

Promemoria

Diritto

Disposizioni di garanzia nei contratti di compravendita e d'appalto

Situazione iniziale

Al momento dell'acquisto di prodotti e apparecchi e della loro integrazione in opere immobiliari, nascono due rapporti contrattuali che devono essere differenziati e distinti esattamente l'uno dall'altro:

Fabbricante / fornitore ↔ Imprenditore

Secondo la nuova legislazione, il fabbricante/fornitore concede all'imprenditore, nell'ambito di un **contratto di compravendita**, due anni di garanzia per il prodotto fornito. Se questo prodotto viene integrato in un'opera immobiliare, il periodo di garanzia è di cinque anni.

Attenzione: queste disposizioni non sono diritto imperativo, ossia – come tutte le disposizioni di garanzia – possono essere modificate di comune intesa tra le parti contraenti.

Imprenditore ↔ Committente

L'imprenditore è responsabile nei confronti del suo cliente/committente in virtù di un **contratto d'appalto**, come finora, durante cinque anni per i difetti a fronte di contratti secondo il CO, durante due anni per difetti aperti nonché per altri tre anni per difetti nascosti nel caso di contratti secondo la norma SIA 118. **La suddetta revisione della legge non ha quindi cambiato nulla al rapporto giuridico tra imprenditore e committente.**

La prassi ha mostrato che, dopo la revisione della legge, i fabbricanti/fornitori solitamente concedono ora due anni di garanzia sui loro prodotti, mentre eludono invece in prevalenza l'estensione della garanzia a cinque anni nel caso di integrazione in un'opera immobiliare, rispettivamente subordinano tale garanzia ad altri obblighi, quali la stipulazione di contratti di manutenzione ecc. Alla fine, questo significa che l'imprenditore deve di regola garantire tuttora più a lungo per il prodotto che ha installato, rispetto alla sua possibilità di escutere il suo fornitore per i difetti che si sono manifestati. Va inoltre osservato che il periodo di garanzia del fornitore inizia a decorrere dal momento della fornitura dell'apparecchio all'imprenditore.

Se l'imprenditore installa tale apparecchio magari solo in un secondo tempo, il periodo in cui il prodotto è immagazzinato va a scapito del periodo di garanzia corrente.

Che cosa va fatto, generalmente, prima della stipulazione del contratto?

Nozioni fondamentali (v. questo promemoria) sul tema contratto di compravendita/contratto d'appalto e sul meccanismo correlato alle corrispondenti garanzie sono indispensabili. Altrettanto importante è tenere conto di questa problematica nella scelta delle parti contraenti (committenti, fabbricanti/fornitori) e comportarsi di conseguenza.

Che cosa va fatto, concretamente?

- Leggere esattamente e comprendere i contratti prima di firmarli, in particolare le CGC (le disposizioni di garanzia si trovano solitamente alla fine).
- Nelle trattative con la parte contraente, cercare di ottenere dei miglioramenti.
- Essere consci della propria posizione sul mercato: Posso imporre qualcosa o il mio interlocutore si trova in una posizione più forte? Nell'ultimo caso, calcolare il rischio consapevolmente oppure rinunciare alla stipulazione del contratto.
- A questo riguardo va inoltre osservato che determinate parti dell'impianto, in particolare i riscaldamenti vengono messi in funzione prima del collaudo vero e proprio, ad esempio per accelerare l'asciugatura dell'edificio. In simili casi, concordare quando e a quali condizioni l'impianto è considerato come collaudato e a quali condizioni inizia a decorrere il periodo di garanzia.
- Se il committente esige un periodo di garanzia più lungo, concordare con il fornitore che la fornitura degli apparecchi è legata alla stipulazione di contratti di manutenzione, il cui mancato rispetto da parte del committente causerà l'estinzione dei diritti derivanti dalla garanzia. Anche il progettista deve adoperarsi affinché questi contratti di manutenzione siano inseriti nel bando di concorso e quindi anche pagati.

**WIR, DIE
GEBÄUDETECHNIKER.**

**NOI, I TECNICI
DELLA COSTRUZIONE.**

**NOUS, LES
TECHNICIENS DU BÂTIMENT.**



I membri di **ImmoClima Svizzera (GKS)** e dell'**Associazione professionale svizzera delle pompe di calore (APP)** hanno deciso di concedere agli imprenditori le seguenti garanzie:

- 24 mesi di garanzia sul materiale dalla messa in funzione.
- Per un periodo di 12 mesi il fabbricante/fornitore eliminerà i guasti di funzionamento all'impianto, a condizione che l'impianto sia stato messo in funzione dal fabbricante/fornitore o da un partner di servizio da lui autorizzato. Per le pompe di calore questo periodo ammonta a 24 mesi.
- Se con un prodotto soggetto a servizio (contratto di manutenzione) viene concordata la manutenzione da parte di un professionista, sussiste la possibilità di prolungare i periodi di garanzia a cinque anni (la durata della garanzia sul materiale o la durata della garanzia per l'eliminazione di guasti di funzionamento devono essere negoziate individualmente).
- ImmoClima Svizzera redige un elenco di parti soggette a usura che sono escluse dalla garanzia (vedi www.gebäudeklima-schweiz.ch).

Altre informazioni

suissetec raccomanda alle ditte affiliate di attenersi alla suddetta decisione di GKS e di concedere ai propri clienti, sui prodotti e sugli apparecchi, una garanzia sul materiale di due anni, subordinando diritti più estesi derivanti dalla garanzia alla stipulazione di abbonamenti di manutenzione che devono essere remunerati.

Informazioni

Per maggiori ragguagli, il responsabile del settore Clima riscaldamento o il Servizio giuridico di suissetec restano volentieri a vostra disposizione.

Tel. 043 244 73 33

Fax 043 244 73 78

Autori

Questo promemoria è stato realizzato dal Servizio giuridico di suissetec.