

## **CODICE CIVILE**

### **Art. 844 Immissioni**

Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi (890, Cod. Pen. 674).

Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso.

### **Art. 696 Accertamento tecnico e ispezione giudiziale**

Chi ha urgenza di far verificare, prima del giudizio, lo stato di luoghi o la qualità o la condizione di cose, può chiedere, a norma degli articoli 692 e seguenti, che sia disposto un accertamento tecnico o un'ispezione giudiziale (1).

Il presidente del tribunale, il pretore o il conciliatore provvede nelle forme stabilite negli articoli 694 e 695, in quanto applicabili, nomina il consulente tecnico e fissa la data dell'inizio delle operazioni.

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 22 ottobre 1990, n. 471, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma nella parte in cui non consente di disporre accertamento tecnico o ispezione giudiziale sulla persona dell'istante.

### **Art. 696-bis (Consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite).**

L'espletamento di una consulenza tecnica, in via preventiva, può essere richiesto anche al di fuori delle condizioni di cui al primo comma dell'articolo 696, ai fini dell'accertamento e della relativa determinazione dei crediti derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione di obbligazioni contrattuali o da fatto illecito. Il giudice procede a norma del terzo comma del medesimo articolo 696. Il consulente, prima di provvedere al deposito della relazione, tenta, ove possibile, la conciliazione delle parti.

Se le parti si sono conciliate, si forma processo verbale della conciliazione.

Il giudice attribuisce con decreto efficacia di titolo esecutivo al processo verbale, ai fini dell'espropriazione e dell'esecuzione in forma specifica e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale.

Il processo verbale è esente dall'imposta di registro.

Se la conciliazione non riesce, ciascuna parte può chiedere che la relazione depositata dal consulente sia acquisita agli atti del successivo giudizio di merito.

Si applicano gli articoli da 191 a 197, in quanto compatibili.

## **VENDITA**

### **Art. 1490 Garanzia per i vizi della cosa venduta**

Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa (1229).

### **Art. 1491 Esclusione della garanzia**

Non è dovuta la garanzia (1490) se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa; parimenti non è dovuta, se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi.

### **Art. 1492 Effetti della garanzia**

Nei casi indicati dall'**art. 1490** il compratore può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto (1453 e seguenti) ovvero la riduzione del prezzo, salvo, che, per determinati vizi, gli usi escludano la risoluzione.

La scelta è irrevocabile quando è fatta con la domanda giudiziale.

Se la cosa consegnata è perita in conseguenza dei vizi, il compratore ha diritto alla risoluzione del contratto; se invece è perita per caso fortuito o per colpa del compratore, o se questi l'ha alienata o trasformata, egli non può domandare che la riduzione del prezzo.

### **Art. 1493 Effetti della risoluzione del contratto**

In caso di risoluzione del contratto il venditore deve restituire il prezzo e rimborsare al compratore le spese e i pagamenti legittimamente fatti per la vendita (1475).

Il compratore deve restituire la cosa, se questa non è perita in conseguenza dei vizi.

### **Art. 1494 Risarcimento del danno**

In ogni caso il venditore è tenuto verso il compratore al risarcimento del danno (1223), se non prova di avere ignorato senza colpa i vizi della cosa.

Il venditore deve altresì risarcire al compratore i danni derivati dai vizi della cosa.

### **Art. 1495 Termini e condizioni per l'azione**

Il compratore decade dal diritto alla garanzia, se non denuncia i vizi al venditore entro otto giorni dalla scoperta (1511), salvo il diverso termine stabilito dalle parti o dalla legge.

La denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato.

L'azione si prescrive, in ogni caso, in un anno dalla consegna; ma il compratore, che sia convenuto per l'esecuzione del contratto, può sempre far valere la garanzia, purché il vizio della cosa sia stato denunciato entro otto giorni dalla scoperta e prima del decorso dell'anno dalla consegna (1522; att. 172).

## **APPALTO**

### **Art. 1667 Difformità e vizi dell'opera**

L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera (1668). 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 mala fede taciuti dall'appaltatore.

Il committente deve, a pena di decadenza (2964), 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 (att. 181).

### **Art. 1668 Contenuto della garanzia per difetto dell'opera**

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 (1223).

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 (2226; att. 181).

### **Art. 1669 Rovina e difetti di cose immobili**

Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la 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 (2934) in un anno dalla denuncia.

### **Art. 1670 Responsabilità dei subappaltatori**

L'appaltatore, per agire in regresso nei confronti dei subappaltatori, deve, sotto pena di decadenza, comunicare ad essi la denuncia entro sessanta giorni dal ricevimento

## **D. LGS. 122/05**

### **Art. 4.**

#### **Assicurazione dell'immobile**

Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione

### Sanzioni d.l.gs 311/2006

<i>Soggetto</i>	<i>Tipologia di violazione</i>	<i>Sanzione</i>
Professionista qualificato	Mancato rispetto delle modalità stabilite per la compilazione della relazione tecnica 192	30% parcella
Professionista qualificato	Mancato rispetto delle modalità stabilite per la compilazione attestato di certificazione o qualificazione energetica	30% parcella
Professionista qualificato	Relazione tecnica non veritiera	70% parcella + segnalazione ordine o collegio
Professionista qualificato	Attestato certificazione o qualificazione energetica non veritiero	70% parcella + segnalazione ordine o collegio
DL	Omesso deposito dell'asseverazione della conformità delle opere o dell'attestato di qualificazione energetica	50% parcella + segnalazione ordine o collegio
DL	Asseverazione falsa delle opere o dell'attestato di qualificazione energetica	5000 euro
Proprietario o conduttore, l'amministratore	Violazione delle norme esercizio impianti	500-3000 euro
Manutentore	Violazione delle norme di controllo e di manutenzione impianti	1000 – 6000 euro + segnalazione CCIA
Costruttore	Omissione dell'attestato di certificazione nel atto di compravendita	5000-30000 euro
Proprietario	Mancata consegna dell'attestato di certificazione energetica (la nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente)	Contratto nullo
Locatore	Mancata consegna dell'attestato di certificazione energetica (la nullità può essere fatta valere solo dal conduttore)	Contratto nullo