

Gli obblighi di garanzia del costruttore di una piscina

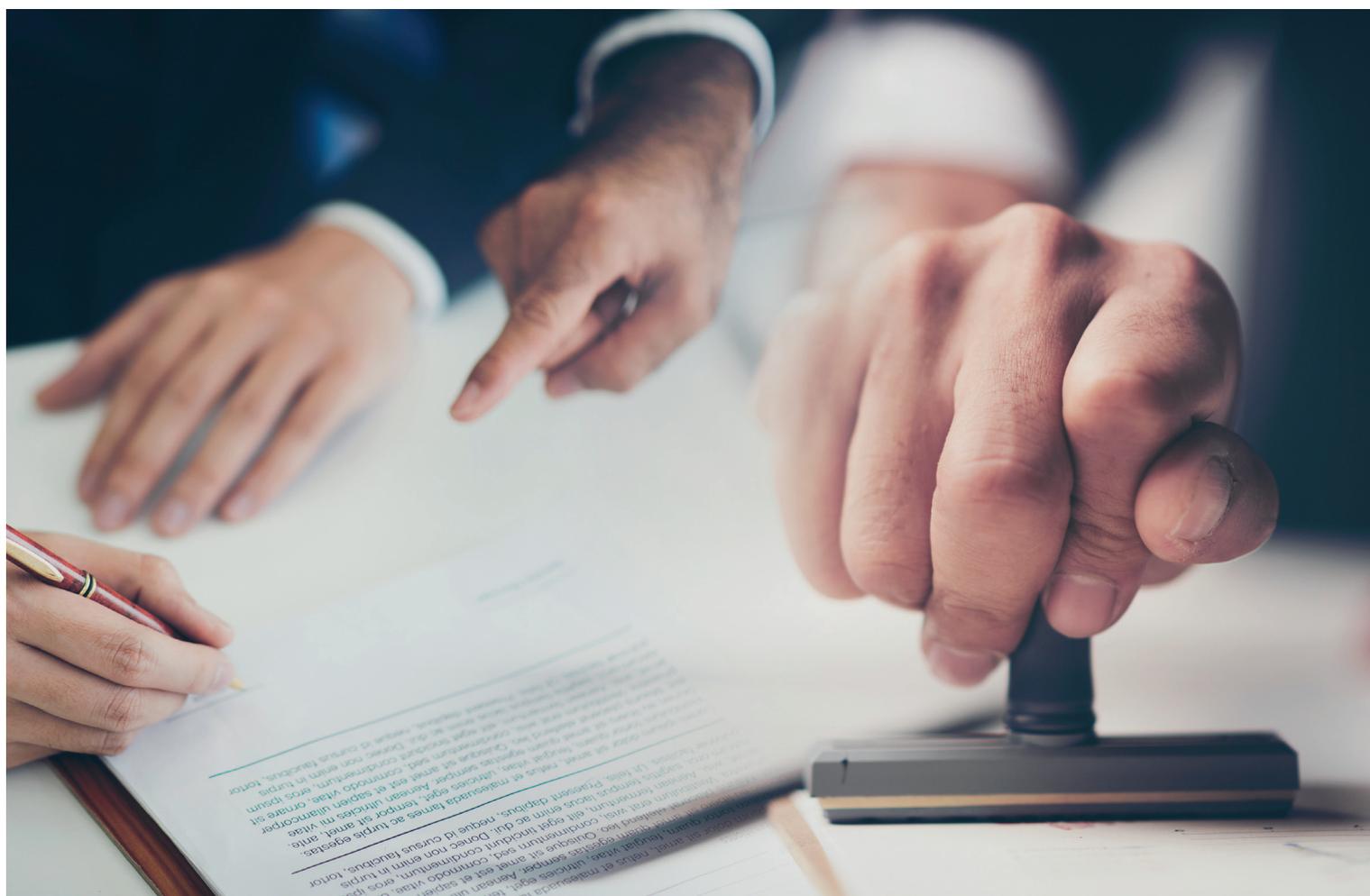


Giorgio Caramori

Avvocato - Aree di competenza:
Diritto Civile e Diritto Commerciale,
Contrattualistica nazionale ed
internazionale, Contenzioso civile e
commerciale

g.caramori@clex.it

Il tema della disciplina degli obblighi di garanzia nel settore della fornitura e installazione di piscine è piuttosto articolato in considerazione di vari aspetti, tra cui l'individuazione della fattispecie contrattuale applicabile, la qualificazione dei soggetti del contratto, i termini di durata e di richiesta di attivazione, i contenuti dell'obbligo di garanzia, le garanzie di legge, la regolamentazione contrattuale delle garanzie.



La tipologia contrattuale

Il tema principale è quello della esatta qualificazione della tipologia contrattuale, al fine di determinare quale sia la disciplina legale cui fare riferimento.

L'attività di realizzazione di una piscina, sia costruita in opera che composta da elementi prefabbricati di materiali diversi, **si configura normalmente come appalto** e il fornitore/fabbricante della piscina si qualifica come **appaltatore**. Si intendono per attività di costruzione gli interventi di carattere edile come scavi, realizzazione di vasche in cemento o prefabbricate, impiantistica di servizio e altro, compresa la fornitura dei componenti come, ad esempio, i sistemi di filtrazione, depurazione, il rivestimento in pvc con la relativa installazione.

In altri casi invece l'attività può configurarsi come contratto misto di fornitura e posa. Si pensi, ad esempio, all'at-

tività del fornitore di una piscina fuori terra, dove manca del tutto una fase di costruzione nel senso comune del termine, ma vi può essere una fase di installazione, con una attività di valore molto contenuto o inferiore rispetto al valore del bene venduto. Un esempio è l'intervento della fornitura e posa del solo impianto di trattamento dell'acqua e/o del rivestimento.

Per definire queste due diverse situazioni, occorre fare una distinzione: **l'appalto** è il contratto con il quale l'appaltatore si obbliga nei confronti del committente a compiere un'opera (la piscina, appunto, come costruzione anche se con elementi prefabbricati), a fronte di un corrispettivo in denaro, **con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio**; il contratto di **fornitura e posa** è atipico, cioè **non specificatamente regolato dalla legge**, ed è quello con il quale si provvede sia alla fornitura o cessione della proprietà di un bene (fornitura), sia alla prestazione di manodopera, cioè l'installazione (posa).

La differenza tra le due fattispecie è determinata da una parte dalla volontà dei contraenti, dall'altra dal rapporto tra il valore dei beni forniti ed il valore della prestazione d'opera: inoltre, mentre al contratto di appalto si applica la disciplina prevista dalla legge, **al contratto di fornitura e posa in opera si applica la disciplina del contratto di compravendita se il valore dei beni forniti è superiore rispetto all'entità e al valore dell'attività, mentre si applicherà la regolamentazione in materia di appalto se il valore della manodopera e dell'attività di realizzazione o anche solo di posa della piscina sia superiore rispetto al valore dei componenti**. Il contratto di fornitura e posa non è disciplinato di per sé, ma si applica il contratto di appalto o quello di vendita, a seconda del valore della manodopera rispetto al valore del bene.

Questi criteri si applicano **indipendentemente dalla denominazione che le parti possono aver dato al contratto**, perché il criterio prevalente è dettato dalla verifica di fatti oggettivi desumibili dal contratto o dalla relativa documentazione esecutiva, nonché dalla volontà espressa dalle parti nelle singole clausole contrattuali.

Si può ritenere che, nel caso di una piscina che non richieda alcun lavoro edile, o nel caso di una installazione di modesto valore economico come ad esempio le piscine prefabbricate, gonfiabili, o con strutture semplici, senza lavori di edilizia, potremo considerare applicabile la disciplina della fornitura e posa, e fare riferimento alla regolamentazione della compravendita, in particolare per la garanzia; nel caso, invece, molto più frequente e direi preponderante, di costruzione di una piscina, anche se con elementi prefabbricati, la disciplina sarà quella dell'appalto.





La garanzia

In materia di appalto, la garanzia si sostanzia nell'obbligo del fabbricante/fornitore di **eliminare, a propria cura e spese, i vizi e le difformità dell'opera**, considerandosi come vizi i difetti dell'opera realizzata in modo non conforme alle regole tecniche o regole dell'arte alle quali l'appaltatore deve attenersi, e come difformità le differenze riscontrabili tra l'opera commissionata, le sue caratteristiche e le specifiche tecniche, e quella effettivamente eseguita.

In questo senso, dunque, il contenuto dell'obbligo di garanzia si sostanzia in rifacimenti, riparazioni o sostituzione delle parti dell'opera non realizzate a regola d'arte o in difformità con le specifiche e caratteristiche del manufatto definite nel contratto.

Da ricordare che, **in alternativa alla attivazione della garanzia, il committente può chiedere la riduzione del prezzo**, e, in entrambi i casi, **il risarcimento del danno**; inoltre, se i vizi e le difformità sono tali da rendere l'opera totalmente inidonea all'uso il committente può chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno. E' questa una ipotesi alquanto remota, atteso che la risoluzione comporterebbe la restituzione della piscina.

I termini di decorrenza

Restando al tema della garanzia, oltre ai contenuti della stessa occorre evidenziare quali siano i termini per il suo esercizio. **In materia di appalto, il committente deve denunciare i vizi e/o le difformità entro il termine di sessanta giorni dalla loro scoperta**, a pena di decadenza, salvo che l'appaltatore ne abbia spontaneamente riconosciuto l'esistenza in qualunque modo, cioè in verbali di collaudo, piuttosto che in comunicazioni orali o scritte fatte al committente, o si sia attivato spontaneamente per porre rimedio ai difetti, o li abbia tenuti volutamente nascosti al committente: in questi casi avviene il riconoscimento dei difetti e la denuncia diviene superflua. **In materia di vendita, il termine è invece di otto giorni dalla scoperta.**

La garanzia decennale

Quella dell'eliminazione di vizi e difformità non è l'unica garanzia dovuta dall'appaltatore/fabbricante di una piscina: nel caso di piscine costruite in opera, o comunque stabilmente unite o incorporate al suolo a titolo non transitorio, e, quindi, costituenti un bene immobile, si applica l'ulteriore **garanzia per rovina o difetti di cose immobili**, per cui il fabbricante è responsabile nei confronti del committente se la piscina, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti; **la garanzia è efficace per dieci anni** dalla ultimazione ed opera a condizione che la denuncia dei vizi sia fatta **entro un anno dalla scoperta.**

Le possibili deroghe alla garanzia

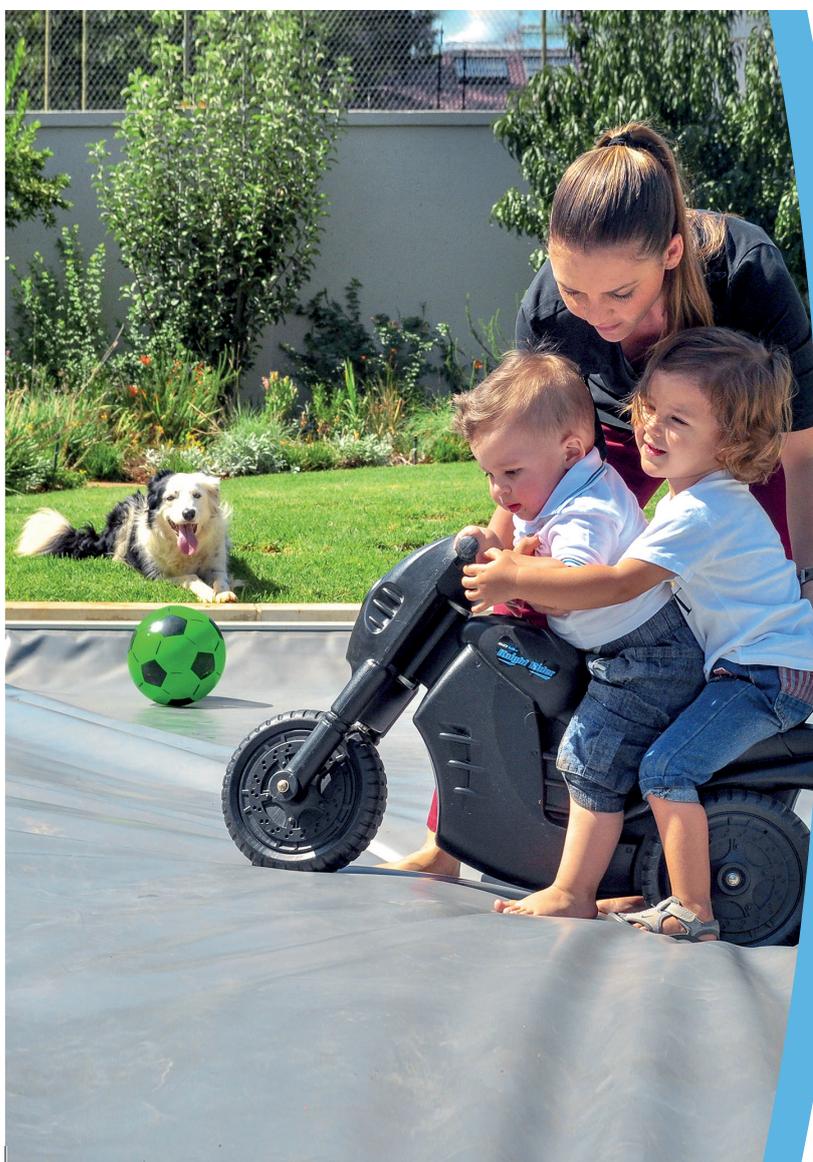
E' possibile escludere convenzionalmente l'obbligo di garanzia? **In materia di appalto, le disposizioni relative alla garanzia possono essere derogate**, possono cioè essere oggetto

di diversi accordi tra le parti quanto, ad esempio, ai termini di denuncia dei vizi, al contenuto, alla ripartizione di talune spese, alla limitazione degli obblighi per l'appaltatore. E' necessario che questi accordi siano validi e dimostrabili, per cui si suggerisce la redazione di un contratto adeguatamente predisposto, da far sottoscrivere al committente.

Situazione diversa dall'appalto si verifica quando l'oggetto del contratto è la fornitura e posa di una piscina prefabbricata e solo da installare con un livello di impegno economico inferiore al valore del bene, oppure la semplice fornitura di componenti e/o accessori per la struttura della piscina o per la sua manutenzione: ad esempio, una scaletta, prodotti per la sanificazione dell'acqua, attrezzi robotizzati per la pulizia. In questi casi operano le disposizioni di legge in materia di compravendita, per cui il venditore è tenuto a garantire che il bene venduto sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. Il contenuto della garanzia consiste o nella risoluzione del contratto o nella riduzione del prezzo, ma per accordo tra le parti possono essere previste condizioni diverse, quali la eliminazione dei difetti o la sostituzione: **la garanzia, in questi casi, può essere gestita contrattualmente, salvo il caso in cui l'acquirente sia un consumatore**, nel qual caso la limitazione o l'esclusione degli obblighi di garanzia – come vedremo – trova il suo limite nella normativa speciale a tutela del consumatore.

Il Codice del Consumo

In materia di appalto come in materia di vendita possono trovare applicazione le disposizioni specifiche a protezione del consumatore, come previste dal **Codice del Consumo (D. Lgs. 206/2005 e ss.mm.)** che ha condensato e riunito le varie normative nazionali e di derivazione comunitaria in materia di tutela dei consumatori. A tale proposito occorre chiarire alcuni concetti: la norma ora citata definisce le figure, e i requisiti soggettivi affinché la specifica normativa possa applicarsi, individuando come **professionista la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale**, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario; definisce come **produttore il fabbricante del bene o il fornitore del servizio**; definisce come **consumatore la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale**, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta, mentre definisce come **prodotto qualsiasi prodotto destinato al consumatore**, anche nel quadro di una prestazione di servizi, o suscettibile, in condizioni ragionevolmente prevedibili, di essere utilizzato dal consumatore, anche se non a lui destinato, fornito o reso disponibile a titolo oneroso o gratuito nell'ambito di un'attività commerciale, indipendentemente dal fatto che sia nuovo, usato o rimesso a nuovo, precisandosi che "Il difetto di conformità che deriva dall'imperfetta installazione del bene di consumo è equiparato al difetto di conformità del bene quando l'installazione fa parte del contratto di vendita del bene ed è stata effettuata dal ven-



POOLLOCK ITALIA

COPERTURE DI SICUREZZA QUATTRO STAGIONI PER PISCINA

PoolLock Italia è il metodo più sicuro, conveniente ed affidabile per proteggere la tua piscina e la tua famiglia. Grazie alla straordinaria portanza di 200 kg/m² e 1500 kg totali, ciascuna delle nostre coperture garantisce l'impossibilità di intrappolamento, mantenendo allo stesso tempo l'acqua pulita e alla giusta temperatura tutto l'anno.

Il sistema PoolLock Italia è composto da un telo in PVC rinforzato, due binari in alluminio e un meccanismo che può essere automatico o manuale.

Che sia a skimmer, a sfioro, rettangolare, a forma libera o con bordo a cascata, la tua piscina merita l'abbraccio di una copertura PoolLock Italia!



SICUREZZA



RISPARMIO
ENERGETICO



RISPARMIO
PRODOTTI CHIMICI



RISPARMIO
DI TEMPO



PULIZIA



QUATTRO
STAGIONI



RISPARMIO
ECONOMICO



RESISTE A VENTO
E GRANDINE

POOLLock®
ITALIA

ditore o sotto la sua responsabilità". Tale disposizione si applica anche nel caso in cui il prodotto, concepito per essere installato dal consumatore, sia installato dal consumatore in modo non corretto a causa di una carenza delle istruzioni di installazione (Corte di Giustizia dell'Unione Europea, sentenza 07/9/2017).

Volendo chiarire il quadro generale, anche con riferimento alla tutela del consumatore, vanno quindi distinti due casi.

Nel caso di vendita e installazione fatta dal professionista, produttore o venditore e installatore della piscina a un consumatore professionale, ad esempio una struttura alberghiera o ricettiva, un ente pubblico, un centro natatorio, un parco acquatico o simili, la garanzia è regolata dalle norme del codice civile, come sopra individuate. Viene stabilito un **termine di garanzia minimo di dodici mesi**, salva la garanzia decennale in caso di gravi difetti o rovina dell'opera, ferme restando le disposizioni in materia di appalto con la possibilità di derogare alla normativa sulla garanzia, prevedendo ad esempio limitazioni a favore del fornitore, oneri a carico dell'acquirente, tempi di attuazione degli interventi tecnici.

Nei contratti che hanno come cliente/acquirente/committente un consumatore, come sopra definito, si devono applicare termini di garanzia maggiori, e cioè **un minimo di ventiquattro mesi**, con limiti molto precisi alla possibilità di escludere o ridurre contrattualmente la responsabilità del fornitore attraverso le cosiddette clausole vessatorie, e con contenuti specifici in relazione agli obblighi del fornitore, come nel caso in cui il

contratto debba qualificarsi come vendita, che si sostanziano, in estrema sintesi, nel diritto di pretendere la riparazione o la sostituzione del bene.

Ulteriori obblighi di garanzia

Oltre a queste garanzie che diremo di natura contrattuale, il costruttore di piscine ha ulteriori obblighi di garanzia, con specifico riferimento alla sicurezza del proprio prodotto: **alla attività di fabbricazione delle piscine si applica infatti la normativa sulla sicurezza generale dei prodotti, di cui al Regolamento (UE) 2023/988**, che ha lo scopo di imporre ai fabbricanti di immettere sul mercato solo prodotti sicuri. I prodotti definiti sicuri sono quelli che in condizioni normali o ragionevolmente prevedibili di uso, compresa la durata effettiva dell'uso, non presentano alcun rischio o solo rischi minimi compatibili con l'uso del prodotto, considerati accettabili e coerenti con un elevato livello di protezione della salute e della sicurezza dei consumatori.

Come si vede, la materia rimane comunque delicata e piuttosto complessa, per cui è opportuno che i contratti per la realizzazione di piscine, piuttosto che per la semplice vendita di piscine fuori terra, con o senza la relativa installazione, piuttosto che la vendita di componenti, sia disciplinata contrattualmente, avendo riguardo sia al contenuto effettivo del rapporto, che alla condizione soggettiva del cliente/contraente. ■



PISCINE GLOBAL

19-22 NOV. 2024

EUREXPO LIONE

FRANCIA

FEEL THE
NEW SHAPES
OF WATER

UNISCITI A NOI A
PISCINE GLOBAL 2024,
L'EVENTO LEADER
NEL SETTORE
DELLE PISCINE E
DEL BENESSERE!



Richiedi il tuo e-badge
gratuito con il codice
PPGEN

CONTATTO HOTLINE VISITATORI :
hotlinevisiteurs@gl-events.com
+33 (0)4 78 176 216

FCS LYON 380 562 976 / Documento non Contrattuale / Visual : Agència Hula Hoop
Feel the new shapes of water - Explorez les nouvelles formes de l'eau

AN EVENT
greentech+



Partner Ufficiale



WWW.PISCINE-GLOBAL.COM

