

# La responsabilità dell'appaltatore e del direttore dei lavori per vizi e difformità delle opere

**Autore:** Francaviglia Rosa

**In:** Diritto civile e commerciale

In materia di responsabilità dell'appaltatore e del direttore dei lavori per vizi e difformità delle opere oggetto del contratto di appalto, la giurisprudenza della S.C. ha enucleato una serie di principi sulla scorta dei riferimenti codicistici di cui agli artt. 1662, 1667, 1668 e 1669 c.c..

Detti principi, applicabili sia agli appalti pubblici che a quelli privati, assumono particolare rilievo laddove si verta in ipotesi di contratto di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria in cui la parte committente sia un condominio in persona del legale rappresentante pro tempore, ossia l'amministratore.

In tal caso, la Cassazione ha contemplato la possibilità dell'azione diretta del condomino danneggiato dall'operato dell'appaltatore ed eventualmente anche dal comportamento negligente od imperito del direttore dei lavori.

La tematica dei vizi e delle difformità delle opere eseguite in virtù di un contratto di appalto di lavori condominiali è di stringente attualità e si correla a quella della riforma in fieri della disciplina normativa condominiale che si propone di inserire strumenti di maggiore incisività e

di controllo nella gestione degli stabili prevedendo, fra l'altro, l'istitu-

zione di un albo degli amministratori che limiti l'accesso alla professione soltanto a professionisti abilitati.

E' noto, peraltro, che l'incessante proliferazione del contenzioso condominiale ha fra le sue cause anche l'insufficienza a legislazione

vigente di adeguati meccanismi di costante verifica da parte dei condomini sulla correttezza contabile e gestionale dell'amministratore onde evitare la verificazione di eventi civilmente e finanche penalmente rilevanti.

Pertanto, oltremodo auspicabile è la previsione della riforma per cui tutti i versamenti dei condomini devono essere effettuati su un conto corrente intestato al condominio e non all'amministratore per ovvie ragioni di trasparenza dei conti. In siffatto contesto, è evidente che quando l'assemblea dei condomini addivenga a deliberare l'appalto di lavori ad

una certa impresa sulla base di più preventivi, ancorché documentati e

sulla base di un capitolato lavori e di un computo metrico, ed alla

nomina di un direttore dei lavori, molto spesso l'opus che si intendeva conseguire ( come da capitolato semprechè correttamente redatto ) non corrisponde affatto a quanto eseguito.

Ciò anche perché il criterio adottato da talune imprese è quello dei

Cosiddetti lavori a basso costo avvalendosi di manovalanza non qualificata, spesso straniera e con rapporto di lavoro , se non completamente in nero, quasi sempre irregolare ( sul tema vedasi i preoccupanti dati statistici di cui ai rapporti Inail sull' infortunistica

nelle imprese edili e quelli degli enti previdenziali e dei sindacati sul

sommerso in edilizia ) .

Ed il basso costo delle opere ha molteplici spiegazioni che sarebbe semplicistico limitare al mero incremento dell' utile a favore dell'

impresa appaltatrice ed a danno dei condomini.

Se l' offerta prescelta dal Condominio lo è stata solo in ragione del prezzo meno elevato rispetto alle altre e/o anche delle modalità di pagamento

agevolate sicuramente i condomini conseguono un immediato risparmio di spesa, ma presumibilmente le opere non saranno affatto a regola d' arte

( e, quindi, trattasi di risparmio fittizio con serio rischio di duplicazione di

costi benché differiti laddove si debba rimettere mano alle opere male eseguite specie se il termine di garanzia pattuito non è congruo ).

Ma, per l' altrettanto, ancorché il prezzo sia congruo , giocano altri fattori che , se ricorresse l' ipotesi di pubblico appalto di lavori, si qualificherebbero idonee a determinare il danno da tangente di cui la Magistratura Contabile si è dovuta occupare in molteplici occasioni.

Tuttavia, la Cassazione ha sempre reiteratamente affermato che la responsabilità dell' appaltatore ( e/o quella del direttore dei lavori ) si serbano integre e che anche laddove il committente ( rectius: il direttore dei lavori ) incorra in errore in sede progettuale, l' appaltatore non va affatto esente da colpa avendo l' obbligo di segnalare e rendere edotta la controparte sul punto.

Giova, quindi, evidenziare fra i tanti, i seguenti postulati giurisprudenziali in tema di responsabilità dell'appaltatore e del direttore dei lavori per vizi e difformità delle opere appaltate:

L'appaltatore ha il preciso obbligo, normativamente sanzionato, di eseguire le opere a regola d'arte ( Cass. 8075/1999 - 8813/2003- 8854/2004); egli deve assicurare al committente un'opera esente da vizi garantendogli un risultato tecnico conforme alle sue esigenze ( Cass. 593/1989-4518/1987-3092/1987-1114/1986-5318/19851771/1965 ) ed è tenuto a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dalla sua obbligazione di risultato, all'intera garanzia per le imperfezioni od

i vizi dell'opera ( Cass. 821/1983 );

Inoltre, l'appaltatore stante l'obbligo di eseguire a regola d'arte l'opera commessagli, deve osservare i criteri generali della tecnica relativi al particolare lavoro affidatogli ( Cass. 2713/1982 - 5694/1979 -1588/1979 - 1606/1976 - 308/1976 );

L'appaltatore, poiché la sua responsabilità per difetti dell'opera, è strettamente connessa alla sua autonomia tecnica, risponde dei difetti

delle opere indipendentemente dall'eventuale acquiescenza prestata

dal Direttore dei Lavori ( Cass. 664/1982 - 2070/1978 - 1606/1976 - 308/1976 -2214/1975 );

Eventuali errori nelle istruzioni del Direttore dei Lavori non esimono l'appaltatore da responsabilità, essendo egli tenuto a controllarli e correggerli, secondo diligenza e perizia e dovendo egli sempre uniformarsi alle regole tecniche ( Cass. 2214/1975-820/1965 );

La facoltà prevista dall'art. 1662 c.c. di effettuare verifiche in corso

d'opera è finalizzata a garantire l'esatto adempimento dell'appalto,

ma non anche a fungere da accettazione dell'opera e non esclude,

quindi, la responsabilità dell'appaltatore per vizi o per difformità

dell'opera stessa ( Cass. 4544/2003 - 3239/1998 );

Di conseguenza, anche nella denegata ipotesi che il Direttore dei

Lavori abbia verificato con esito positivo le opere eseguite prima

che il ponteggio fosse smontato, la responsabilità dell'appaltatore

si serba inalterata.

Ciò fermo restando che l' appaltatore ed il Direttore dei Lavori,

come da giurisprudenza consolidata, rispondono ambedue dei vizi

e delle difformità delle opere nei confronti del committente da cui

abbiano ricevuto i rispettivi incarichi ( ex plurimis: Cass. 4531/1986 - 1388/1973 - 3557/1972 - 2887/1968 - 520/1965 ) e che se l' unico

evento dannoso è imputabile a più persone è sufficiente al fine di

ritenere la solidarietà di tutte nell' obbligo risarcitorio che le

azioni od omissioni di ciascuno abbiano concorso a produrre l' evento. Pertanto, sussiste corresponsabilità in solido dell' appaltatore e del direttore dei lavori nei confronti del committente e di ciascun condomino danneggiato in proprio ( ex plurimis: Cass. 1114/1986 - 488/1985 - 4356/1980 - 2061/1977 - 1/1976 - 2985/1974 - 1388/1973 - 3557/1972 - 2787/1968 );

Il Direttore dei Lavori è tenuto alla osservanza dei doveri di vigilanza sull' esecuzione dell' opera a perfetta regola d' arte e sull' impiego di materiali idonei e che, in caso di danni, egli risponde a titolo di colpa professionale, ex artt. 2236 e 1668 c.c.;

La garanzia dell' appaltatore per le difformità ed i vizi dell' opera è esplicitazione particolare della responsabilità per inadempimento, attuabile con la riduzione proporzionale del prezzo ovvero con l' eliminazione delle anomalie delle opere a sue spese, la quale comporta l' obbligo per l' appaltatore di procedere direttamente ai lavori di correzione e di riparazione senza ulteriore compenso ( Cass. 5250/2004 - 10571/2001 - 7872/1990 - 2974/1989 - 4839/1988 - 5624/1984 );

Il committente, rilevata l' esistenza dei vizi dell' opera, deve pretendere la diretta eliminazione ad opera dell' appaltatore fatto salvo il risarcimento del danno ( Cass. 4921/1993 - 715/1989 - 5667/1988 - 4606/1981 - 6291/1980 - 1386/1979 - 1491/1975 - 1279/1974 - 2296/1971 - 1825/1968 - 2360/1966 ).

Laddove il committente sia un condominio, il termine per denunciare vizi e difformità dell' opera decorre dal momento in cui l' amministratore venga reso edotto e/o abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dalla imperfetta esecuzione delle opere ( Cass. 5103/1995- 10218/1994 ), specie allorquando ciò sia supportato da vaglio professionale, cartolare e peritale;

La responsabilità dell' appaltatore per difetti dell' opera ex artt. 1667-1668 c.c. non ammette né

esclusioni, né limitazioni, fatte salve le eccezioni di legge, dato che l' art. 1668, 1° co., pone a carico dell' appaltatore tutte le conseguenze dell' inesatto adempimento, obbligandolo a sopportare, a seconda della scelta operata dal committente, l' onere della integrale eliminazione dei vizi o la riduzione del prezzo , salvo il risarcimento del danno, senza alcun riguardo alla consistenza ed al costo dei lavori di riparazione (Cass. 9064/1993 );

Perciò, a fronte dell' inadempimento dell' appaltatore che si sia concretizzato in vizio od in difformità dell' opera ex art. 1668, 1° co., c.c., il committente può esigere la loro eliminazione e l' esecuzione delle opere necessarie a tal fine a spese dell' appaltatore ( Cass. 11602/2002 - 5632/2002 - 14124/2000 - 169/1996 - 3600/1989 - 2974/1989 - 2073/1988 );

La responsabilità contrattuale dell' appaltatore è sempre presunta ex art. 1668 c.c. ( Cass. 14124/2000 - 4637/1983 - 4606/1981 - 3223/1981 - 2430/1966 - 2314/1964 );

Il committente che abbia chiesto la eliminazione delle difformità e dei vizi dell' opera può ben avvalersi dell' eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. e, quindi, rifiutarsi di corrispondere all' appaltatore il corrispettivo a lui spettante, finchè le difformità ed i vizi non siano stati eliminati( Cass. 9333/2004 - 8567/1996 - 7364/1996 - 2036/1981 - 3542/1980 - 3005/1973 - 3158/1972 - 955/1969 - 1434/1967 );

Infine, in tema di appalto di lavori condominiali, l' azione di risarcimento ex art. 1668 c.c. nei confronti dell' appaltatore per i danni che ne sono derivati a causa della non corretta regolare esecuzione può essere promossa da ciascuno dei condomini legittimati in proprio ad agire pur se il contratto sia stato stipulato dall' amministratore ( Cass. 631/2003 e 4485/2000 ).

<https://www.diritto.it/la-responsabilita-dell-appaltatore-del-direttore-dei-lavori-vizi-difformita-delle-opere/>