

La Corte di Cassazione: con lo stop in corso d'opera risponde anche chi dirige gli interventi

# Risarcito chi recede dai lavori

## Pagati i danni al proprietario che revoca la ristrutturazione

Pagine a cura

DI DARIO FERRARA

Il proprietario dell'immobile che ha commissionato la ristrutturazione dei locali esercita il diritto unilaterale di recesso dal contratto con cui ha appaltato i lavori all'impresa edile. E nel farlo può chiedere non soltanto la restituzione degli acconti versati alla ditta ma anche il risarcimento dei danni subiti per condotte di inadempimento verificatesi in corso d'opera e addebitabili all'appaltatore; la contestazione delle difformità sulla parte di interventi già eseguita non ricade nella disciplina speciale della garanzia per i vizi dell'opera, che invece ne esige il completamento; il tutto sul piano sia della decadenza sia della prescrizione.

Se poi è accertata l'omessa vigilanza da parte del direttore dei lavori, il professionista risponde in solido con l'appaltatore per i danni patiti dal

committente quando i rispettivi inadempimenti hanno concorso in modo efficiente a produrre il pregiudizio subito dall'appaltante. È quanto emerge dalla sentenza n. 421, pubblicata l'08/01/2024 dalla seconda sezione civile della Cassazione.

**Appaltatore imperito.**

### La decisione

Cassazione, II sezione civile, sentenza n. 421/2024

In tema di appalto, se il committente esercita il diritto unilaterale di recesso ex articolo 1671 c.c., non è preclusa la sua facoltà di invocare la restituzione degli acconti versati e il risarcimento dei danni subiti per condotte di inadempimento verificatesi in corso d'opera e addebitabili all'appaltatore e, in tale evenienza, la contestazione di difformità e vizi, in ordine alla parte di opera eseguita, non ricade nella disciplina della garanzia per i vizi, che esige necessariamente il totale compimento dell'opera. All'esito dell'accertamento della responsabilità professionale del direttore dei lavori per omessa vigilanza sull'attuazione dei lavori appaltati, questi risponde, in solido, con l'appaltatore dei danni subiti dal committente, ove i rispettivi inadempimenti abbiano concorso in modo efficiente a produrre il danno risentito dall'appaltante

Risulta accolto il ricorso di legittimità proposto dalla proprietaria dell'immobile, condannata in appello a versare 12.400 euro all'impresa cui aveva appaltato la ristrutturazione dell'edificio in una zona interna del Lazio.

Il progetto prevede la demolizione e il rifacimento di

strutture portanti e solai, del tetto, di murature e intonaci esterni e interni, oltre che dell'impianto idrico, termo-sanitario ed elettrico.

E la ditta edile a convenire in giudizio l'appaltante chiedendo che sia accertato lo scioglimento del contratto intervenuto con la comunicazione

della committente: la signora chiede alla ditta di fermare i lavori, invitando l'appaltatore a rimuovere il cantiere entro dieci giorni.

La società sostiene che, di fronte a lavorazioni programmate per 90 mila euro, sarebbero stati realizzati interventi per meno di 74 mila e di aver ricevuto poco più di 9 mila euro a titolo di acconti: domanda, insomma, la condanna della controparte al pagamento di oltre 190 mila euro. Ma in primo grado l'appaltante è condannata a pagare meno di 30 mila euro a titolo di lavorazioni eseguite e non saldate più altri 4 mila per spese sostenute. E in appello l'ulteriore riduzione di 7 mila euro risulta motivata sul rilievo dell'imperizia ascrivibile all'appaltante, secondo le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio.

Ora trovano ingresso sette dei dodici motivi di impugnazione proposti dal ricorso per cassazione della committen-

## LA LEGGE DI BILANCIO 2024



- La lotta all'evasione punta sul digitale
- Il prepensionamento si allontana
- Locazioni brevi nel mirino del fisco
- Superbonus con imposta sulle plusvalenze
- Giro di vite sulle false partite Iva
- La rivalutazione di partecipazioni e terreni

CON IL TESTO DELLA LEGGE DI BILANCIO 2024  
E L'INDICE DEI CONTENUTI COMMA PER COMMA

IN EDICOLA CON  A € 9,90\*

ACQUISTA SUBITO QUI LA TUA COPIA DIGITALE



# Responsabilità su chi non vigila

te. **Acquiescenza irrilevante.** È fondata, in particolare, la censura dell'appaltante secondo cui sbaglia la Corte d'appello a stabilire che sarebbero inammissibili le domande restitutorie e risarcitorie proposte: il tutto a causa dell'acquiescenza prestata dalla pronuncia di primo grado laddove rigettava la domanda di risoluzione dell'appalto.

Risulta inoltre contraddittoria la decisione del giudice del gravame che qualifica la domanda risarcitoria come eccezione volta a paralizzare la pretesa di pagamento del corrispettivo in favore dell'appaltatore, facendo riferimento alla disciplina della garanzia per le difformità e i vizi dell'opera di cui all'articolo 1677 del codice civile. E ciò benché sia la stessa Corte territoriale a rilevare che, quando l'opera appaltata non risulta completata, la domanda volta a far valere l'inadempimento contrattuale non soggiace a tale disciplina speciale neanche con riferimento alla previsione dei termini di prescrizione; nel nostro caso al momento in cui la commit-

tente esercita il recesso i lavori di ristrutturazione sono tutt'altro che completati.

**Prescrizione decennale.** Soprattutto trova ingresso il mezzo d'impugnazione secondo cui le azioni restitutorie e risarcitorie per inadempimento contrattuale non sono affatto correlate ai soli eventi risolutivi di cui agli articoli 1453 e seguenti codice civile: una volta che è intervenuta cessazione del contratto prima del completamento dell'opera per il recesso esercitato ex articolo 1671 c.c., la normativa applicabile alle azioni per la restituzione degli acconti e il risarcimento del danno è quella generale in materia di inadempimento contrattuale, con l'applicazione dell'ordinaria prescrizione decennale di cui all'articolo 2946 c.c.: resta integra la facoltà dell'appaltante di chiedere la restituzione degli importi versati e non dovuti e il risarcimento dei danni patiti in conseguenza di eventuali inadempimenti dell'appaltatore,

indipendentemente dalla richiesta di risoluzione del contratto.

**Sfiducia tutelata.** Viene

in rilievo, dunque, il rapporto tra recesso e risoluzione per inadempimento: il committente che esercita il primo non può chiedere la seconda per responsabilità dell'appaltatore, anche per i difetti su parte dell'opera già completata, perché il rapporto risulta venuto meno per altro titolo.

In particolare, il diritto potestativo riconosciuto al committente di risolvere in modo unilaterale l'appalto può essere esercitato a piacimento in qualunque momento successivo alla conclusione del contratto ma anteriore al completamento dei lavori. E può essere giustificato anche dalla sfiducia verso l'appaltatore per fatti di inadempimento della ditta. Insomma: con il recesso il contratto si scioglie per l'iniziativa unilaterale dell'appaltante, senza la necessità di verificare l'importanza e la gravità dell'inadempimento dell'appaltatore; l'accertamento, invece, risulta necessario quando il committente pretende anche il risarcimento del danno per l'inadempimento in cui l'impresa edile è già incorsa al momento del recesso.

Allo stesso modo l'appal-

tante che chiede la risoluzione non può poi invocare il recesso perché con la prima domanda innesca un procedimento di valutazione comparativa sulla condotta delle parti che non può più essere arrestato a piacimento con l'iniziativa unilaterale di cui all'articolo 1671 c.c.: nell'appalto, infatti, la domanda di risoluzione giudiziale del contratto per inadempimento è diretta a ottenere una pronuncia che ha carattere costitutivo, in grado di far retroagire la cessazione degli effetti al momento in cui è stato stipulato il contratto, e risulta fondata sulla commissione di un "illecito" negoziale; d'altronde l'appalto non può essere considerato un contratto a esecuzione continuata o periodica, fatte salve le ipotesi in cui le

prestazioni in esso dedotte attengano a servizi o manutenzioni a scadenze regolari: è quindi escluso che si sottragga alla regola generale di piena retroattività degli effetti della risoluzione dettata dall'articolo 1458 c.c.

**Incompatibilità esclusa.** L'istanza di restituzione degli acconti e la riserva di

chiedere danni, tuttavia, non sono incompatibili con la domanda di recesso: i pregiudizi patiti dall'appaltante per le pregresse inadempienze dell'appaltatore riducono l'indennità che spetta al secondo per il recesso del primo.

Nel caso specifico è divenuto definitivo il rigetto della domanda di risoluzione perché in appello non risulta contestata la sentenza del Tribunale che aveva disatteso l'impugnativa, accertando lo scioglimento del contratto di appalto con l'esercizio del diritto potestativo di recesso di cui all'articolo 1671 c.c. da parte del committente: la circostanza non vietava affatto al committente di far valere le correlate domande restitutorie e risarcitorie a causa del contestato inadempimento da parte dell'appaltatore.

Il fatto poi che le domande restitutorie e risarcitorie non siano soggette alla speciale disciplina dei vizi dell'opera di cui all'articolo 1667 c.c. esclude che alla domanda di risarcimento dei danni si applichi il termine biennale di prescrizione. Parola al giudice del rinvio.

— © Riproduzione riservata —

## IN EDICOLA, IN DIGITALE L'ESCLUSIVO LIBRO MAGAZINE

140  
PAGINE

LA GUIDA  
A **23 PRACTICE  
LEGALI** SUDDIVISE  
IN **7 CATEGORIE.**  
CON LA  
**DIRECTORY  
FINALE**  
PER UNA PIÙ VELOCE  
CONSULTAZIONE.



IN EDICOLA CON



E IN DIGITALE SU CLASSABBONAMENTI.COM

ABBONATI  
AL DATABASE  
IN TEMPO REALE



SCOPRI LA BANCA DATI  
MF ITALIAN LEGAL RANKING  
con 2.900 studi legali e oltre  
5.300 professionisti in 30 aree  
di specializzazione