



AREA DEL DIRITTO PRIVATO

CASO IN MATERIA DI

“DIFETTI NEGLI EDIFICI E RESPONSABILITÀ DELL’APPALTATORE”

20 gennaio 2025

Relatore: prof. Giovanni De Cristofaro

Ordinario di diritto civile nell’Università di Ferrara

La s.p.a. Alfa, società attiva nel settore immobiliare, è proprietaria di una area sulla quale insiste un edificio condominiali costruiti negli anni 50’ del ‘900, ormai obsoleti e in pessimo stato di conservazione. La società decide di procedere ad una profonda ed integrale ristrutturazione dell’edificio, per trasformarlo in un complesso di 10 appartamenti di lusso.

Una volta redatto il progetto e ottenute le necessarie autorizzazioni, la s.p.a. Alfa conclude con la s.r.l. Beta un contratto d’appalto con il quale affida alla controparte il compito di procedere alla realizzazione dei lavori necessari per la ristrutturazione integrale dell’edificio in conformità al progetto da lei predisposto e sotto il controllo di un direttore dei lavori da lei stessa nominato.

Ultimati i lavori di ristrutturazione e presi in consegna i nuovi edifici, la s.p.a. Alfa li mette in vendita e il 1° marzo 2021 conclude con Tizio un contratto di compravendita con il quale aliena a quest’ultimo, per il prezzo di 800.000 euro, uno degli appartamenti inseriti nell’edificio condominiale ristrutturato.

Nel giugno del 2023 cominciano tuttavia a manifestarsi difetti di varia natura, sia nell’appartamento (con particolare riguardo agli infissi) che nelle parti comuni dell’edificio (infiltrazione d’acqua e umidità nelle murature del vano scala, causata dalla non corretta tecnica di

montaggio dei pannelli di copertura, e grave deterioramento dei materiali impiegati per la costruzione del vialetto che, attraversando il giardino condominiale, conduce all'ingresso dell'edificio).

Tizio si rivolge allora all'amico Caio, avvocato civilista, chiedendogli quali rimedi egli possa far valere a fronte dei vizi riscontrati, nei confronti di quale soggetto tali rimedi possano eventualmente essere esperiti e cosa egli debba fare a tal fine.