

Difetti di costruzione: i termini per l'azione legale. La tutela dell'acquirente e del Condominio

Quando si scoprono difetti di costruzione, **il tempo massimo di un anno** per ricorrere contro il costruttore/appaltatore per chiedere il ripristino ed il risarcimento: non ha inizio quando viene inviata la lettera per la denuncia dei vizi, ma dal giorno di asseveramento della perizia stragiudiziale che verifica i problemi.

La Corte di Cassazione lo ha ribadito con la sentenza n. 20644 del 2013.

In particolare, ai fini del computo dei termini annuali posti dall'art. 1669 CC - il primo di decadenza per effettuare la "denuncia" ed il secondo, che dalla denuncia stessa prende a decorrere, di prescrizione per promuovere l'azione -, deve aversi riguardo alla "scoperta" del vizio, che si identifica con la conoscenza sia della gravità dei difetti sia del collegamento causale di essi con l'attività progettuale e costruttiva espletata: la conoscenza completa, idonea a determinare il decorso del doppio termine, dovrà ritenersi conseguita solo all'atto dell'acquisizione di idonei accertamenti tecnici *"si che, non potendosi onerare il danneggiato di proporre senza la dovuta prudenza azioni generiche a carattere esplorativo o comunque suscettibili di rivelarsi infondate, la conoscenza completa, idonea a determinare il decorso del doppio termine, dovrà ritenersi conseguita, in assenza di convincenti elementi contrari anteriori da dedursi e provarsi dall'appaltatore, solo all'atto dell'acquisizione di idonei accertamenti tecnici. Ne consegue che, nell'ipotesi di gravi vizi dell'opera la cui entità e le cui cause abbiano reso necessarie indagini tecniche, è consequenziale ritenere che una denuncia di gravi vizi da parte del committente possa implicare un'idonea ammissione di valida scoperta degli stessi, tale da costituire il dies a quo per la decorrenza del termine di prescrizione, solo quando, in ragione degli effettuati accertamenti, risulti dimostrata la piena comprensione dei fenomeni e la chiara individuazione ed imputazione delle loro cause alla data della denuncia (tra le tante v. Cass. 1-8-2003 n. 11740; Cass. 9-3-1999 n. 1993; Cass. 18-11-1998 n. 11613, Cass. 29-5-1998 n. 5311; Cass. 20-3-1998 n. 2977)"*.

È, pertanto, compito del Giudice di merito accertare se la conoscenza dei difetti e della loro consistenza non fosse già di grado così apprezzabile da consentire di denunciarli responsabilmente senza un conforto peritale, nonché di stabilire se le già avvenute comunicazioni all'appaltatore non integrino di per sé delle vere e proprie denunce, atte a far decorrere il termine prescrizione (Cass. 9-3-1999 n. 1993).

Con la stessa sentenza gli ermellini, poi, hanno rilevato che, ai fini della responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c., costituiscono gravi difetti dell'edificio non solo quelli incidenti sulla struttura e sulla funzionalità dell'opus, ma anche i vizi costruttivi che menomano apprezzabilmente il normale godimento della cosa o impediscono che questa fornisca l'utilità cui è destinata, come il crollo o il distacco del rivestimento esterno dell'edificio (Cass. 11-11-1986 n. 6585), ovvero il distacco dell'intonaco, che, pur non alterando le strutture portanti dell'edificio, altera, per la notevole estensione delle superfici interessate, il normale godimento dell'immobile e la sua funzione economica (Cass. 29-11-1996 n. 10624).