

Padova, 9 novembre 2009

**ACUSTICA 2009 APPLICAZIONI IN EDILIZIA**

**Avv. Giovanni Scudier**

**Il contenzioso per il mancato rispetto dei limiti previsti dal  
D.P.C.M. 05/12/1997**

**Tribunale di Milano, sentenza n. 4348/2009**

“(omissis)

Ritiene questo giudice che la peculiarità del difetto rappresentato dall'inidoneità dell'insonorizzazione –che interessa la gran parte del bene e, specificatamente, anche le sue parti strutturali e non è suscettibile di sanatoria integrale se non con l'abbattimento e conseguente rifacimento di pareti ed impostazione delle scale, con sconvolgimento radicale dell'alloggio –e dunque la sua indubbia gravità giustifichi un abbattimento dell'attuale valore del medesimo in misura non inferiore al 30%.

Dunque il profilo di danno in parola va quantificato in €85.500,00= in moneta attuale.

Quanto infine al danno alla persona dell'attore, connesso con la situazione di grave disagio abitativo connesso con la pluralità di vizi e difetti accertati, ritiene che esso appaia sicuramente apprezzabile con specifico riferimento alla carenza in sonorizzazione dell'unità abitativa.

E' emerso in sede istruttoria e risulta confermato in sede di CTU che l'attuale situazione comporta tutta una serie di fastidi ed evidenti alterazioni alle condizioni normali di vita nell'ambito dell'abitazione. Non è dunque consentito escludere la configurabilità di tale voce di danno per la quale la somma di €10.239,13= (pari alle vecchie £ 20.000.000) appare del tutto congrua (omissis)”.

**Tribunale di Padova, 26.08.2008**

“(omissis)

Con atto di citazione notificato il ....., ..... esponeva di aver acquistato dalla convenuta Immobiliare ....., in data ....., un appartamento con garage sito in un condominio in località ....., A seguito della vendita delle altre unità immobiliari contigue alla propria, l'attrice aveva iniziato a percepire una rumorosità di livello abnorme provenire dalle normali occupazioni svolte dagli altri condomini nei propri appartamenti. L'attrice affidava quindi a ..... l'incarico di verificare la corrispondenza dell'immobile ai limiti di isolamento acustico previsti per l'edilizia residenziale dal DPCM 5.12.1997. In data ....., ..... le consegnava la propria perizia, da cui emergeva che sia per l'isolamento al rumore da calpestio, sia per l'isolamento al rumore aereo, sia infine per l'isolamento al rumore degli impianti tecnologici, i limiti previsti dal cit. DPCM non erano stati rispettati. Ciò premesso, .... evocava innanzi a questo Tribunale la Immobiliare ..... affinché, accertata l'esistenza del predetto vizio nell'isolamento acustico dell'immobile, che lo rendeva inidoneo all'uso al quale era destinato e ne diminuiva considerevolmente il valore, la predetta convenuta fosse

condannata a rifonderle il 20% del prezzo, nonché a risarcirle il danno esistenziale.

La Immobiliare ..... eccepiva preliminarmente la decadenza e la prescrizione dalla garanzia. Contestava inoltre l'eccessiva rumorosità lamentata dall'attrice, sostenendo comunque che ciò era anche dovuto alle modifiche costruttive che la stessa attrice aveva preteso.

*(omissis)*

Come noto, l'art. 1495 c.c., dedicato ai termini ed alle condizioni per l'azione di garanzia per i vizi della cosa venduta, prevede che il compratore decade dal diritto alla garanzia, se non denuncia i vizi al venditore entro otto giorni dalla scoperta, salvo il diverso termine stabilito dalle parti o dalla legge. Il capoverso aggiunge che la denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato. A norma dell'ultimo comma, l'azione si prescrive, in ogni caso, in un anno dalla consegna; ma il compratore, che sia convenuto per l'esecuzione del contratto, può sempre far valere la garanzia, purchè il vizio della cosa sia stato denunciato entro otto giorni dalla scoperta e prima del decorso dell'anno dalla consegna.

E' pacifico –in giurisprudenza- che incombe sull'acquirente l'onere di provare la tempestività della denuncia dei vizi, poiché si tratta di una condizione necessaria per l'esercizio dell'azione (v. Cass. 13.10.1999, n. 11.519, Cass. 28.01.1997 n. 855 e Cass. 5.06.1991 n. 6365).

Per quanto riguarda la nozione di scoperta del vizio (che presuppone la natura non apparente di quest'ultimo), la giurisprudenza è costante nel ritenere che la scoperta può ritenersi raggiunta quando il compratore abbia acquistato la certezza obiettiva della sua esistenza (v. Cass. 20.08.2000 n. 11452 e Cass. 14.05.1990 n. 4116). Il termine di decadenza previsto dal cit. art. 1495 c.c. per la denuncia dei vizi della cosa venduta, deve essere riferito alla semplice manifestazione del vizio, e non già alla individuazione della sua causa: esso decorre dal momento in cui il compratore ha acquistato la certezza obiettiva dell'esistenza del vizio (v. Cass. 6.05.2005 n. 9515).

Alla luce di tale principio di diritto, risulta fondata l'eccezione di decadenza sollevata dalla Immobiliare .....

Le attrici hanno infatti acquistato il proprio appartamento entrambe in data ..... Gli appartamenti contigui –dai quali provengono i rumori- sono risultati tutti abitati alla data del ..... La denuncia dei vizi alla Immobiliare ....., è stata effettuata dal legale delle attrici solo con la raccomandata del ..... (v. doc....), e quindi oltre il termine di otto giorni a decorrere dalla cit. data del ..... (epoca in cui, in considerazione della occupazione di tutti gli appartamenti contigui, le attrici devono aver iniziato a sentire i rumori).

Le attrici sostengono che il termine di decadenza di 8 giorni, decorrerebbe dalla data in cui ..... ha consegnato loro la perizia del .....

E' tuttavia una tesi che, alla luce dell'orientamento giurisprudenziale sopra evidenziato, non può essere condivisa, poiché la certezza oggettiva dell'esistenza dell'asserita eccessiva rumorosità, era già direttamente percepibile dalle attrici. La perizia in questione non ha fornito alle attrici la certezza oggettiva dell'esistenza del vizio: ha solo fornito loro una valutazione giuridica.

Pertanto, poiché la denuncia del vizio non è avvenuta entro il termine di 8 giorni dalla scoperta, tutte le domande attoree devono essere respinte a causa della intervenuta decadenza dall'azione di garanzia (anche la domanda risarcitoria è subordinata al rispetto del termine di decadenza previsto dal cit. art. 1495 c.c., v. Cass. 6.12.2001 n. 15841 e Cass. 22.11.2000 n. 15104) *(omissis)*.

**Tribunale di Torino, 23 aprile 2007**

“(omissis)

I sigg.ri ..... evocavano in giudizio la ..... Costruzioni S.p.a. esponendo:

- che avevano proceduto all’acquisto dalla .... Costruzioni S.p.a. di un alloggio all’interno di un immobile in costruzione;
- che l’alloggio era stato acquistato “sulla carta”, come raffigurato da una planimetria loro esibita dalla .... Costruzioni S.p.a.;
- che avevano ricevuto assicurazioni in merito al fatto che il costruttore non avrebbe apportato alcuna modifica rispetto al progetto loro esibito, senza specifica autorizzazione;
- che il bene veniva consegnato in data .....;
- che all’atto della consegna veniva eccepita l’esistenza di modifiche rispetto al progetto visionato al momento dell’acquisto;
- che, in particolare, era stata posizionata una finestra nel vano scale per accedere al tetto, con possibilità di arrivare con facilità al terrazzo della loro proprietà;
- che la .... Costruzioni S.p.a., a fronte delle doglianze degli attori, si limitava a posizionare una grata mobile, soluzione inadeguata a proteggere la loro proprietà;
- che, inoltre, l’alloggio non risultava isolato acusticamente in misura adeguata e lo scarico delle acque meteoriche posizionato sul terrazzo aveva un diametro insufficiente.

I sigg.ri ..... chiedevano quindi che la ..... Costruzioni S.p.a. fosse condannata ad apportare tutte le opportune modifiche per ripristinare l’alloggio secondo lo stato di progetto e per elidere i vizi lamentati o che, in subordine, fosse ridotto il prezzo di acquisto dell’immobile, con condanna della convenuta al risarcimento del danno.

Si costituiva la .... Costruzioni S.p.a., ed esponeva:

- che la domanda relativa alla finestra doveva ritenersi inammissibile poiché tale manufatto era collocato in una parte comune dell’edificio, a fronte dell’estraneità del condominio al giudizio;
- che comunque la realizzazione della finestra rientrava tra le prerogative del costruttore;
- che l’edificio era inoltre conforme alle norme in materia di isolamento acustico.

La ..... Costruzioni S.p.a. chiedeva quindi il rigetto di tutte le domande di controparte perché inammissibili o infondate.

(omissis)

Quanto alla idoneità insonorizzante dell’alloggio il C.T.U. ha fatto riferimento alle norme contenute nel DPCM 5/12/1997 che prevedono che il fabbricato debba avere un potere fono isolante per le partizioni interne di almeno 50 decibel e per il rumore proveniente dai soffitti (rumore da calpestio) un indice di valutazione globale non superiore ai 63 decibel. Il C.T.U. ha riscontrato per le partizioni interne un valore di 51 decibel e per il rumore proveniente dai soffitti un valore di 70 decibel.

Il consulente ha precisato che, mentre il potere fono isolante per le partizioni interne è accettabile, risulta fuori norma la capacità di isolamento acustico per il rumore proveniente dai soffitti (rumore da calpestio).

Il C.T.U. ha aggiunto “...per avere una idea qualitativa dell’entità dello scostamento si deve tenere conto del fatto che la scala utilizzata è logaritmica e che un aumento di tre decibel implica il raddoppio della potenza sonora ...”. Il C.T.U. ha quindi concluso che “...o non è stato realizzato un pavimento galleggiante oppure l’esecuzione è stata inficiata da errori materiali di posa in opera ...”. Il C.T.U. chiamato a chiarimenti ha precisato che non è stato possibile effettuare tutti gli accertamenti audiometrici poiché

non è stato possibile accedere a tutte le porzioni di fabbricato di proprietà di terzi ed ha confermato le risultanze del proprio elaborato.

Ed invero, secondo i dati rilevati dal consulente a fronte di una rumorosità massima consentita di 63 decibel, nell'alloggio risultano rilevati, in presenza di rumori provenienti dai piani soprastanti, sino a 70 decibel, che alla luce della considerazione del consulente sulla scala di valori utilizzata (che progredisce in funzione logaritmica) rappresenta un rumore superiore al doppio rispetto al tetto massimo consentito dalla legge.

Risulta da quanto esposto l'esistenza di vizi nel bene compra venduto, vizi imputabili al venditore costruttore.

La struttura dell'alloggio (altezze dei locali) e le soluzioni tecnologiche utilizzate (pavimenti galleggianti) non consentono, tuttavia, di condannare la .... Costruzioni S.p.a. alla eliminazione del difetto riscontrato dal C.T.U. Infatti, l'intervento di ripristino sarebbe da eseguire all'interno dell'alloggio soprastante quello degli attori, di proprietà di terzi, con demolizione e rimozione di tutta la pavimentazione sino alla soletta, posizionamento di un nuovo pavimento di tipo galleggiante, costruzione del massetto e del nuovo pavimento di tipo galleggiante, costruzione del massetto e del nuovo pavimento di finitura.

La domanda di eliminazione del difetto indicato non può quindi essere accolta, stante l'ineseguitabilità della stessa, e va di conseguenza accolta la domanda subordinata formulata dai sigg.ri ..... di riduzione del prezzo di acquisto. Infatti, l'inadeguatezza dell'isolamento acustico dell'alloggio ne diminuisce considerevolmente il valore ai sensi dell'art. 1490 c.c. e dovrà essere resa nota agli eventuali successivi acquirenti del bene.

L'incidenza del vizio, in mancanza di elementi utili ad una quantificazione matematica va determinata in via equitativa nel 20% del prezzo pagato, pari a €255.372,46, come risultante a pagina 15 dal rogito notarile prodotto in atti (doc. n. .... parte attrice).

Va quindi ridotto il prezzo di acquisto ex art. 1492 c.c. nella misura del 20% e la .... Costruzioni S.p.a. va conseguentemente condannata a versare ai sigg.ri ..... l'importo di €51.074,49, oltre ad interessi dalla domanda al saldo.

Quanto alla domanda di risarcimento del danno, gli attori non hanno provato la natura e la consistenza del danno richiesto genericamente quale conseguenza dei vizi dell'alloggio (*omissis*)".

### **Tribunale di Milano, 14 dicembre 2000**

“(omissis)

Con citazione, ritualmente notificata,.... conveniva dinanzi al Tribunale di Milano la .... S.p.a., per sentirla condannare all'eliminazione dei vizi e/o difetti, afferenti un appartamento da lei acquistato da detta impresa, sito in ....., tenendola indenne dalle eventuali conseguenze pregiudizievoli, derivanti dall'esecuzione dei lavori, oltre al risarcimento dei danni subiti, ivi incluso il danno biologico ed in subordine, al risarcimento dei danni riguardanti il minor valore dell'immobile, oltre al ristoro dell'ulteriore pregiudizio patito.

Costituitasi in giudizio, la convenuta contestava gli assunti avversari, concludendo per la reiezione delle domande proposte nei suoi confronti perché improponibili, prescritte ed infondate.

Istruita la causa e precisate le conclusioni, la stessa veniva assegnata in decisione.

La domanda proposta dall'attrice è fondata e va pertanto accolta.

..... ha chiesto la condanna della convenuta al risarcimento dei danni per inesatto adempimento della stessa alle obbligazioni di cui agli artt. 1490 e 1497 c.c., a norma dell'art. 1494 c.c.

Resta dunque chiarito che detta azione di inesatto adempimento e di condanna per il pregiudizio economico subito è soggetta alla disciplina di cui all'art. 1495 c.c.

Non può infatti applicarsi la disciplina, relativa all'inadempimento, non avendo la convenuta consegnato un bene appartenente ad un "genus" diverso, con conseguente termine decennale di prescrizione.

Fissate tali premesse, va osservato che l'attrice ha denunciato tempestivamente i vizi riscontrati, entro il termine di otto giorni dalla loro scoperta effettiva, non valendo, in alcun modo, la riserva contenuta nel doc. ...., fasc. .... quale conoscenza dei vizi della cosa, a mente dell'art. 1491 c.c.; la stessa attiene, infatti, ad una doglianza (anche di terzi) relativa alle parti comuni, senza che fosse stata scoperta la loro fondatezza e la loro causa.

Vanno quindi disattese le eccezioni di decadenza e improponibilità delle domande dell'attrice, sollevate dalla ....S.p.a., anche perché quest'ultima, come emerge dalla sua memoria ....., ha espressamente riconosciuto l'esistenza del difetto di insonorizzazione.

In prosieguo, va chiarita la nullità del supplemento di CTU esperita, atteso che nel verb. di ud. ...., non risulta fissato il termine di inizio delle operazioni peritali, né quest'ultimo risulta comunicato al CT di parte convenuta, nonostante la lettera in data ....., con conseguente impossibilità per quest'ultimo di far valere la propria difesa tecnica.

In ogni caso, dalla prima CTU esperita, è emerso che per l'impossibilità di rimediare ai vizi acustici dell'immobile, lo stesso deve considerarsi deprezzato del 20% del suo valore, pari a Lire 72.980.000 (20% su Lire 364.902.000).

Pertanto, pur non potendosi aggiungere, a tale importo, l'ulteriore somma di Lire 27.840.000 per difetto dell'impianto idrosanitario, per l'accertata nullità del secondo mezzo istruttorio, lo stesso va rivalutato equitativamente fino a Lire 85.000.000, oltre interessi compensativi, al tasso del 5%, limitando la pronuncia, in punto *quantum debeatur*, a tale minore importo, ex art. 277, II comma, c.p.c., e disponendo la prosecuzione dell'istruttoria con separata ordinanza, riservandosi di statuire, all'atto della pronuncia definitiva, in ordine alle spese processuali e di CTU (*omissis*)".

### **Cassazione civile, sez. II, 22 agosto 1998, n. 8338**

“ (*omissis*)

Al contrario, proprio perché oggettivamente inerente all'appartamento compravenduto e preesistente alla conclusione del negozio, il vizio denunciato già da allora incideva apprezzabilmente sul valore commerciale del bene, indipendentemente dalla sua causa, vale a dire della riferibilità di esso a fatto della venditrice o di terzi.

L'obbligazione di garanzia, cui il venditore è tenuto verso il compratore, discende dal fatto oggettivo, di trasferire un bene affetto da vizi che lo rendano inidoneo all'uso cui esso è destinato o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, mentre la colpa del venditore, ai sensi dell'art. 1494, cod. civ., rileva solo ai fini del diritto al risarcimento del danno.

Non ignora il Collegio la perplessa opinione espressa sul problema in esame da autorevole dottrina, secondo cui se le immissioni eccedenti la normale tollerabilità siano riferibili alla condotta di un vicino, sembrerebbe che al compratore non spetti anche la garanzia nei confronti del venditore ma solo l'azione ex art. 844 contro il

vicino, mentre non spetterebbe né l'uno né l'altro rimedio se le immissioni non eccedano la normale tollerabilità.

Tali perplessità, ad avviso di questa Suprema Corte, sono superabili sulla base della considerazione che è la preesistenza del vizio rispetto alla conclusione del contratto a rendere responsabile il venditore, per aver alienato un bene oggettivamente affetto da un determinato vizio, senza che rilevi che tale responsabilità possa coesistere con la concorrente responsabilità, a titolo diverso, del vicino ai sensi dell'art. 844 cod. civ.

Quanto, poi, al requisito della normale tollerabilità, si osserva che esso è specificamente richiesto solo per la proponibilità dell'azione ex art. 844 cod. civ., perché per l'azione di garanzia è richiesto il diverso requisito dell'inidoneità della res vendita all'uso cui è destinata ovvero quello della apprezzabile diminuzione del suo valore a causa del vizio (*omissis*)”.

**Cassazione civile, sez. un., 15 ottobre 1998, n. 10186**

“(omissis)

L'immissione di rumore nell'abitazione priva il proprietario (o il titolare) della possibilità di godere nel modo più pieno e pacifico della propria casa e incide sulla libertà di svolgere la vita domestica, secondo le convenienti condizioni di quiete. La tutela di questo interesse non si esaurisce con la tutela del profilo obiettivo della proprietà, in quanto il godimento della cose implica, in fatto, il rapporto tra la persona e la cosa. Nel godimento, invero, si riscontra un momento soggettivo, rappresentato dalle condizioni del titolare, che indubbiamente è rilevante per il diritto (*omissis*)”.

## COMPRAVENDITA

### Garanzia per vizi della cosa venduta

Soggetti del rapporto (art. 1490 c.c.)



**il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta al compratore sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore**

Oggetto della garanzia (art. 1490 c.c.)



**vizio: alterazione nella struttura, nella forma o nella composizione, derivante da difetti di fabbricazione, formazione o produzione, tali da rendere la cosa inidonea all'uso cui è destinata o da diminuirne in modo apprezzabile il valore**

Rimedi previsti a tutela del compratore (art. 1492 c.c.)

**1. azione di risoluzione del contratto (c.d. azione redibitoria): ai fini del suo esercizio è irrilevante la colpa del venditore; l'inadempimento del venditore deve essere di non scarsa importanza; effetti della risoluzione del contratto sono l'obbligo del venditore di restituire il prezzo e l'obbligo del compratore di restituire la cosa, ove non sia perita in conseguenza dei vizi**

**in alternativa**

**2. azione di riduzione del prezzo (c.d. azione estimatoria): il prezzo della cosa viene diminuito nella misura percentuale in cui il vizio incide sul valore della cosa stessa**

**in ogni caso**

**3. azione di risarcimento del danno: i vizi devono essere imputabili al venditore a titolo di colpa; sono risarcibili anche i danni derivati dai vizi della cosa**

Termini e condizioni per l'esercizio delle azioni a tutela del compratore (art. 1495 c.c.)



**- denuncia entro 8 giorni dalla scoperta**  
**- prescrizione dell'azione in un anno dalla consegna della cosa: il compratore che sia convenuto per l'esecuzione del contratto può sempre far valere la garanzia, purchè il vizio sia stato denunciato entro 8 giorni dalla scoperta e prima del decorso di un anno dalla consegna**

**Mancanza di qualità della cosa venduta**

**Soggetti del rapporto (art. 1497 c.c.)**



- venditore
- compratore

**Oggetto della garanzia (art. 1497 c.c.)**



- **mancanza di qualità essenziali: attributi indispensabili per l'uso cui la cosa è normalmente destinata, anche se non specificamente pattuiti dai contraenti**
- **mancanza di qualità promesse: attributi, diversi da quelli essenziali per l'uso cui la cosa è normalmente destinata, che il bene deve avere secondo l'implicita o esplicita previsione contrattuale**

**Rimedi previsti a tutela del compratore (art. 1497 c.c.)**

- **risoluzione del contratto: la risoluzione del contratto può essere domandata se il difetto eccede i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi**
- **azione di riduzione del prezzo: parte della dottrina ritiene applicabile alla mancanza di qualità anche l'azione estimatoria**

**Termini e condizioni per l'esercizio dell'azione (art. 1497 c.c.)**



- **denuncia entro 8 giorni dalla scoperta**
- **prescrizione dell'azione in un anno dalla consegna della cosa: il compratore che sia convenuto per l'esecuzione del contratto può sempre far valere la garanzia, purchè il vizio sia stato denunciato entro 8 giorni dalla scoperta e prima del decorso di un anno dalla consegna**

**Aliud pro alio**

**Soggetti del rapporto**



- venditore
- compratore

**Oggetto del rimedio**



**aliud pro alio: la giurisprudenza e la dottrina individuano l'aliud pro alio nella consegna di una cosa diversa da quella specifica dedotta in contratto ovvero nella consegna di una cosa appartenente ad un genere o sottogenere diverso da quello pattuito o ancora nelle ipotesi in cui la diversità del bene non riguardi la sua materialità, ma un suo attributo giuridico (ad es. certificato di agibilità)**

**Rimedi a tutela del compratore**



- ordinari rimedi di inadempimento contrattuale ex artt. 1218 e 1453 c.c.:**
- azione di adempimento del contratto
  - azione di risoluzione del contratto
  - azione di risarcimento del danno

**Termini e condizioni per l'esercizio del rimedio**

**non trovano applicazione i brevi termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1495 c.c., ma valgono le regole generali**

## APPALTO

### Difformità e vizi dell'opera

#### Soggetti del rapporto (art. 1667 c.c.)



- committente
- appaltatore

#### Oggetto della garanzia (art. 1667 c.c.)



- **difformità: qualsiasi discordanza dalle prescrizioni contrattuali**
- **vizio: alterazione morfologica o funzionale che impedisce il buon funzionamento e l'appropriata utilizzazione dell'opera e che ne diminuisce pertanto l'utilità, il pregio ed il valore**

#### Rimedi a tutela del committente (art. 1668 c.c.)

1. **eliminazione dei vizi a spese dell'appaltatore: azione equiparabile all'azione di esatto adempimento ex art. 1453 c.c.**  
**in alternativa**
2. **azione di riduzione del prezzo: azione volta a ripristinare l'equilibrio sinallagmatico tra le prestazioni alterato dalla presenza di vizi e difformità**  
**in ogni caso**
3. **azione di risarcimento del danno: azione del tutto autonoma rispetto alle altre azioni, esperibile anche nel caso in cui gli altri rimedi non siano invocabili o non siano stati invocati**
4. **azione di risoluzione del contratto: può essere esercitata solo se i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inidonea all'uso cui è destinata**

#### Termini e condizioni per l'esercizio delle azioni a tutela del committente



- **denuncia delle difformità e vizi entro 60 giorni dalla scoperta**
- **prescrizione dell'azione in due anni dalla consegna dell'opera: il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purchè le difformità e i vizi siano stati denunciati entro 60 giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna**

## APPALTO

### Rovina e difetti di cose immobili

Soggetti del rapporto (art. 1669 c.c.)



- committente / aventi causa / acquirente
- appaltatore / venditore-costruttore
- progettista / direttore dei lavori

Oggetto della garanzia (art. 1669 c.c.)



**gravi difetti verificatisi nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera: sia vizi che incidono in misura sensibile sugli elementi essenziali delle strutture dell'opera, sia vizi che riguardano elementi secondari e accessori (impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti etc.), ove siano tali da compromettere la funzionalità e l'abitabilità dell'opera e siano eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorchè ordinaria**

Rimedi a tutela del committente / aventi causa / acquirente (art. 1669 c.c. – art. 2058 c.c.)



**1. richiesta di condanna dell'appaltatore / venditore-costruttore al pagamento della somma corrispondente alle opere necessarie per l'eliminazione dei vizi**

**in alternativa**

**2. richiesta di condanna dell'appaltatore / venditore-costruttore all'eliminazione dei difetti dell'opera**

Termini e condizioni per l'esercizio delle azioni a tutela del committente / aventi causa / acquirente (art. 1669 c.c.)



- denuncia entro un anno dalla scoperta
- prescrizione dell'azione in un anno dalla denuncia