

Newsletter del 3 febbraio 2025

a cura di Maria Grazia Buonanno, Matteo Rinaldi e Alessandro Albesano

CONSTRUCTION

GIURISPRUDENZA

Responsabilità dell'appaltatore per "gravi difetti" costruttivi ai sensi dell'art. 1669 codice civile.

I vizi che incidono sull'efficienza dell'impianto idrico o che causano infiltrazioni e umidità rientrano tra i "gravi difetti" se riducono in modo apprezzabile il godimento dell'immobile, pur non impedendone totalmente l'uso. La valutazione sulla sussistenza di un grave difetto spetta caso per caso al giudice. Con riferimento all'onere della prova, in presenza di "gravi difetti" è presunta la responsabilità dell'appaltatore fino a prova contraria. Ciò significa che l'appaltatore deve dimostrare che i difetti sono dovuti al caso fortuito o all'opera di terzi per andare esente da responsabilità. Cass. Civ., sez. II, 8 gennaio 2025, n. 367.

Conseguenze economiche della nullità del contratto di locazione.

In caso di nullità del contratto di locazione, il conduttore ha il diritto di chiedere la restituzione dei canoni pagati. Tuttavia, il proprietario, pur non potendo trattenere i canoni per l'assenza di un valido contratto, può richiedere un indennizzo per l'uso dell'immobile, calcolato in base alle spese effettivamente sostenute dal proprietario e non sull'importo dei canoni che questi avrebbe incassato in caso di validità del contratto. Cass. Civ., sez. III, 16 dicembre 2024, n. 32696.

Distinzione tra appalto di servizi e contratto d'opera professionale in ambito pubblicistico.

In ambito pubblicistico, l'appalto di servizi è disciplinato dal codice dei contratti pubblici (D.lgs. 36/2023), mentre l'incarico di prestazione d'opera intellettuale è regolato dal testo unico sul pubblico impiego (D.lgs. 165/2001). Distinguere un appalto di servizi da un incarico di prestazione d'opera intellettuale è compito del committente e rileva per l'individuazione della disciplina di riferimento, della procedura di selezione e dei limiti di spesa del committente. Ai fini di tale distinzione, il contratto d'opera professionale si caratterizza per una prestazione intellettuale e di natura personale, resa in autonomia dal professionista. L'appalto di servizi, invece, implica un'organizzazione imprenditoriale da parte dell'appaltatore, che assume il rischio d'impresa. Corte Conti, Emilia-Romagna, sez. reg. contr., 11 dicembre 2024, n.135.

SEGNALAZIONI

Correttivo al Codice dei contratti pubblici.

Il 31 dicembre 2024 è entrato in vigore il D.lgs. 209/2024 recante "Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36", che introduce numerose modifiche per alcuni istituti tipici della fase esecutiva degli appalti pubblici, che saranno oggetto di una Newsletter Construction dedicata.

Patente a crediti – Nuove FAQ dell'Ispettorato del Lavoro aggiornate al 17 gennaio 2025.

La FAQ n. 18 esclude l'obbligo di possedere la patente a crediti per il General Contractor, se questo affida a terzi la totalità dell'esecuzione delle opere, limitandosi a impiegare in cantiere i propri dipendenti che svolgono in via esclusiva prestazioni di natura intellettuale, quali ingegneri, architetti e geometri.