

Il contratto di appalto

L'appalto è, con la vendita, il contratto di maggiore diffusione nell'ambito dell'attività d'impresa. Esso è definito come quel **contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro**. Ed è proprio da tale definizione che comprendiamo il necessario collegamento tra appalto e impresa: dal momento che si parla di realizzazione con organizzazione e gestione a proprio rischio non può che farsi riferimento ad un imprenditore. In altre parole, **l'appaltatore è un imprenditore commerciale di regola non piccolo**.

Importante è peraltro distinguere il contratto di appalto da altri contratti che pure presentano con esso taluni caratteri di somiglianza. Questo si verifica in particolare con il contratto di vendita di cosa futura. Qual è allora il criterio che ci consente di distinguere i due contratti? La circostanza che **oggetto del contratto di appalto è una prestazione di fare**, mentre oggetto della vendita è una prestazione di *dare*.

Dalla stipula del contratto di appalto derivano particolari obbligazioni sia per il committente che per l'appaltatore.

Le obbligazioni dell'appaltatore sono:

1. **Realizzare l'opera o il servizio commesso**; l'opera va eseguita secondo le direttive impartite dal committente. E' tuttavia possibile che in corso d'opera siano necessarie talune variazioni al progetto iniziale. In tal caso, l'art. 1659 c.c. dispone che **l'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate**. L'autorizzazione si deve provare per iscritto. Anche quando le modificazioni sono state autorizzate, l'appaltatore, se il prezzo dell'intera opera è stato determinato globalmente, non ha diritto a compenso per le variazioni o per le aggiunte, salvo diversa pattuizione. A tale regola, tuttavia, fanno eccezione i casi di modifiche necessarie, disciplinate dall'art. 1660 c.c., o autorizzate dal committente, disciplinate dall'art. 1661 c.c. L'art. 1662 c.c. assicura poi al committente la possibilità di seguire l'iter dell'opera e di controllarne la realizzazione. Si prevede così che **il committente ha diritto di controllare lo svolgimento dei lavori e di verificarne a proprie spese lo stato**. Quando, nel corso dell'opera, si accerta che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine

entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni; trascorso inutilmente il termine stabilito, il contratto è risolto, salvo il diritto del committente al risarcimento del danno.

2. Consegnarla al committente al termine della realizzazione. Si prevede a tale fine che **il committente è tenuto a verificare il risultato dell'opera e a comunicare la sua accettazione della stessa.**

A seguito dell'accettazione:

- a. i rischi di perimento o deterioramento dell'opera passano dall'appaltatore al committente;
- b. l'appaltatore è liberato dalla garanzia per vizi e difformità dell'opera per vizi riconoscibili dal committente;
- c. L'appaltatore ha diritto al pagamento del prezzo.

Anche dopo la consegna dell'opera l'appaltatore continua a garantirla per i vizi non immediatamente riconoscibili. Per tale evenienza si prevede però che il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati. L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna.

Quanto invece alle obbligazioni del committente esse sono:

1. **Svolgere le procedure per l'accettazione dell'opera;**
2. **Pagare il corrispettivo pattuito.** In argomento, va evidenziata la ricorrenza di una particolare disciplina relativa alla ipotesi di revisione del prezzo in corso d'opera. Si distinguono in particolare due ipotesi, entrambe previste dall'art. 1664 c.c.. Tale norma dispone che “Qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della mano d'opera, tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore o il committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può essere accordata solo per quella differenza che eccede il decimo. Se nel corso dell'opera si manifestano difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendano notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso”.

Come si vede, si stabilisce che per le variazioni inferiori al 10% non si procede a verifica del prezzo, giacché si ritiene che entro tale limite la variazione rientri nell'alea connessa alla conclusione del contratto.

In merito **all'estinzione del contratto** trovano applicazione le consuete regole generali, con la sola precisazione che è consentito al solo committente di recedere dallo stesso anche senza giusta causa, salvo in tal caso il risarcimento del danno. Infine, l'art. 1656 c.c. dispone che l'appaltatore non può dare in subappalto l'esecuzione dell'opera o del servizio, se non è stato autorizzato dal committente.