



AREA DEL DIRITTO PRIVATO

CASO IN MATERIA DI “LE GARANZIE NELL’APPALTO”

12 gennaio 2026

Relatore: dr.ssa Caterina Zambotto

Giudice del Tribunale di Padova

Tizio stipula nel giugno del 2022 con l’impresa di Caio un contratto d’appalto per la ristrutturazione dell’immobile di sua proprietà.

Tizio corrisponde regolarmente all’impresa i corrispettivi richiesti in base agli stati d’avanzamento lavori approvati dal Direttore dei Lavori nominato da Tizio.

Al termine dei lavori, in data 20.1.2023 Caio consegna l’immobile a Tizio, che vi si trasferisce con la sua famiglia.

In occasione della consegna non viene redatto alcun verbale o documento; Tizio però invia una mail a Caio, in risposta alla richiesta di pagamento dell’ultima fattura che restava da saldare, nella quale dichiara di prendere atto della fattura, corrispondente allo stato d’avanzamento lavori approvato dal Direttore dei Lavori, riservandosi però ogni verifica e controllo sui lavori eseguiti.

Atteso che nessun pagamento viene più eseguito, nel febbraio 2025, quindi, Caio chiede e ottiene un decreto ingiuntivo per il pagamento dell’ultima fattura.

Tizio svolge tempestiva opposizione eccependo l’inadempimento di Caio, lamentando problemi di infiltrazioni, umidità, distacchi di pittura e intonaci, e chiedendo la revoca del decreto ingiuntivo.

Caio si costituisce contestando l’esistenza dei vizi e difetti ed eccependo in ogni caso decadenza e prescrizione ex art. 1667 c.c.

Quid iuris?