

Vizi costruttivi e responsabilità: il direttore dei lavori può sottrarsi?

Alfonsina Capone

Ancora una volta la Cassazione ha riaffermato il principio secondo cui il direttore dei lavori è tenuto a una vigilanza attenta, costante e tecnicamente qualificata, sull'intera esecuzione dell'opera onde verificarne la rispondenza al progetto. Il ruolo del direttore dei lavori si configura, infatti, come centrale nella prevenzione dei vizi costruttivi, attraverso il controllo della conformità al progetto, al capitolato e alle regole dell'arte, assumendo un obbligo di diligenza concreta che non può essere delegato o attenuato.

Difetti edilizi: cause, conseguenze e ruolo della direzione lavori

I **vizi costruttivi** negli edifici sono dei difetti presenti in un'opera, che coinvolgono sia la funzionalità sia la sicurezza della costruzione. Essi rappresentano una delle problematiche più diffuse e costose del panorama edilizio italiano.

Queste anomalie compromettono la regolarità, la funzionalità o la sicurezza di un'opera edilizia e generalmente possono riguardare:

- errori tecnici, uso di materiali scadenti, cattiva posa;
- la progettazione;
- errori nella direzione dei lavori, come l'assenza o l'insufficiente vigilanza.

Spesso a causa di ciò molti proprietari devono affrontare diverse problematiche che ne derivano, con danni che vengono scoperti solo a distanza di anni dall'acquisto o dalla costruzione, lasciando spesso i cittadini in balia di lunghe e costose battaglie legali.

In questo scenario complesso, la figura del direttore dei lavori assume un ruolo essenziale che va ben oltre la semplice supervisione "burocratica" del cantiere. Non si tratta infatti di un mero controllore, limitandosi a verificare documenti e autorizzazioni, ma di un vero e proprio garante tecnico del committente, che deve tutelare gli interessi di chi ha investito nella realizzazione o ristrutturazione di un immobile.

Il direttore dei lavori deve vigilare attivamente sull'esecuzione dei lavori affinché avvenga secondo *le regole dell'arte* e in conformità ai progetti approvati.

Una responsabilità che non si esaurisce in controlli sporadici o formali, ma che impone una presenza costante, competente e vigile durante tutto l'arco temporale della realizzazione dell'opera.

L'ordinanza della Cassazione, n. 27045/2024, offre un contributo fondamentale alla definizione di questi confini di responsabilità, chiarendo che il direttore dei lavori non può sottrarsi alle proprie obbligazioni invocando il ruolo di semplice esecutore di disposizioni altrui.

Difetti edilizi e obblighi di vigilanza: il ruolo non delegabile del direttore dei lavori

Nel caso in oggetto, il ricorrente acquista un'unità immobiliare e a distanza di alcuni anni dalla compravendita, sono emersi gravi difetti nella copertura dell'edificio. Le infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti dal sottotetto avevano reso evidente un problema strutturale legato alle errate realizzazioni delle pendenze e al montaggio non corretto della guaina impermeabilizzante. In seguito una perizia tecnica ha accertato come tali anomalie derivassero da una difettosa esecuzione dei lavori, con particolare riferimento alla posa delle tegole, diverse da quelle previste in progetto, e a un'errata realizzazione dei dettagli costruttivi.

Il ricorrente aveva promosso un procedimento di accertamento tecnico preventivo, che aveva confermato la sussistenza dei difetti e stimato i costi necessari per gli interventi di riparazione. Inoltre egli aveva avviato un'azione giudiziaria nei confronti del progettista, nelle vesti anche di direttore dei lavori, chiedendo il risarcimento del danno.

Inizialmente il Tribunale di Belluno aveva dato ragione al ricorrente, accertando la responsabilità del professionista ai sensi dell'**art. 1669 del c.c.**, norma che disciplina i gravi difetti costruttivi nelle opere immobiliari. Diverso era stato l'orientamento della Corte d'Appello di Venezia, che aveva invece accolto un motivo di impugnazione del professionista, negando la sua responsabilità e condannando il ricorrente a titolo risarcitorio delle somme già percepite in esecuzione della sentenza di primo grado.

Il punto finale viene posto dalla Suprema Corte, che ha cassato la pronuncia d'appello, richiamando con forza i principi consolidati in materia di appalti e contratti con riferimento alle responsabilità del direttore dei lavori.

La Cassazione ha ribadito che *"(...) l'esclusione di responsabilità per danni in caso di soggetto ridotto a mero esecutore di ordini (nudus minister) non si applica al direttore dei lavori che, per le sue peculiari capacità tecniche, assume nei confronti del committente precisi doveri di vigilanza, correlati alla particolare diligenza richiestagli (...). Il direttore dei lavori, pur prestando un'opera professionale in esecuzione di un'obbligazione di mezzi e non di risultato, è chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche e deve utilizzare le proprie risorse intellettive e operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente-preponente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della diligentia quam in concreto (Cass., Sez. II, 7 febbraio 2020, n. 2913)."*

Il direttore dei lavori non può essere considerato un mero esecutore, o "nudus minister", bensì un soggetto dotato di competenze tecniche specifiche e incaricato di tutelare gli interessi del committente durante tutte le fasi dell'opera. Anche quando agisce in qualità di libero professionista nell'ambito di un contratto di prestazione d'opera intellettuale, è **gravato da un obbligo di vigilanza effettiva sull'esecuzione dei lavori**.

La vigilanza deve essere esercitata con la massima diligenza, rapportata al livello concreto di competenza richiesto dalla natura dell'intervento.

La Corte ha inoltre sottolineato che *"Rientrano, pertanto, nelle **obbligazioni del direttore dei lavori, l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi**; sicché non si sottrae a responsabilità il professionista che ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e, in difetto, di riferirne al committente."*

La responsabilità del direttore dei lavori non viene meno per il semplice fatto che l'esecuzione materiale sia demandata ad altri soggetti, quali l'appaltatore o il subappaltatore. Tra i doveri del direttore vi è l'accertarsi che ogni fase costruttiva sia coerente con il progetto approvato e conforme alle regole dell'arte, anche mediante l'adozione di accorgimenti tecnici e l'eventuale sospensione dei lavori in caso di criticità.

La Corte attribuisce al direttore dei lavori un ruolo centrale nel garantire la corretta esecuzione dell'opera e nel prevenire, attraverso un controllo tecnico rigoroso e costante, l'insorgenza di vizi e difetti che potrebbero compromettere l'utilizzabilità, la sicurezza e la durabilità dell'opera.