

28.05.2024

Nel caso in cui, dopo la consegna dell'opera al soggetto gestore, emergessero vizi determinati da difetti di costruzione, cosa accadrebbe?

Al termine dei lavori la stazione appaltante procede con il collaudo ai sensi dell'art. 116 del D.lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici).

Art. 116:

“1. I contratti sono soggetti a collaudo per i lavori e a verifica di conformità per i servizi e per le forniture per certificare il rispetto delle caratteristiche tecniche, economiche e qualitative dei lavori e delle prestazioni, nonché degli obiettivi e dei tempi, in conformità delle previsioni e pattuizioni contrattuali.

[...]

3. Salvo quanto disposto dall'articolo 1669 del codice civile, l'appaltatore risponde per la difformità e i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purché denunciati dalla stazione appaltante prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.”

Pertanto prima del certificato del collaudo, la stazione appaltante potrà denunciare i vizi che sono emersi nella fase di verifica della regolarità dell'esecuzione dell'appalto.

Successivamente potranno comunque emergere vizi non riconoscibili durante la fase di collaudo. Tali vizi sono da considerarsi occulti e pertanto regolati dall'art. 1669 del codice civile.

Art. 1669

“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.

Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.”

Pertanto se nell'arco di un decennio emergessero vizi occulti dovuti a difetti di costruzione, occorrerà farne denuncia entro un anno per poter chiamarne a rispondere l'appaltatore.