



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

**SEMINARIO FORMATIVO
LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CONOSCENZE DI BASE PER SVOLGERE UNA CONSULENZA TECNICA IN AMBITO
GIUDIZIARIO CIVILE: COSA SONO IL VIZIO, IL DIFETTO, LA DIFFORMITÀ, IL DANNO, IL
NESSO CAUSALE, LA RESPONSABILITÀ TECNICA ,IL DANNO EMERGENTE ED IL LUCRO
CESSANTE**

Palermo, 07.05.2025

Ing. Cinzia Desi



Il consulente tecnico d'ufficio è un tecnico che svolge un ruolo determinante in un contenzioso in quanto deve fornire al Giudice tutte le informazioni e chiarimenti di natura squisitamente tecnica, che saranno utilizzati per decidere la causa.

Obiettivo primario che si deve prefiggere un buon consulente è rispondere al quesito posto in maniera compiuta, completa, esaustiva e allo stesso tempo sintetica.

Per fare ciò, oltre a possedere buone competenze tecniche specifiche nella materia del contendere, il consulente tecnico di ufficio deve conoscere le definizioni dei termini più ricorrenti nei quesiti.



VIZIO E DIFFORMITA'

Sovente è chiesto al consulente tecnico d'ufficio di *“accertare i vizi lamentati da parte attrice”*.

Cosa si intende con il termine vizio? Si tratta di una parola di largo utilizzo, ma occorre contestualizzarla per rispondere correttamente al quesito.

Può essere chiesto al consulente tecnico d'ufficio di accertare il vizio della cosa venduta (articolo 1490 c.c.), ossia una carenza di qualità o una modalità esecutiva non conforme alla regola d'arte che rende la cosa venduta, sia esse bene immobile o bene mobile, non idonea all'uso a cui è destinata e conseguentemente ne deprezza il valore commerciale.

Generalmente e più diffusamente, però, si parla di vizio dell'opera, come nel quesito sotto riportato.



“verificare, previo sopralluogo ed esame della documentazione in atti, lo stato dei luoghi e la fondatezza delle doglianze della ricorrente con riferimento ai vizi della cosa oggetto dei lavori effettuati dalla (omissis), meglio specificati in ricorso, individuandone le cause e quantificando i costi per l’eliminazione dei vizi”

“1) quantificare analiticamente, sulla scorta della documentazione rispettivamente prodotta e dell’esame delle unità immobiliari realizzate dalla società attrice sul terreno in Carini (omissis) e tenuto conto dei computi metrici prodotti e del mancato completamento di alcune opere, il costo dei materiali e della manodopera impiegati nella edificazione dei due lotti, indicando separatamente il costo dei materiali di cui ai buoni di consegna prodotti dai convenuti (omissis), se riscontrabili nell’appartamento di sinistra della villetta “A”, abitato dalla figlia di (omissis);

2) quantificare separatamente l’utile medio che, in casi analoghi, sarebbe spettato all’impresa;



3) accertare l'esistenza dei vizi lamentati dai convenuti relativamente all'appartamento di sinistra della palazzina A, individuandone le cause e quantificando la spesa occorrente per la relativa eliminazione."

Sia in materia di appalti, privati o pubblici, che in materia di compravendite di beni immobili si parla di vizi e difformità. Essi costituiscono entrambi difetti dell'opera, ossia una carenza funzionale o di godimento che diminuisce il valore della cosa stessa o la sua durata.

I difetti riscontrati in un'opera, infatti, possono classificarsi come difformità o vizi:

Per difformità si intende una discordanza dell'opera rispetto a quanto stabilito nelle prescrizioni contrattuali.

Per vizio si intende ogni carenza dell'opera rispetto alla regola d'arte che incide su aspetti qualitativi e funzionali.



Il codice civile distingue i difetti dell'opera in funzione sulla loro incidenza in vizi e difformità o difetti gravi e, quindi, conseguentemente assegna termini diversi per la loro contestazione, nel seguente modo:

Difformità o vizi lievi sono i difetti per difformità al progetto ed al contratto di appalto, ovvero opere non eseguite a regola d'arte, di cui all'articolo 1667 e 1668

Art. 1667 *L'appaltatore è tenuto alla [garanzia](#) per le [difformità](#) e i [vizi](#) dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché in questo caso, non siano stati in [malafede](#) taciuti dall'appaltatore.*

Il committente deve, a pena di [decadenza](#), denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.



L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna.

Art. 1668 *Il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore. Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto.*



Gravi difetti sono i difetti costruttivi che incidono negativamente sulla struttura e funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata.

Art. 1669 *Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.*

La giurisprudenza è più volte intervenuta al fine di definire il concetto di gravi difetti circoscrivendone l'ambito applicativo.



In particolare, la Cassazione ha specificato che rientrano tra i gravi difetti anche *“l’infiltrazione d’acqua e umidità nelle murature del vano scala, causato dalla non corretta tecnica di montaggio dei pannelli di copertura”* (Cass. Sez. II 3 gennaio 2013 n. 84).

Quanto contemplato dall’art. 1669 c.c. è particolarmente ampio: vi rientra, infatti, anche delle ipotesi che non attengano al bene principale, ma che comunque ledano il normale utilizzo dell’opera.

La giurisprudenza, infatti, ha precisato che tale disciplina si applichi anche ai *“gravi difetti della costruzione che non riguardino il bene principale, bensì i viali di accesso pedonali al condominio, dovendo essa ricomprendere ogni deficienza o alterazione che vada ad intaccare in modo significativo sia la funzionalità che la normale utilizzazione dell’opera, senza che abbia rilievo in senso contrario l’esiguità della spesa occorrente per il relativo ripristino”* (Cass. Sez. II 9 settembre 2013 n. 20644).



In conclusione, l'identificazione del vizio ai sensi dell'art. 1667 c.c. ovvero dell'art. 1669 c.c. è dirimente ai fini della disciplina applicabile al caso di specie. Un'errata qualificazione del vizio potrebbe comportare un rilevante pregiudizio per le parti con contestuale lesione dei diritti ad esse riconosciuti.

E', quindi, fondamentale analizzare caso per caso, attenzionando la tipologia di opera realizzata ed il vizio sussistente, così che poi sia applicata la corretta disciplina codicistica.

Corte di Cassazione, con sentenza n. 3002/2001, ritiene che *“le disposizioni dell'art. 1669 cod. civ. tendono essenzialmente a disciplinare le conseguenze dannose dei vizi costruttivi che incidono negativamente in maniera profonda sugli elementi essenziali di struttura e di funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata, mentre quelle dell'art. 1667 cod. civ. riguardano l'ipotesi in cui la costruzione non corrisponda alle caratteristiche del progetto e del contratto di appalto, ovvero sia stata eseguita senza il rispetto delle regole della tecnica”*.



I difetti di costruzione non sono soltanto tutte le carenze che influiscono su staticità, durata e conservazione dell'edificio, ma possono consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa e perciò non determinandone la "rovina" o il "pericolo di rovina", bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata, incida negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo (*cfr., Cass. civ. sez. II, 29 aprile 2008, n. 10857; Cass. civ. sez. II, 4 novembre 2005, n. 21351*).

Quindi, anche un difetto di costruzione che incida su elementi accessori o secondari può rientrare nella previsione della norma citata, purché determini un apprezzabile diminuzione del valore del bene, una menomazione di esso, o incida sul godimento in modo considerevole o addirittura ne impedisca l'impiego (*Cass., n. 12186/2015*)



A titolo di esempio non esaustivo costituiscono lievi difetti imperfezioni nella posa dell'intonaco, difetti nella pavimentazione, le prese dell'impianto elettrico poste a quote non regolamentari, modeste perdite degli impianti.

Sono classificabili come vizi gravi, invece, infiltrazioni importanti che rendono l'immobile inagibile o causano dissesti alle strutture, lesioni diffuse, difetti degli impianti elettrici che compromettono le condizioni di sicurezza.

Un vizio, infine, può essere occulto: per vizi occulti si intendono difetti funzionali o strutturali dell'immobile preesistenti all'atto di acquisto e di cui il compratore non era a conoscenza alla firma del contratto, la cui gravità è tale da limitare l'utilizzo del bene immobile da parte del proprietario o da ridurre il valore. Un vizio occulto può essere un'inadeguata pendenza di una tubazione di scarico interrata, problemi di isolamento termico o acustico o di umidità di risalita o problemi strutturali.



DANNO

Il danno è il pregiudizio subito da un soggetto per la presenza di un difetto o vizio della cosa.

“previo esame e descrizione dell’immobile indicato in ricorso e della relativa destinazione:

- *dica quali sono le cause dell’allagamento lamentato e, in particolare, se e in che misura – date le precipitazioni verificatesi il 15.7.20 e le relative caratteristiche – abbiano concorso inefficienze e/o carenze nella gestione del servizio idrico, nell’adozione di misure di contenimento del rischio idrogeologico; carenze strutturali dell’immobile stesso che non fossero visibili;*
- *individuare le opere necessarie a ripristinare lo stato dei luoghi e quantificarne il relativo costo;*
- *quantificare il danno verificatosi all’interno del locale, avuto riguardo al valore di arredi, impianti e merci resi in tutto o in parte inservibili e al costo del loro eventuale smaltimento .*



I danni possono essere causati da una esecuzione di lavori non a regola d'arte, come danni strutturali che sono i più gravi e onerosi, i danni agli impianti e danni estetici, ma anche i danni alle proprietà limitrofe.

Il danno comporta spesso una diminuzione di valore o di produttività di un bene.

Per esempio il danno conseguente a un evento calamitoso, ad un allagamento causato da un malfunzionamento dell'impianto idrico o anche un danno da incendio.

Quindi il consulente è onerato di stimare il danno, ossia il pregiudizio subito da persone e cose a seguito di un evento.



DANNO EMERGENTE E LUCRO CESSANTE

Il danno patrimoniale è il pregiudizio economico che colpisce il danneggiato provocando un impoverimento. Il danno può derivare:

- ❖ da una responsabilità contrattuale, si pensi all'inadempimento di un'obbligazione, come la mancata consegna di un bene acquistato o il ritardo nell'esecuzione di una prestazione;
- ❖ da una responsabilità aquiliana o extra contrattuale, si pensi ad un fatto illecito, come il sinistro stradale.

Il danno subito, sia che derivi da un inadempimento relativo sia che derivi da un inadempimento assoluto, può essere di due tipi: danno emergente e lucro cessante.



Queste due ipotesi sono spesso trattate specularmente, tanto che anche il codice civile all'articolo 1223 così riporta: *"Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta"*.

Dal dettato normativo si evince dunque che il danno può essere qualificato e quantificato sia come la perdita economica subita dal danneggiato immediatamente (danno emergente), sia come il mancato guadagno (lucro cessante).

Il danno emergente rappresenta la perdita effettivamente subita a causa dei difetti di un'opera eseguita, quali i costi di riparazione dei danni, le eventuali spese per interventi di emergenza o i costi per un alloggio temporaneo in caso di inagibilità dell'immobile, ma anche le spese sostenute per rimuovere difetti della prestazione.



Il lucro cessante rappresenta il guadagno che il soggetto colpito dall'illecito avrebbe ragionevolmente potuto conseguire e che invece, a causa dell'evento dannoso sofferto, non ha potuto realizzare, quali per esempio la perdita di reddito da locazione, il mancato profitto per attività commerciali interrotte e altre opportunità economiche perse a causa dei danni.

Per esempio in caso di inadempimento del contratto preliminare di compravendita di un bene immobile per causa imputabile al promittente venditore, il mancato guadagno del promissario acquirente consiste nel mancato incremento dovuto al fatto che il bene non è entrato nel patrimonio del compratore e si sostanzia nella differenza tra il valore commerciale del bene al momento della proposizione della domanda di risoluzione del contratto (ovvero al tempo in cui l'inadempimento è divenuto definitivo) ed il prezzo pattuito.



NESSO CAUSALE

Il nesso di causalità si verifica quando un evento (causa) produce un altro evento (effetto), rilevante ai fini giuridici. E' il collegamento tra un vizio/situazione e l'evento dannoso conseguente.

Un quesito ricorrente è

“ descriva dettagliatamente lo stato dei luoghi fornendone adeguata rappresentazione grafica e fotografica;

accerti l'esistenza dei danni lamentati dal ricorrente e la loro derivazione causale ed in particolare se imputabili agli interventi edilizi eseguiti dall'impresa e/o a strutture dell'edificio (vetustà o altre cause), indicando in caso di concorso la misura percentuale della loro incidenza causale;

la natura ed il costo degli interventi necessari a rimuoverli.



Il nesso di causalità non deriva da un fatto materiale, ma si dimostra attraverso un ragionamento deduttivo ed è fondamentale perchè la domanda risarcitoria sia riconosciuta.

In ambito civile viene valutato prevalentemente attraverso il criterio della “probabilità prevalente”, ossia se è più probabile che il danno sia stato causato dall'azione o danno contestato, piuttosto che da altri fattori.



RESPONSABILITA' TECNICA

La responsabilità tecnica è la responsabilità del professionista che nello svolgere le proprie mansioni, quali ad esempio come progettista o direttore dei lavori, causa danni al cliente per errori commessi o imperizia nello svolgimento dell'attività.

Un quesito nel quale viene chiesto di accertare la responsabilità tecnica del professionista è il seguente:

“verificare la fondatezza delle doglianze attoree di cui in citazione ed in particolare,

1) l'asserita erronea indicazione delle misurazioni della tramezzatura in cartongesso realizzato dalla ditta Gervasi;

2) l'erronea misurazione dei cartongessi e della coibentazione realizzati dalla ditta Bonetti per una superficie complessiva di mq. 30, e la mancata rilevazione che le controfondere del perimetro non erano state montate con le prescritte angoliere metalliche e che il tetto non fosse stuccato;



3) la mancata rilevazione delle misure in relazione alla attività svolta in concreto dalla ditta Lesif;

quantifichi i costi aggiuntivi sopportati dall'opponente, riconducibili ad eventuali inadempienze addebitabili al D.L."

Una progettazione errata perchè non eseguita nel rispetto della normativa tecnica, edilizio- urbanistica o civilistica, il mancato controllo sull'esecuzione delle opere da parte del direttore dei lavori o la mancata adozione degli accorgimenti necessari per garantire la realizzazione dell'opera a regola d'arte, così come costituiscono colpe gravi del professionista.

Il professionista è tenuto nei confronti del cliente all'esatto adempimento dell'obbligazione contrattualmente assunta, secondo i principi di diligenza e correttezza di cui all'art. 1176, comma 2, c.c. secondo cui nelle obbligazioni "inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata".



Il professionista, inoltre, è responsabile solidamente all'impresa nei confronti del committente.

Nel caso di prestazione professionale che comporta la risoluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il professionista risponde dei danni. solo in caso di dolo o di colpa grave.

Il professionista per tutte le colpe gravi imputabili può essere chiamato a dovere corrispondere i danni conseguenti.



Il progettista, a causa di una errata progettazione, può essere chiamato a rispondere dei costi della progettazione e della realizzazione dell'opera che ha effettivamente progettato, del risarcimento dei danni a terzi eventualmente provocati dall'opera realizzata non a regola d'arte a causa dell'errore nella progettazione.

Non può, invece, essere chiamato a rispondere dei diversi costi di esecuzione dell'opera a regola d'arte, perché ciò non costituisce oggetto della prestazione pattuita, né è un danno conseguente all'illecito.