

Vizi o difetti dell'immobile, quali garanzie ha l'acquirente?

7 Febbraio 2018

Quando si acquista un immobile da un costruttore si è in presenza di un contratto di compravendita e non di appalto. La precisazione arriva dalla Cassazione con la sentenza 26574/2017 ed è utile a stimare con certezza i tempi utili per far valere la garanzia in caso di **vizi dell'opera**. Nelle compravendite i tempi per agire e ottenere un risarcimento per i vizi dell'opera sono più brevi che nell'appalto.

Diverso è il caso dei **difetti della costruzione** che possono causare la rovina dell'immobile. In questo caso i tempi per far valere la garanzia e le responsabilità del costruttore sono gli stessi sia che si tratti di compravendita sia che si tratti di appalto: il costruttore/venditore è responsabile per dieci anni dalla consegna dell'immobile ed è tenuto al risarcimento.

Garanzia per i vizi nelle compravendite

L'articolo 1495 del Codice Civile disciplina i termini e le condizioni per l'azione in caso di vendita stabilendo che i vizi devono essere denunciati entro otto giorni dalla scoperta e che l'azione si prescrive entro un anno dalla consegna.

Garanzia per i vizi in caso di appalto

Nel caso dell'appalto, c'è un periodo di garanzia più lungo, regolato dagli articoli 1667 e 1668 del Codice Civile. Il committente può denunciare all'appaltatore i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta e l'azione si prescrive entro due anni dalla consegna dell'immobile. Il committente ha diverse chances: può chiedere che i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore, che il prezzo sia diminuito, ma può anche ottenere la risoluzione del contratto.

Garanzia per i difetti in caso di compravendita e appalto

Se nell'immobile non vengono riscontrati vizi, ma difetti tali da causarne la rovina, la garanzia ha una durata di dieci anni sia che si tratti di compravendita che di appalto. I giudici hanno affermato che in questi casi bisogna sempre fare riferimento all'articolo 1669 del Codice Civile che, pur rientrando nel capitolo degli appalti, si applica anche alle compravendite immobiliari.

Sulla base di queste considerazioni, la Cassazione ha negato il risarcimento richiesto per una serie di vizi dal momento che l'azione era stata presentata oltre i termini concessi. Al contrario, ha accolto la richiesta di risarcimento per una serie di difetti di costruzione che causavano problemi di deflusso delle acque e rischi per gli abitanti dell'immobile.