

## Termini di prescrizione per la compravendita e l'appalto

Dopo un ampio dibattito sui termini di prescrizione vigenti in Svizzera, sono stati modificati, con effetto dal 1° gennaio 2013, il termine di prescrizione della garanzia per difetto nei contratti di compravendita e nei contratti di appalto.

Nella **compravendita di cose mobili** le azioni di garanzia per difetto si prescrivono non più in un anno, ma in due anni dalla consegna della cosa al compratore, anche in caso il compratore abbia scoperto i difetti soltanto più tardi, salvo che il venditore abbia promesso la garanzia per un tempo più lungo. Il termine è di cinque anni se i difetti di una cosa integrata in un'opera immobile conformemente all'uso cui la cosa è stata destinata secondo l'accordo tra le parti o, se non vi è un tale accordo, al quale la cosa normalmente è destinata, hanno causato i difetti dell'opera immobile. Ad esempio, nel caso un difetto di materiali da costruzione come cemento, legname, piastrelle, oppure di stufe, frigoriferi ecc., acquistati dall'appaltatore da terzi, causi un difetto della casa costruita dall'appaltatore per il committente, il termine di prescrizione per l'azione di garanzia dell'appaltatore nei confronti del venditore di tali materiali è di cinque anni. Per i beni culturali ai sensi della Legge federale sul trasferimento dei beni culturali l'azione si prescrive in un anno dopo che il compratore ha scoperto il vizio, ma in ogni caso in 30 anni dopo la conclusione del contratto. Qualunque patto che riduca il termine di prescrizione è nullo se (a) prevede un termine inferiore a due anni o, nel caso di cose usate, inferiore a un anno; (b) la cosa è destinata all'uso personale o familiare del compratore; e (c) il venditore agisce nell'ambito della sua attività professionale o commerciale. In caso il compratore si difenda soltanto contro un'azione del venditore, può far valere l'eccezione per i difetti della cosa anche dopo che il termine di prescrizione è scaduto, qualora egli abbia denunciato i difetti al venditore entro il termine di prescrizione. Il venditore non può invocare la prescrizione ove sia provato che ha intenzionalmente ingannato il compratore, salvo per il termine di 30 anni nel caso di compravendita di beni culturali.

Per quanto riguarda la **compravendita di cose immobili**, è da notare che l'obbligo di garanzia per i difetti di un fabbricato si prescrive soltanto dopo cinque anni dall'acquisto della proprietà. Altrimenti si applicano per analogia le norme, sopra descritte, sulla compravendita delle cose mobili.

Nell'**appalto** i diritti del committente per i difetti dell'opera si prescrivono non più in un anno, ma in due anni dalla consegna della stessa. Il termine è di cinque anni se i difetti di un'opera mobile integrata in un'opera immobile conformemente all'uso cui l'opera mobile è stata destinata secondo l'accordo tra le parti o, se non vi è un tale accordo, al quale l'opera mobile normalmente è destinata, hanno causato i difetti dell'opera immobile. I parametri sono quelli su descritti che riguardano una cosa acquistata integrata o da integrare in un'opera immobile. I diritti del committente per i difetti di un'opera immobile si prescrivono in cinque anni dalla consegna della stessa tanto contro l'appaltatore quanto contro l'architetto o l'ingegnere che hanno prestato lavoro nell'esecuzione dell'opera. Altrimenti si applicano per analogia le norme, su descritte, relative alla prescrizione dei diritti del compratore.

La modifica ha prorogato i termini di prescrizione. In particolare, ha migliorato la situazione dei consumatori per azioni riguardanti difetti inerenti l'acquisto di cose mobili. Con la previsione di un termine minimo di due anni la Svizzera si è conformata quanto più possibile agli ultimi sviluppi del diritto internazionale.

La modifica inoltre ha coordinato i termini di prescrizione. In particolare, rende possibile all'appaltatore, qualora il committente faccia un'azione di garanzia nei suoi confronti, di potersi rivalere nei confronti dei fornitori di beni mobili incorporati o da incorporare nell'opera fornita al committente. Prima della modifica, l'appaltatore poteva essere oggetto di un'azione da parte del committente per ben cinque anni, ma poteva rivalersi nei confronti dei suoi fornitori soltanto per un anno, il che pareva illogico. La stessa problematica si riscontrava nel caso in cui l'appaltatore incaricava un subappaltatore di approntare un'opera mobile. Infatti, il Tribunale Federale ritenendo che un lavoro effettuato a una costruzione immobile non poteva essere qualificato come costruzione immobile, se non nel caso in cui il subappaltatore aveva incorporato la sua opera nella costruzione principale, creava inevitabilmente problemi di responsabilità all'interno del rapporto appaltatore/subappaltatore; poiché per il subappaltatore valeva il termine di un anno mentre l'appaltatore rispondeva nei confronti del committente per ben cinque anni.

*calderan@altenburger.ch*