

Responsabilità in caso di difetti di piantumazioni

La presente scheda informativa riepiloga i punti principali sulla responsabilità in caso di difetti legati a piantumazioni. Le nozioni valgono anche per il prato a rotoli. La tabella seguente funge da panoramica. Le spiegazioni dettagliate si trovano nelle pagine successive (indice a pagina 2).

Vi sono divergenze tra il disciplinamento secondo la legge¹ e quello secondo le condizioni generali per la costruzione (CGC)² (norme SIA 118 + 118/318).

	CO/CC ¹	CGC ² norme SIA 118 + 118/318
Collaudo (esame dell'opera/della parte dell'opera condotto dal committente e dall'imprenditore)	<p>Alla conclusione dell'opera, quest'ultima può essere rimessa al committente tramite consegna o dichiarazione.</p> <p>Ciò non presuppone la volontà del committente di rilevare l'opera.</p> <p>La consegna e la consegna parziale possono essere pattuite contrattualmente.</p>	<p>Le piantumazioni possono essere collaudate separatamente (opere complete).</p> <p>Senza mandato di cura, il collaudo avviene entro una settimana dalla notifica di ultimazione dei lavori. (<i>Durante tale settimana l'imprenditore resta responsabile.</i>)</p> <p>Con mandato di cura, il collaudo avviene entro un mese dalla notifica di ultimazione dei lavori. (Art. 158, cpv. 2 SIA 118)</p>
Termini di ricorso (scadenza dopo il collaudo entro la quale il committente può presentare un ricorso in garanzia per i vizi della cosa)	<p>Il ricorso deve sempre essere presentato subito dopo la scoperta del difetto, di regola entro 5 giorni lavorativi. (Art. 370, cpv. 3 CO)</p> <hr/> <p>Per opere mobiliari, vale un termine di prescrizione di 2 anni dopo il collaudo (art. 371, cpv. 1 CO).</p> <p>Onere della prova: committente (art. 8 CC)</p> <hr/> <p>Le piantumazioni al suolo sono considerate opere immobiliari. (Art. 371, cpv. 2 CO)</p> <p>Il termine di ricorso è 5 anni.</p> <p>Onere della prova: committente (art. 8 CC)</p>	<p>Nell'arco di 2 anni, il ricorso è sempre possibile. (Art. 173, cpv. 1 SIA 118)</p> <p>Onere della prova: imprenditore</p> <hr/> <p>Per altri 3 anni (in totale 5), il ricorso è possibile per difetti occulti. (Art. 179, cpv. 2 SIA 118)</p> <p>Il ricorso deve sempre essere presentato subito dopo la scoperta del difetto, di regola entro 5 giorni lavorativi. (Art. 179, cpv. 2 SIA 118)</p> <p>Onere della prova: committente (Art. 179, cpv. 5 SIA 118)</p>
Termini di garanzia (termini di prescrizione) (scadenza dopo il collaudo entro la quale il committente deve far valere i suoi diritti)	<p>5 anni per le opere immobiliari (Art. 371, cpv. 2 CO)</p> <p>10 anni per inganno/difetto deliberatamente sottaciuto (art. 210 CO)</p>	<p>5 anni (Art. 180 SIA 118)</p> <p>10 anni per inganno/difetto deliberatamente sottaciuto (art. 180 SIA 118)</p>

¹Codice delle obbligazioni (CO) / Codice civile svizzero (CC) | ² Condizioni generali per la costruzione (CGC), cfr. capitolo 3

Indice

1. Riserva	3
2. Informazione	3
2.1. Stato della tecnica	3
2.2. Contratto d'appalto	3
2.3. Committente - imprenditore.....	3
3. Rimandi normativi	3
4. Responsabilità in caso di difetti secondo il Codice delle obbligazioni (CO)	4
4.1. Fornitura di piante	4
4.2. Obbligo di notifica dell'imprenditore	4
4.3. Collaudo/termini di ricorso.....	4
4.4. Garanzia	4
4.5. Prescrizione.....	4
5. Responsabilità in caso di difetti secondo la SIA	5
5.1. Premesse	5
5.2. Obbligo di notifica dell'imprenditore	5
5.3. Collaudo	5
5.4. Termini di prescrizione	5
5.5. Termini di ricorso.....	5
5.6. Garanzia.....	6
5.7. Esclusione della responsabilità in caso di difetti	6
5.8. Accordi divergenti.....	6

1. Riserva

La presente scheda informativa è un ausilio per districare il quadro legale inerente alla responsabilità in caso di difetti di piantumazioni. Restano tuttavia determinanti le disposizioni pertinenti (artt. 367-379 CO) e le norme SIA applicabili nel singolo caso.

2. Informazione

2.1. Stato della tecnica

L'esecuzione di lavori secondo le **norme specialistiche vigenti (norma SIA 318)** è considerata **pertinente** nel senso giuridico del termine. Le norme specialistiche, che rappresentano lo **stato della tecnica**, non devono essere menzionate esplicitamente nel contratto e fungono da base per la verifica di eventuali difetti. Sono ammesse divergenze se sufficientemente motivate dalla teoria o da tentativi oppure se giustificate da nuovi sviluppi e conoscenze. **Fondamentalmente, gli accordi contrattuali tra le parti hanno la precedenza sulle norme specialistiche.**

2.2. Contratto d'appalto

Una piantumazione è considerata opera. Il committente stipula quindi con l'imprenditore un contratto d'appalto ai sensi dell'art. 363 CO. La stipulazione di un contratto d'appalto non prevede una determinata forma, può quindi essere anche orale. Per questioni di dimostrabilità, però, si consiglia di optare per la **forma scritta.**

Le disposizioni legali reggenti il contratto d'appalto possono essere modificate dalle parti mediante **accordi**. Con i contratti d'appalto, trovano spesso applicazione le condizioni generali (CG) e/o le regole della Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA). Esse sono determinanti solo se le parti contraenti le hanno dichiarate **parte integrante del contratto** (vedi capitolo 5).

Consiglio: con la firma del committente, un'offerta scritta può diventare una base contrattuale vincolante. Più il testo è dettagliato, minore è il rischio di divergenze d'opinione in merito alla portata e all'esecuzione del mandato.

2.3. Committente - imprenditore

Nella presente scheda informativa, l'appaltante è indicato come committente e l'azienda esecutrice come imprenditore.

3. Rimandi normativi

Condizioni generali per la costruzione (CGC)

- SIA 118:2013 «Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione»
- Norma SIA 118/318:2009 «Allgemeine Bedingungen für Garten – und Landschaftsbau»

Norma specialistica

- SIA 318:2009 «Garten- und Landschaftsbau»

4. Responsabilità in caso di difetti secondo il Codice delle obbligazioni (CO)

4.1. Fornitura di piante

Se l'imprenditore fornisce le piante, alla stregua di un venditore è responsabile verso il committente dello stato/della qualità delle stesse (art. 365, cpv. 1 CO).

Se invece è il committente a fornire le piante, l'imprenditore deve utilizzarle con tutta la diligenza del caso, rendere conto dell'uso fattone e restituire eventuali resti (art. 365, cpv. 2 CO). Il committente è tuttavia di fatto responsabile dello stato/della qualità delle piante.

4.2. Obbligo di notifica dell'imprenditore

Se nel corso della realizzazione si manifestano difetti nelle piante fornite dal committente o nel fondo (p.es. qualità del suolo insufficiente), l'imprenditore deve informare **immediatamente** il committente. Se il committente decide di non tenerne conto, egli è responsabile di eventuali difetti che dovessero insorgere (art. 369 CO). Lo stesso vale per altre circostanze che mettono a repentaglio una realizzazione appropriata o puntuale dell'opera. Se l'imprenditore non procede a tale notifica immediata, è chiamato ad assumerne tutte le conseguenze (art. 365, cpv. 2 CO).

Le notifiche vanno se possibile formulate **per iscritto**. Quelle orali devono essere messe a verbale.

4.3. Collaudo/termini di ricorso

Conclusa la piantumazione (consegna dell'opera), il committente deve verificarne lo stato e segnalare eventuali difetti all'imprenditore (art. 367 CO). La legge non menziona alcuna scadenza al riguardo, soltanto «appena lo consenta l'ordinario corso degli affari».

Si consiglia tuttavia di procedere a un collaudo entro **cinque giorni lavorativi** dopo la notifica di ultimazione. Di regola, il collaudo viene **messo a verbale** e ufficializzato con la firma delle parti.

L'approvazione espressa o tacita* dell'opera da parte del committente libera l'imprenditore della sua responsabilità, a meno che non emergano difetti che non erano riconoscibili al momento del collaudo (difetti occulti) o sottaciuti volontariamente dall'imprenditore (art. 370, cpv. 1 CO).

Se i difetti si manifestano solo in un secondo tempo, devono essere notificati **subito** dopo la loro constatazione. In caso contrario, l'opera si ritiene approvata nonostante i difetti stessi (art. 370, cpv. 3 CO).

Fondamentalmente, il committente può scegliere tra una riduzione del prezzo e la riparazione gratuita dell'opera. Se quest'ultima provocasse tuttavia spese eccessive all'imprenditore, il committente può far valere solo la riduzione (art. 368, cpv. 2 CO).

**Vi è tacita approvazione se il committente omette la verifica e la notifica previste dalla legge (art. 370, cpv. 2 CO).*

4.4. Garanzia

Il committente può attendersi in buona fede che, al momento della consegna, l'opera presenti non soltanto le caratteristiche pattuite, ma anche quelle presupposte per l'utilizzo al quale è destinata. Fino al collaudo, l'imprenditore risponde fondamentalmente per tutti i tipi di difetto (quindi anche per infestazioni, erbe indesiderate, eventi naturali, danni da parte di terzi ecc.).

4.5. Prescrizione

Le **piantumazioni al suolo** sono considerate **opere immobiliari**. I diritti del committente per eventuali difetti si prescrivono in **cinque anni** dopo il collaudo (art. 371, cpv. 2 CO).

Una piantumazione in vaso non costituisce un'opera immobiliare. Quest'ultima presuppone infatti un collegamento fisso al suolo.

Per opere **mobiliari**, vale un termine di prescrizione di **due anni** dopo il collaudo (art. 371, cpv. 1 CO).

L'**onere della prova** ricade sul **committente**.

5. Responsabilità in caso di difetti secondo la SIA

5.1. Premesse

Affinché le **norme SIA 118 e 118/318** siano applicabili a un contratto d'appalto, nella documentazione del bando di concorso e nel contratto definitivo va inserita una clausola di questo tenore:

Le norme SIA 118 e SIA 118/318 sono parte integrante del contratto d'appalto. Le regole riportate alle cifre 6.1.2 e 6.1.3 della norma SIA 118/318 hanno la precedenza sulle relative regole della norma SIA 118.

In questo modo, valgono le regole concernenti il collaudo, la responsabilità in caso di difetti e la prescrizione fissate nelle norme SIA 118 e 118/318.

5.2. Obbligo di notifica dell'imprenditore

Se nel corso della realizzazione si manifestano difetti nelle piante fornite dal committente o nel fondo (p.es. qualità del suolo insufficiente), l'imprenditore deve informare **immediatamente** il committente.

Lo stesso vale per altre circostanze che mettono a repentaglio una realizzazione appropriata o puntuale dell'opera. Se l'imprenditore non procede a tale notifica immediata, è chiamato ad assumerne tutte le conseguenze (art. 25 SIA 118 = obbligo legale ai sensi dell'art. 365, cpv. 2 CO).

Le notifiche vanno se possibile formulate **per iscritto**. Quelle orali devono essere messe a verbale.

5.3. Collaudo

Le piantumazioni sono considerate un'opera completa e possono essere collaudate separatamente (art. 6.1.1 SIA 118/318).

L'imprenditore notifica l'ultimazione dell'opera/della parte dell'opera al committente e avvia così la procedura di collaudo.

Senza mandato di cura, il collaudo avviene entro una settimana* dalla notifica di ultimazione dei lavori (art. 6.1.2 SIA 118/318).

Con mandato di cura, il collaudo avviene entro un mese* dalla notifica di ultimazione dei lavori (art. 158, cpv. 2 SIA 118).

Di regola, il collaudo viene **nesso a verbale** e ufficializzato con la firma delle parti.

L'opera/la parte dell'opera è considerata collaudata senza esame (art. 164, cpv. 1 SIA 118) se, scaduto il termine di un mese dalla notifica di ultimazione dei lavori,

- nessuna delle parti lo ha preteso;
- il committente non vi ha partecipato.

Il collaudo non può tuttavia aver luogo se durante l'esame in comune l'imprenditore non è presente (art. 164, cpv. 2 SIA 118).

**Per i prati a rotoli, il termine inizia a decorrere dal primo taglio (art. 6.1.3 SIA 118/318).*

5.4. Termini di prescrizione

Dopo il collaudo dell'opera, inizia a decorrere il **termine di prescrizione di cinque anni** per i diritti in caso di difetti (art. 180, cpv. 1 SIA 118).

I diritti concernenti difetti intenzionalmente taciuti cadono invece in **prescrizione dopo dieci anni** (art. 180, cpv. 2 SIA 118).

5.5. Termini di ricorso

Con il collaudo, inizia a decorrere anche il termine di ricorso (art. 173 SIA 118). Durante una finestra temporale di **due anni**, il committente ha il diritto di esaminare in qualsiasi momento l'opera/la parte dell'opera e di far valere eventuali difetti nei confronti dell'imprenditore. L'**onere della prova** ricade sull'**imprenditore**, chiamato a **dimostrare l'assenza di difetti**.

Per **altri tre anni** (in totale cinque), possono essere fatti valere difetti occulti (art. 179, cpv. 2 SIA 118), i quali devono essere notificati **subito** (di regola entro cinque giorni lavorativi). L'**onere della prova** ricade sul **committente** (Art. 174, cpv. 3 SIA 118).

5.6. Garanzia

Ai sensi dell'art. 6.2.2.1 SIA 118/318, l'imprenditore garantisce la crescita delle piantumazioni.

Dopo il collaudo, l'imprenditore è responsabile di eventuali difetti solo per il periodo durante il quale è chiamato a occuparsi anche della cura (art. 6.2.2.2 SIA 118/318).

→ Vale il principio della libertà contrattuale: non sussiste alcun obbligo di stipulazione di un contratto di cura.

L'autenticità della specie deve in ogni caso essere garantita dall'imprenditore (art. 6.2.2.3 SIA 118/318).

La sostituzione di piante (inclusi il trasporto e la messa a dimora) tiene conto delle dimensioni, della forza e della qualità originali, in considerazione di possibili divergenze di ordine naturale. In caso di divergenze considerevoli, possono essere fatti valere indennizzi per un aumento, rispettivamente una riduzione del valore (art. 6.2.2.4 SIA 118/318).

L'imprenditore deve soddisfare gli obblighi di cui all'art. 1.3.2 SIA 118/318:

- redigere un **verbale** sullo stato delle superfici e delle piante esistenti;
- adottare le **misure di sicurezza** necessarie per le piante esistenti;
- **informare** il committente sullo stato e l'appropriatezza del suolo nell'ottica dei lavori da svolgere (in questo caso la piantumazione);
- al più tardi al momento del collaudo dell'opera, **informare** il committente sulle necessarie misure di cura e manutenzione.

Per l'**esecuzione conforme** dei lavori vale la norma SIA 318 (cfr. punto 2.1).

5.7. Esclusione della responsabilità in caso di difetti

Ai sensi dell'art. 6.2.2.5 SIA 118/318, una responsabilità dell'imprenditore è esclusa quando

- la fornitura e/o il lavoro non sono stati effettuati dall'imprenditore;
- l'imprenditore non è stato incaricato della manutenzione fino al collaudo*;
- i danni sono stati causati da terzi o da animali;
- i danni sono stati provocati da infestazioni di parassiti e malattie inconsuetamente violente;
- i danni sono riconducibili a suolo contaminato o inadeguato non fornito dall'imprenditore;
- i danni sono stati causati da eventi naturali.

* *Ciò presuppone tuttavia che il difetto sia riconducibile alla mancanza di cura.*

Ai sensi dell'art. 6.2.2.6 SIA 118/318, un rifiuto **per iscritto** della responsabilità in caso di difetti è possibile quando

- il fornitore delle piante è scelto dal committente e sussistono dubbi motivati sulla qualità;
- la scelta delle piante è fatta dal committente ed essa non tiene conto del clima o delle circostanze locali.

Se a causa di una cura sbagliata il committente danneggia una pianta, l'imprenditore non è ritenuto responsabile, a meno che abbia omesso di istruire o abbia istruito in modo errato il committente al riguardo (art. 1.3.2 SIA 118/318). Al fine di poter dimostrare l'avvenuta istruzione, si consiglia di mettere **per iscritto** le **indicazioni di cura**.

5.8. Accordi divergenti

È possibile pattuire accordi divergenti dai testi normativi nella misura in cui tutte le parti siano d'accordo. Si raccomanda di sancire **per iscritto** tali accordi.