

Gravi difetti dell'immobile: per il risarcimento la denuncia va fatta entro un anno

di [Giuseppe Donato Nuzzo](#)

Anche il singolo condomino può agire contro la ditta costruttrice, ma entro un anno dalla scoperta dei difetti

Mercoledì 14 giugno 2023

Per attivare la garanzia decennale per gravi vizi o gravi difetti dell'immobile (art. [1669 codice civile](#)), occorre formalizzare la denuncia contro l'appaltatore/costruttore entro un anno dalla scoperta dei difetti dell'immobile. Tale termine decorre dal momento in cui si acquisisce un "apprezzabile grado di conoscenza dei vizi". Spetta al compratore dimostrare di aver rispettato tale termine annuale. È quanto emerge dalla sentenza del **Tribunale di Vicenza n. 138 del 20 gennaio 2023**.

Il fatto

I nuovi proprietari di un immobile in condominio agiscono contro la ditta costruttrice e venditrice, chiedendone la condanna al pagamento delle somme necessarie alla eliminazione dei [vizi inficianti il bene acquistato](#), oltre al risarcimento dei danni patrimoniali patiti.

La ditta si costituisce in giudizio eccependo, anzitutto, l'intervenuta decadenza e prescrizione dell'azione risarcitoria ai sensi dell'art. 1669 c.c. afferma, inoltre, la propria estraneità ai vizi lamentati, in quanto relative ad opere murarie inerenti parti comuni del condominio, che la ditta stessa aveva dato in subappalto a terzi.

Il tribunale ha rigettato la domanda con violazione dei termini previsti dall'art. 1669 c.c.

Gravi difetti dell'immobile: i termini da rispettare

Tale norma dispone che: *"Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per 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**"*.

Tale azione, precisa il tribunale di Vicenza, può essere promossa anche dal singolo condomino, sia nel caso in cui i vizi lamentati investano le unità immobiliari in proprietà esclusiva sia nel caso in cui riguardino, invece, le parti in comune.

Quanto agli altri termini, l'appaltatore/costruttore è tenuto a garantire l'opera realizzata nei confronti del committente/acquirente **purché ne sia stata fatta denuncia entro un anno dalla scoperta, mentre l'esercizio del diritto si prescrive in un anno dalla denuncia**.

Nel caso di specie, il tribunale ha accertato che gli attori avevano raggiunto un "apprezzabile grado di conoscenza della entità del vizio" e della sua riconducibilità all'operato della società convenuta intorno alla fine di settembre 2009. Da tale data occorre dunque far decorrere il termine annuale di decadenza per la denuncia. Denuncia che, però, dagli atti, risulta essere stata formalizzata solo in data 30 novembre 2010 e, quindi, oltre un anno dopo dalla conoscenza dell'esistenza del vizio.

Nozione di gravi difetti dell'immobile e conoscenza del vizio

Come ha più volte precisato la Cassazione, *"I gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura. A tal fine, rilevano pure vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come quelli relativi*

all'efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità, ancorché incidenti soltanto su parti comuni dell'edificio e non sulle singole proprietà dei condomini" (Cass. civ., 04/10/2018, n. 24230).

Sempre la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che: la 'scoperta' del vizio ai fini del computo dei termini deve effettuarsi con riguardo tanto alla gravità dei vizi quanto al collegamento causale di essi con l'attività espletata, sì 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 termine, dovrà ritenersi conseguita, in assenza di convincenti elementi contrari anteriori, solo all'atto dell'acquisizione d'idonei accertamenti tecnici; per il che, nell'ipotesi di gravi vizi la cui entità e le cui cause, a maggior ragione ove già oggetto di contestazioni tra le parti, abbiano, anche per ciò, rese necessarie indagini tecniche, è consequenziale ritenere che una denuncia di gravi vizi possa implicare un'idonea ammissione di valida scoperta degli stessi tale da costituire il dies a quo per la decorrenza del termine ed, a maggior ragione, tale da far supporre una conoscenza dei difetti di tanto antecedente da implicare la decadenza, solo quando, in ragione degli effettuati accertamenti, risulti dimostrata la piena comprensione dei fenomeni e la chiara individuazione ed imputazione delle loro cause, per l'un effetto, alla data della denuncia e, per l'altro, a data ad essa convenientemente anteriore" (Cass. civ. 14/11/2013, n. 2820).

Articolo tratto da Teknoring