

Condominio: responsabilità decennale per progettista e direttore dei lavori. Cassazione Civile Sezione II, 18 aprile 2007, n. 9316

Con la sentenza n. 9316/2007 la Cassazione ha specificato che è soggetta a prescrizione ordinaria decennale la garanzia per vizi e/o difformità costruttive che il committente fa valere nei confronti del tecnico incaricato della redazione del progetto per la ristrutturazione di un immobile e della direzione dei lavori affidati alla impresa edile. Deve essere esclusa nel caso specifico l'applicazione dell'articolo 2226 comma secondo, Codice Civile, che indica la prescrizione breve di un anno. Poichè nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi esclusivamente tenendo presente la natura dell'attività esercitata (articolo 1176 Codice Civile) che ha come contenuto un'obbligazione di mezzi. Peraltro, l'accertamento del reale contenuto della prestazione del professionista, in relazione alle circostanze del caso concreto, è rimesso al prudente apprezzamento del giudice del merito, insuscettibile di sindacato in sede di legittimità se esaurientemente e logicamente motivato. L'amministratore dovrà, contestare in tempo utile le eventuali problematiche verificatesi, ma potrà avvalersi della prescrizione di 10 anni per intraprendere un'azione legale nei confronti del progettista e del direttore dei lavori, ricorrendo anche dell'istituto dell'interruzione della prescrizione stessa previsto dall'art. 2943 del Codice Civile.