

Condominio e Vizi Costruttivi

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi costruttivi.



PRIMA PARTE

I grandi temi tecnici:

Rispetto del Progetto

Rispetto del Capitolato di Appalto

Vizi e difetti e loro gravità

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

PREMESSA

- **Il tema e le problematiche legate a vizi e difetti costruttivi è sempre più in crescita, soprattutto da un ventennio a questa parte.**
- **E questo è particolarmente evidente nel panorama edilizio residenziale, soprattutto in ambito condominiale.**

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

- **Le ragioni dipendono dai seguenti fattori o circostanze:**
 - **Incremento della complessità nelle costruzioni;**
 - **Produzione normativa tecnica complessa;**
 - **Massiccia produzione e introduzione di nuovi materiali, componenti, processi e tecnologie costruttive alle quali non sempre corrisponde un'adeguata conoscenza applicativa da parte degli operatori edilizi;**
 - **Materiali e componenti edilizi certificati ma di durata programmata;**
 - **Destutturazione e frammentazione delle imprese;**
 - **Eccessivo ricambio di mano d'opera nelle imprese;**

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

- **Le ragioni dipendono dai seguenti fattori o circostanze:**
 - **Spasmodico ricorso al subappalto;**
 - **Perdita di qualità nella progettazione in casi di committente esecutore/venditore;**
 - **Scarso coordinamento tra i professionisti coinvolti nel processo progettuale e realizzativo;**
 - **Estromissione del Direttore dei lavori dal processo realizzativo e di controllo;**
 - **Mercato ed iniziative immobiliari in gran parte nelle mani di figure ed operatori immobiliari poco/scarsamente qualificati e preparati.**

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

- Da qui la **vertiginosa crescita di vizi e difetti costruttivi**, anche extracontrattuali (ex art.1669 c.c.) che ha notevolmente incrementato i contenziosi, le consulenze tecniche ed il ruolo dei Consulenti Tecnici.

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

- È quindi intuibile l'importanza del momento della “Consulenza Tecnica” per l'individuazione di vizi e difetti costruttivi.

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

- La C.T. è fondamentale per la corretta ed esaustiva individuazione di:
 1. **problematiche** legate a carenze e/o difetti esecutivi/costruttivi;
 2. **responsabilità**, anche professionali e non solo dell'appaltatore

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

- **L'attuale giurisprudenza tende ad attribuire le responsabilità non più solo all'Appaltatore.**

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

- Al **Consulente Tecnico** si chiede di fornire al **Giudice** o al legale incaricato gli spunti e gli elementi necessari per poter stabilire eventuali responsabilità a carico di uno o più soggetti.

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

- Il **Consulente Tecnico** deve quindi possedere:
 1. un particolare bagaglio culturale, di conoscenza ed esperienza tecnica;
 2. una spiccata capacità di analisi, sintesi ed esposizione delle problematiche affrontate.

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

- Da qui **l'importanza della scelta del C.T.**, di professionalità e competenza adeguate alle problematiche che dovrà affrontare, in ragione dei vizi e difetti da trattare.

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

- **Ciò con particolare riguardo a quelli dominanti e per loro importanza** (per via del loro grado di rischio e di possibile gravità per la costruzione. Dove per gravità non si intende solo la “rovina” o il “pericolo di rovina” ma l'incidenza economica che il vizio o il difetto può avere rispetto all'intera opera o la rilevanza dell'insieme delle opere da eseguire a rimedio di quanto riscontrato).

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

I GRANDI TEMI TECNICI

- **Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO**

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- Ogni edificio nasce sulla base di un **Progetto**, licenziato degli enti locali attraverso un titolo abilitativo (generalmente un **Permesso di Costruire**).

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Alla concezione dell'edificio partecipano diversi “Progettisti”.**
- **Per questo oggi si parla di “Progettazione Integrata”.**
- **Il progetto prodotto per il P.d.C. è (o dovrebbe essere) solo una parte della complessità degli elaborati necessari.**

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- Fondamentale per una corretta e sicura esecuzione risulta essere lo **sviluppo della progettazione al livello “Esecutivo”**.
- **Questa si definisce “Cantierabile”** quando è spinta ad un livello di dettaglio che trova esatta corrispondenza in corso d’opera, senza variazioni progettuali significative.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Gran parte dei documenti depositati per l'ottenimento del P. di C. sono la base su cui fondare la ricerca dei gravi vizi e difetti costruttivi e l'eventuale individuazione di responsabilità extracontrattuali.**
- **Tale documentazione è reperibile presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, Tranne il/i Capitolato/i Speciale di Appalto**

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- Il “**Capitolato Speciale di Appalto**” è fondamentale per la definizione delle caratteristiche qualitative, tecniche e prestazionali dell’immobile e dei suoi equipaggiamenti impiantistici e tecnologici.
- Ma **in corso di Consulenza Tecnica tale documento è raro possederlo.** Da qui le difficoltà per il C.T..

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- Per via di quanto accaduto ed accade agli acquirenti di immobili, il legislatore ha cercato di incidere in modo significativo sulla **obbligatorietà, a carico del costruttore, della dotazione di idonei strumenti di garanzia finanziaria ed assicurativa**, strumenti il cui impiego non può essere disgiunto da una valutazione sull'imprescindibile responsabilità a lungo termine dell'Appaltatore.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Il D.Lgs.122/2005** ha colmato parte di quella disparità di potere contrattuale esistente tra Costruttore/Venditore ed Acquirente, soprattutto in merito alla qualità dell'immobile ed alle garanzie a tutela dell'acquirente.
- **Il decreto riguarda solo gli immobili in corso di costruzione o per i quali è stato chiesto P.d.C. ed i lavori non sono ancora terminati.**

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Il D.Lgs. n° 122/2005 regola le vendite di immobili da costruire e introduce norme volte a equilibrare i rapporti di forza ed interesse tra imprese costruttrici ed acquirenti (ritenuti i più deboli).**

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **A tutela dell'Acquirente sono state introdotte norme atte a garantire:**
 - 1. una conclusione del contratto**, il più possibile informata e consapevole;
 - 2. la restituzione di quanto pagato**, nel caso di risoluzione del contratto preliminare per fatti riconducibili a situazioni di crisi del costruttore;
 - 3. una tutela** in caso di rovina o gravi vizi e difetti costruttivi ex art. 1669 Cod. Civ..
Stabilendo anche un diritto di prelazione dell'acquirente in caso di vendita all'incanto dell'immobile.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Ambito di applicazione del D.Lgs.122/2005**
 - **Si riferisce a contratti che hanno per effetto il trasferimento non immediato di proprietà (o altro diritto reale di godimento) su di un immobile da costruire (o in fase di costruzione);**
 - **Per immobili da costruire** si intendono quelli per cui è stato richiesto il Permesso di Costruire al momento della conclusione del contratto.
 - **Al P.d.C. è equiparato** ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- Tra gli immobili oggetto del decreto rientrano quelli da costruire ex novo, quelli oggetto di ristrutturazione, restauro, ampliamento e/o risanamento conservativo; purché il bene che ne derivi sia diverso rispetto a quello preesistente.
- A questi si aggiungono quelli oggetto di intervento necessitante il rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Contenuto del contratto** (ex art.6)
 - **Il decreto prevede che il contratto preliminare** (e ogni altro contratto a esso equiparato) **contenga una serie di elementi minimi, oltre ad essere corredato di alcuni documenti. Vediamo questi elementi minimi.**

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Descrizione dell'immobile** e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto, nonché delle parti comuni/condominiali per le quali sia convenuto l'utilizzo esclusivo a favore dell'acquirente, in deroga all'art.1102 Cod. Civ.;

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti o discendenti da dette convenzioni;**

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Caratteristiche tecniche della costruzione**, con particolare riferimento alla struttura portante dell'edificio, alle sue fondazioni, ai tamponamenti, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti; **anche rinviando il tutto ad una descrizione analitica (capitolato) più approfondita e separata;**

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Eventuale indicazione delle imprese appaltatrici, con la specificazione dei propri identificativi;**
- Documenti allegati:
 - **Il capitolato tecnico descrittivo dell'immobile,** contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzare, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti.
 - **Gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire** o l'ultima variante al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto di contratto.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

➤ I grafici dovranno contenere:

- Indicazione della scala grafica utilizzata;
- Chiara individuazione di ciascun vano attraverso una lettera alfabetica;
- Indicazione delle dimensioni lineari di ciascun lato del muro perimetrale interno;
- Indicazione della superficie interna lorda;
- Indicazione della superficie esterna lorda;
- Indicazione della superficie di ciascun vano.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- Pertanto, **il progetto** ha un'importanza fondamentale per una corretta e si spera perfetta esecuzione.
- Insieme al progetto, **i vari capitoli speciali di appalto** rivestono un ruolo altrettanto importante per la definizione della qualità delle opere, delle forniture, delle finiture, dei componenti e degli impianti da installare. **Soprattutto se di carattere tecnico prestazionali.**

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Dunque**, tenuto conto della complessità normativa che sempre più interessa il mondo delle costruzioni, **oltre all'appaltatore, alla realizzazione di un immobile “a norma” ed “a perfetta regola d'arte”** contribuiscono numerosi altri soggetti professionali.
- **Questi hanno obblighi precisi, essenzialmente legati al rispetto di normative specifiche** durante la progettazione e, successivamente, nella fase di realizzazione, con l'attività di direzione dei lavori.
- **Normative che sono essenzialmente volte a garantire requisiti ed aspetti pubblicistici, di sicurezza e di pubblica incolumità; prodromiche ad ogni genere di attività edilizia.**

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Tutto ciò potrebbe comportare responsabilità extra contrattuali sia per l'Appaltatore, sia per i vari Progettisti e Direttori dei Lavori che si avvicendano nel processo edilizio che porta alla realizzazione di un immobile**
(destinato a lunga durata e di cui alcuni requisiti minimi, tecnici e prestazionali, sono stabiliti dalla legge, per le ragioni sopra espresse).

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- Si individua nell’emanazione di alcune leggi speciali in materia di costruzione il termine che ha fissato la responsabilità extracontrattuale per gravi vizi e difetti costruttivi ex art.1669 Cod. Civ.
- Il termine di riferimento è l’emanazione della **Legge n°1086/71**, **relativa all’obbligo di denuncia delle opere strutturali in c.a. e struttura metallica.**

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **La legge n°1086/71, all'art.1, comma 4, recita:**

La realizzazione delle opere di cui ai commi precedenti deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- Quindi oltre all'Appaltatore, anche il Progettista, il Direttore dei Lavori e gli altri soggetti tecnici che hanno partecipato al processo ideativo e realizzativo di un immobile possono avere responsabilità in caso di vizi e difetti costruttivi, soprattutto se gravi, ex art.1699 Cod. Civ..

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- **Considerato anche che la stessa legge stabilisce quanto segue:**

Art.2 – Progettazione, Direzione ed Esecuzione

La realizzazione delle opere deve avvenire in base ad un progetto esecutivo firmato un professionista;

L'esecuzione delle opere deve avvenire sotto la direzione di un professionista;

Art.3 – Responsabilità

Il progettista ha responsabilità diretta della progettazione delle strutture realizzate;

Il D.LL. e il Costruttore, ciascuno per le parti di rispettiva competenza, hanno responsabilità della rispondenza dell'opera al progetto, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione, della qualità dei materiali impiegati e della posa in opera per quanto concerne elementi prefabbricati.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- Quindi, come si evince dal dettato normativo, esistono responsabilità diverse, sia nel tipo che nella misura, in caso di gravi vizi e difetti costruttivi.
- Lo stesso concetto è ribadito in altre leggi speciali tra cui, a solo titolo di esempio, si indica la Legge n° 10/99 e i DDLgs 192/05 e 311/07, in materia di contenimento dei consumi energetici e certificazione energetica degli edifici.
- Anche qui si attribuiscono responsabilità specifiche alle figure professionali ed esecutive coinvolte nel processo edilizio.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- Dunque:
- Ad una prima lettura dell'art. 1669 C.C., quando l'opera presenta fonte di pericolo per vizi del suolo o per difetti della costruzione, sembrerebbe emergere l'unica responsabilità dell'Appaltatore.
- Tale disposizione pone a carico dell'Appaltatore una **presunzione di responsabilità *iuris tantum*** che può essere vinta solo con la dimostrazione di mancanza di responsabilità.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- Tuttavia:
- Secondo un'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, **oggi l'Appaltatore non è più ritenuto l'unico responsabile.**
- Per quanto detto prima: altre figure professionali intervenute nel processo edilizio, al pari dell'Appaltatore, possono concorrere a determinare la produzione dell'evento dannoso.

I Grandi Temi Tecnici. – Il rispetto del PROGETTO e del CAPITOLATO di APPALTO

- L'aspetto centrale e non poco problematico sta proprio nell'individuare l'eventuale responsabilità di tali soggetti, soprattutto il grado di loro responsabilità circa i difetti insorti sulla costruzione e se gli stessi siano ricollegabili ad un fatto loro imputabile.

L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi e i difetti costruttivi.

I GRANDI TEMI TECNICI

- **VIZI e DIFETTI**
e loro gravità

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- In tema di appalto, il Codice Civile prevede, agli artt.1667 e 1668, la previsione generale per quanto concerne i vizi e le difformità dell'opera, che non incidano sulla stabilità e solidità della costruzione, con garanzia biennale a carico dell'Appaltatore.

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- Inoltre l'art. 1669 c.c., che **per edifici e altre cose immobili destinate a lunga durata**, prevede una garanzia decennale a carico dell'Appaltatore nel caso in cui la costruzione rovina in tutto o in parte, o presenta pericolo di rovina o gravi difetti.
- **La garanzia è prestata verso il Committente e i suoi aventi causa**, se la denuncia è fatta entro un anno dalla scoperta, con prescrizione del diritto del Committente entro un anno dalla denuncia.

I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **Il Codice Civile, in tema di appalto, individua e tratta le seguenti anomalie:**



I Grandi Temi Tecnici . VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- **La giurisprudenza** ha condotto ad una costante e forse naturale forzatura della dizione letterale dei termini Committente e Appaltatore.
- Ciò fino ad estendere la portata della norma codicistica a tutti quei rapporti non ricompresi nella previsione espressa del codice civile, ossia il classico rapporto tra costruttore-alienante e l'acquirente.

I Grandi Temi Tecnici .
VIZI e DIFETTI e loro GRAVITÀ

- Ci riferiamo, in particolare, a quella molteplicità di proprietari di unità immobiliari che, non avendo acquistato direttamente dal costruttore, non possono essere definiti committenti.

Condominio e Vizi Costruttivi

L'importanza della consulenza
tecnica nell'azione di tutela contro i
vizi costruttivi.



FINE PRIMA PARTE

Relatore
Arch. Massimo Pariani