

Vizi di costruzione: quando la casa nuova... è già vecchia

Situazione al
11/2016

Muffa, crepe nel muro, infiltrazioni d'acqua nel garage, scarso isolamento dai rumori o dal freddo: questi solo i più frequenti problemi che vengono quotidianamente segnalati al nostro Centro da proprietari di case nuove o di recente costruzione.

Cosa fare quando ci si trova di fronte a simili problemi?

Innanzitutto è sempre bene sapere quali sono i diritti che la legge riconosce all'acquirente e/o proprietario di una casa di nuova o di recente costruzione.

Importanti sono alcune questioni giuridiche di base, che si possono di seguito brevemente elencare.

A) Diritti dell'acquirente/proprietario nei confronti del venditore (ma, in genere, non costruttore) della casa – Garanzia del venditore

Qualsiasi difetto dell'immobile acquistato deve essere denunciato al venditore nel più breve tempo possibile. La legge fissa questo termine in otto giorni dalla scoperta del difetto. A tal riguardo è necessario inviare una lettera raccomandata a. r., dove si precisa la natura del difetto, dove si richiede di provvedere alla sua rimozione, entro brevissimo termine e dove ci si riserva, in caso di inattività del venditore, l'avvio di azione legale; oltre alla richiesta di risarcimento dei danni eventualmente subiti.

La richiesta di risoluzione o la richiesta di riduzione del prezzo, nonché il risarcimento del danno devono essere fatte entro un anno dalla data di acquisto dell'immobile (vale la data del rogito notarile).

Si può far in modo di non decadere da tale diritto, inviando una nuova raccomandata a. r. entro l'anno dalla precedente lettera di reclamo inviata.

È una garanzia assai difficile da utilizzare, nel caso di acquisto di una casa, sia per i termini stretti della

denuncia e dell'azione, sia perché spesso i difetti si presentano oltre l'anno dalla data di acquisto.

B) Diritti dell'acquirente/proprietario nei confronti del venditore/costruttore o della ditta costruttrice – Garanzia del costruttore

Ben più efficace è invece la cd. garanzia del costruttore, conosciuta come la „garanzia dei dieci anni“.

In genere i difetti più noiosi che l'acquirente scopre dopo l'acquisto sono anche difetti più o meno gravi, che possono pregiudicare anche in maniera pesante, il corretto godimento dell'immobile; tali difetti possono presentarsi anche oltre il primo anno dall'acquisto. In questi casi vi è un importantissima norma del codice civile, l'art. 1669 che prevede, a carico dell'appaltatore – in sostanza la ditta costruttrice, che può coincidere con il venditore, ma può essere anche un soggetto a parte – una responsabilità per „gravi vizi“ dell'edificio nei confronti del committente (cioè colui che ha dato l'incarico a costruire) e i suoi aventi causa (cioè i compratori dell'immobile).

È questa una garanzia di lunga durata – 10 anni – dall'ultimazione dei lavori: da ciò consegue che l'appaltatore non può essere chiamato a rispondere di vizi e difetti che si sono manifestati oltre i 10 anni dalla fine dei lavori di costruzione.

Entro quanto va fatta la denuncia?

L'art. 1669 del Codice Civile prevede che la denuncia vada fatta entro un anno dalla scoperta o dal momento in cui il danneggiato abbia avuto „un grado di conoscenza seria della gravità dei difetti, della loro incidenza sulla possibilità di godimento dell'edificio e della derivazione dei difetti dall'attività di esecuzione imperfetta dell'appaltatore“. Un termine quindi – diciamo così – abbastanza aperto e sufficientemente lungo per fare la denuncia – sempre con raccomandata a.r. – alla ditta costruttrice e venditrice. In linea di massima il termine di un anno ha inizio da quando l'acquirente ha la certezza, grazie ad una perizia di un professionista, di essere in presenza di un vizio di costruzione.

Attenzione poi, che il danneggiato ha tempo un altro anno dalla denuncia dei vizi per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'appaltatore, davanti al Tribunale, altrimenti decade da questo diritto e l'azione si prescrive.

Cosa si intende per „gravi difetti“?

Per gravi difetti ai sensi dell'art. 1669 c.c. non si intendono solo quei difetti che incidono sulla stabilità dell'edificio (es. gravi crepe nei muri o cedimento di solai e pavimenti) – qui la legge parla più appropriatamente di „pericolo di rovina“ dell'immobile – bensì possono consistere in tutte quelle alterazioni che, pur riguardando anche una sola parte dell'opera, incidono sulla struttura e funzionalità globale, menomando apprezzabilmente il godimento dell'opera stessa (così la Cassazione).

I difetti devono essere inoltre „gravi“, cioè devono essere tali da incidere in maniera sensibile sul godimento dell'immobile.

Grave può essere ad es. una non esigua infiltrazione d'acqua nei locali dell'immobile, una non esigua presenza di umidità sui muri oppure ancora evidenti crepe nei muri oppure un difetto serio nell'impianto di riscaldamento.

In presenza di una causa, la gravità dei vizi viene comunque in genere valutata dal giudice, anche a mezzo di perizia tecnica commissionata ad un esperto del settore (accertamento tecnico preventivo o consulenza tecnica d'ufficio).

C) E se abbiamo stipulato solo un preliminare di acquisto, ma il venditore o la ditta costruttrice ci hanno già consegnato l'immobile?

in questo caso la legge offre dei validi rimedi.

Anche qui è necessaria la denuncia scritta dei difetti al venditore, con la richiesta scritta di porvi rimedio entro breve termine. Qui i termini di denuncia non sono stretti, né perentori, in quanto valgono le norme generali sull'inadempimento contrattuale: è bene comunque non attendere troppo a denunciare i difetti.

Se ai difetti non viene posto rimedio o non c'è un'offerta spontanea di riduzione/restituzione di parte del prezzo della casa da parte del venditore, il promittente acquirente può invocare la risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, oltre il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

Il giudice valuta la gravità dell'inadempimento e se lo ritiene tale da legittimare la risoluzione del contratto, dichiara risolto il contratto, condannando parte venditrice a restituire al compratore gli acconti da questi già versati oltre la rivalutazione e gli interessi; oltre – come detto – gli eventuali ulteriori danni subiti, che andranno sempre dimostrati.

Assai difficile è invece vedersi restituito l'eventuale „nero“ pagato al venditore.

D) Condominio, parti singole e parti comuni.

Nel caso di gravi difetti che riguardano sia parti comuni del condominio, che singoli appartamenti, la giurisprudenza ha previsto che tanto l'amministratore quanto i singoli proprietari possano agire in giudizio per un'azione comune di danno, per quanto consentito dall'art. 1669 c.c.

Anzi, in mancanza dell'iniziativa dell'amministratore, i singoli condomini possono agire in giudizio anche per la tutela dei diritti riguardanti le parti comuni dell'edificio, così come l'amministratore può esercitare l'azione di responsabilità contro la ditta costruttrice, anche in mancanza di una delibera dell'assemblea dei condomini.

I nostri consigli:

- In presenza di difetti più o meno gravi è sempre bene consigliarsi con un esperto tecnico (ingegnere/architetto/geometra) perché valuti la situazione, anche attraverso una perizia di parte;
- è bene altresì non perdere tempo e consigliarsi anche con un esperto legale, per non commettere errori nella denuncia dei difetti e nelle richieste da farsi.

Il nostro Centro è comunque sempre a disposizione per una prima consulenza.