

Newsletter del 1° aprile 2025

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

CONSTRUCTION

GIURISPRUDENZA

Denuncia dei vizi nell'appalto d'opera.

Il direttore dei lavori svolge funzioni di controllo per conto del committente, ma non ne ha la rappresentanza e non può effettuare in suo nome e per suo conto manifestazioni di volontà giuridicamente rilevanti. Di conseguenza, l'onere di denunciare i vizi dell'opera rimane in capo al committente e non può considerarsi assolto mediante la sola contestazione del vizio effettuata dal direttore dei lavori. Tuttavia, tale contestazione fa decorrere il termine per la denuncia del vizio da parte del committente nei confronti dell'appaltatore. Cass. Civ., sez. II, 18 marzo 2025, n. 7193.

Legittimazione dell'acquirente di immobile da costruire a far valere la polizza decennale postuma.

In caso di vendita di immobile da costruire a persona fisica, la polizza decennale postuma che il costruttore è tenuto a consegnare in forza dell'art. 4 del D.lgs. n. 122/2005 si configura come un'assicurazione contro i danni per conto altrui e non come un'assicurazione del costruttore per responsabilità civile. Di conseguenza, l'acquirente dell'immobile da costruire è direttamente legittimato ad esercitare i diritti derivanti dalla polizza e ad invocare il pagamento dell'indennizzo assicurativo in suo favore. Infatti, la normativa sugli immobili da costruire persegue l'obiettivo di un'equa, adeguata ed effettiva tutela dell'acquirente e, quindi, le parti possono prevedere, al più, una legittimazione concorrente del costruttore-contraente, ma non possono escludere la legittimazione, piena e primaria, dell'acquirente-assicurato. Cass. Civ., sez. III, 27 gennaio 2025, n. 1909.

Sfratto per morosità per mancato pagamento dei canoni di affitto dell'azienda o del ramo d'azienda.

Il procedimento di sfratto per morosità per mancato pagamento di canoni scaduti può essere esperito anche in relazione a un contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda), a condizione che nell'azienda (o nel ramo d'azienda) sia compreso almeno un bene immobile. Questo principio di diritto è stato espressamente recepito nella nuova formulazione dell'art. 658 del Codice di procedura civile, applicabile ai procedimenti di sfratto introdotti a partire dal 1° marzo 2023. Cass. Civ., sez. III, 13 novembre 2024, n. 29253.

SEGNALAZIONI

Anticipazione del prezzo in caso di consegna parziale dei lavori.

Con parere del 30 gennaio 2025 n. 3200, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha chiarito che l'anticipazione del prezzo deve essere calcolata sull'intero valore del contratto di appalto, anche nel caso di consegne parziali dei lavori. È dunque esclusa la possibilità di calcolare l'anticipazione sulla sola quota parte di lavori consegnata, integrando successivamente l'importo anticipato in occasione della consegna della restante parte dei lavori.

Quantificazione della sanzione per patente a crediti assente o con punteggio inferiore a 15 crediti.

Con nota del 9 dicembre 2024 n. 9326, l'Ispettorato Nazionale del Lavoro ha chiarito le modalità di calcolo della sanzione amministrativa - pari al 10% del valore dei lavori - prevista dall'art. 27, comma 11, del D.lgs. n. 81/2008 per il caso di impresa operante in cantiere senza patente a crediti o con patente a crediti con punteggio inferiore a 15 punti. È stato inoltre chiarito che la competenza ad accertare l'illecito e a irrogare la sanzione spetta a tutti gli organi di vigilanza indicati all'art. 13 del D.lgs. n. 81/2008 (ASL/ATS, Ispettorato Nazionale del Lavoro, Corpo Nazionale dei Vigili del fuoco).