Art. 2931 c.c. Esecuzione forzata degli obblighi di fare

Se non è adempiuto un obbligo di fare, l'avente diritto può ottenere che esso sia eseguito a spese dell'obbligato nelle forme stabilite dal codice di procedura civile [artt. 612 ss. c.p.c.].



## Art. 1673. Perimento o deterioramento della cosa.

1. Se, per causa non imputabile ad alcuna delle parti, l'opera perisce o è deteriorata prima che sia accettata dal committente o prima che il committente sia in mora a verificarla, il perimento o il deterioramento è a carico dell'appaltatore, qualora questi abbia fornito la materia.
2. Se la materia è stata fornita in tutto o in parte dal committente, il perimento o il deterioramento dell'opera è a suo carico per quanto riguarda la materia da lui fornita, e per il resto è a carico dell'appaltatore.



**D.Lgs. 06/09/2005, n. 206 - Codice del consumo**  
**Titolo III - Capo I - Della vendita dei beni di consumo**

**Art. 133 – Garanzia convenzionale**

1. La garanzia convenzionale vincola chi la offre secondo le modalità indicate nella dichiarazione di garanzia medesima o nella relativa pubblicità.
2. La garanzia deve, a cura di chi la offre, almeno indicare:
  - a) la specificazione che il consumatore è titolare dei diritti previsti dal presente paragrafo e che la garanzia medesima lascia impregiudicati tali diritti;
  - b) in modo chiaro e comprensibile l'oggetto della garanzia e gli elementi essenziali necessari per farla valere, compresi la durata e l'estensione territoriale della garanzia, nonché il nome o la ditta e il domicilio o la sede di chi la offre.
3. A richiesta del consumatore, la garanzia deve essere disponibile per iscritto o su altro supporto duraturo a lui accessibile.
4. La garanzia deve essere redatta in lingua italiana con caratteri non meno evidenti di quelli di eventuali altre lingue.



**D.Lgs. 06/09/2005, n. 206 - Codice del consumo**  
**Titolo III - Capo I - Della vendita dei beni di consumo**

**Art. 134 – Carattere imperativo delle disposizioni**

1. È nullo ogni patto, anteriore alla comunicazione al venditore del difetto di conformità, volto ad escludere o limitare, anche in modo indiretto, i diritti riconosciuti dal presente paragrafo. La nullità può essere fatta valere solo dal consumatore e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.



## Art. 1324 c.c. - Norme applicabili agli atti unilaterali.

Salvo diverse disposizioni di legge, le norme che regolano i contratti si osservano, in quanto compatibili, per gli atti unilaterali tra vivi aventi contenuto patrimoniale.



## Art. 1673. Perimento o deterioramento della cosa.

1. Se, per causa non imputabile ad alcuna delle parti, l'opera perisce o è deteriorata prima che sia accettata dal committente o prima che il committente sia in mora a verificarla, il perimento o il deterioramento è a carico dell'appaltatore, qualora questi abbia fornito la materia.
2. Se la materia è stata fornita in tutto o in parte dal committente, il perimento o il deterioramento dell'opera è a suo carico per quanto riguarda la materia da lui fornita, e per il resto è a carico dell'appaltatore.

