

per abitazione può essere convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino e per due anni successivi alla sua morte.

1608. Garanzie per il pagamento della pigione. Nelle locazioni di case non mobiliate l'inquilino può essere licenziato se non fornisce la casa di mobili sufficienti [2764] o non presta altre garanzie idonee ad assicurare il pagamento della pigione¹.

¹ Cfr. art. 11, L. n. 392/1978 nonché L. n. 431/1998.

1609. Piccole riparazioni a carico dell'inquilino. Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vestustà o da caso fortuito [1590, 1807].

Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali.

1610. Spurgo di pozzi e di latrine. Lo spurgo dei pozzi e delle latrine è a carico del locatore¹.

¹ V. art. 9, L. 27 luglio 1978, n. 392 che ha posto questo obbligo a carico del conduttore. V. anche art. 6, L. n. 431/1998.

1611. Incendio di casa abitata da più inquilini. Se si tratta di casa occupata da più inquilini, tutti sono responsabili verso il locatore del danno prodotto dall'incendio [1589], proporzionatamente al valore della parte occupata. Se nella casa abita anche il locatore, si detrae dalla somma dovuta una quota corrispondente alla parte da lui occupata.

La disposizione del comma precedente non si applica se si prova che l'incendio è cominciato dall'abitazione di uno degli inquilini, ovvero se alcuno di

questi prova che l'incendio non è potuto cominciare nella sua abitazione.

1612. Recesso convenzionale del locatore. Il locatore che si è riservata la facoltà di recedere dal contratto [1373] per abitare egli stesso nella casa locata deve dare licenza motivata nel termine stabilito dagli usi locali [c.p.c. 657]¹.

¹ Cfr. artt. 25, 59, 73 e 79, L. n. 392/1978; art. 13, L. n. 431/1998.

1613. Facoltà di recesso degli impiegati pubblici. Gli impiegati delle pubbliche amministrazioni possono, nonostante patto contrario, recedere dal contratto nel caso di trasferimento, purché questo non sia stato disposto su loro domanda.

Tale facoltà si esercita mediante disdetta motivata, e il recesso ha effetto dal secondo mese successivo a quello in corso alla data della disdetta¹.

¹ Cfr. art. 4, L. n. 392/1978 nonché L. n. 431/1998.

1614. Morte dell'inquilino. Nel caso di morte dell'inquilino, se la locazione deve ancora durare per più di un anno ed è stata vietata la sublocazione [1594], gli eredi possono recedere dal contratto [1373] entro tre mesi dalla morte.

Il recesso si deve esercitare mediante disdetta comunicata con preavviso non inferiore a tre mesi [1627]¹.

¹ V. artt. 6 e 37, L. 27 luglio 1978, n. 392; nonché L. n. 431/1998.

Sezione III Dell'affitto¹

¹ V. artt. 1614-1626, Codice civile del 1865.

§ 1 Disposizioni generali

1615. Gestione e godimento della cosa produttiva. Quando la locazione ha

per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa [1618, 1619] e dell'interesse della produzione [1619, 1620]. A lui spettano i frutti [820, 821] e le altre utilità della cosa [Cost. 41]¹.

¹ V., anche, art. 1-septies, comma 9, D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito in L. 5 aprile 1985, n. 118.

1616. Affitto senza determinazione di tempo. Se le parti non hanno determinato la durata dell'affitto, ciascuna di esse può recedere dal contratto [1373] dando all'altra un congruo preavviso [1596].

Sono salvi [le norme corporative e]¹ gli usi che dispongano diversamente [disp. prel. 8].

¹ Le parole in parentesi devono ritenersi abrogate ex R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

1617. Obblighi del locatore. Il locatore è tenuto a consegnare la cosa, con i suoi accessori e le sue pertinenze [817], in istato da servire all'uso e alla produzione a cui è destinata [1575 n. 1].

1618. Inadempimenti dell'affittuario. Il locatore può chiedere la risoluzione del contratto [1453], se l'affittuario non destina al servizio della cosa i mezzi necessari per la gestione di essa, se non osserva le regole della buona tecnica [1176 comma 2], ovvero se muta stabilmente la destinazione economica della cosa [1615]¹.

¹ V., anche, art. 16, L. 3 maggio 1982, n. 203.

1619. Diritto di controllo. Il locatore può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, se l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono [1618, 1662].

1620. Incremento della produttività della cosa. L'affittuario può prendere le iniziative atte a produrre un aumento di reddito della cosa, purché esse non importino obblighi per il locatore o non gli arrechino pregiudizio, e siano conformi all'interesse della produzione [1592, 1615].

1621. Riparazioni. Il locatore è tenuto ad eseguire a sue spese, durante l'affitto, le riparazioni straordinarie. Le altre sono a carico dell'affittuario [1576, 2153, 2764].

1622. Perdite determinate da riparazioni. Se l'esecuzione delle riparazioni che sono a carico del locatore determina per l'affittuario una perdita superiore al quinto del reddito annuale, o, nel caso di affitto non superiore a un anno, al quinto del reddito complessivo, l'affittuario può domandare una riduzione del fitto in ragione della diminuzione del reddito oppure, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto [1584].

1623. Modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale. Se, in conseguenza di una disposizione di legge [di una norma corporativa]¹ o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto [1467].

Sono salve le diverse disposizioni della legge, [della norma corporativa]¹ o del provvedimento dell'autorità.

¹ Le parole in parentesi devono ritenersi abrogate ex R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

1624. Divieto di subaffitto. Cessione dell'affitto. L'affittuario non può subaffittare la cosa senza il consenso del locatore [1594].

La facoltà di cedere l'affitto comprende quella di subaffittare; la facoltà di subaffittare non comprende quella di cedere l'affitto¹.

¹ V., anche, art. 21, L. 11 febbraio 1971, n. 11 ed artt. 21 e 23, L. 3 maggio 1982, n. 203.

1625. Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione. Se si è convenuto che l'affitto possa sciogliersi in caso di alienazione, l'acquirente che voglia dare licenza all'affittuario, deve osservare la disposizione dell'articolo 1616 [1603].

Quando l'affitto ha per oggetto un fondo rustico la licenza deve essere data col preavviso di sei mesi e ha effetto per la fine dell'anno agrario in corso alla scadenza del termine di preavviso¹.

¹ V., ora, artt. 4 e 58, L. 3 maggio 1982, n. 203.

1626. Incapacità o insolvenza dell'affittuario. L'affitto si scioglie per l'interdizione [414], l'inabilitazione [415] o l'insolvenza dell'affittuario [L. fall. 80], salvo che al locatore sia prestata idonea garanzia [1179] per l'esatto adempimento degli obblighi dell'affittuario.

1627. Morte dell'affittuario. Nel caso di morte dell'affittuario, il locatore e gli eredi dell'affittuario possono, entro tre mesi dalla morte, recedere dal contratto [1373] mediante disdetta comunicata all'altra parte con preavviso di sei mesi [1614].

Se l'affitto ha per oggetto un fondo rustico [1628 ss.]¹, la disdetta ha effetto per la fine dell'anno agrario in corso alla scadenza del termine di preavviso [1625].

¹ V. L. 12 giugno 1962, n. 567; L. 11 febbraio 1971, n. 11; L. 10 dicembre 1973, n. 814.

§ 2

Dell'affitto di fondi rustici¹

¹ V., ora, L. 12 giugno 1962, n. 567; L. 11 febbraio 1971, n. 11; L. 10 dicembre 1973, n. 814; L. 3 maggio 1982, n. 203; art. 6, D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 226; D.Lgs. 23 marzo 2004, n. 99.

1628. Durata minima dell'affitto.

[Se le norme corporative stabiliscono un periodo minimo di durata del contratto, l'affitto di un fondo rustico stipulato per una durata inferiore si estende al periodo minimo così stabilito]¹.

¹ Le norme corporative sono state abolite ex R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721. L'articolo è da ritenersi comunque abrogato a seguito dell'entrata in vigore della L. 3 maggio 1982, n. 203 (artt. 2 e 22), che prevedono una durata minima di quindici anni, mentre per la durata massima si rinvia all'art. 1616.

1629. Fondi destinati al rimboschimento. L'affitto di fondi rustici destinati al rimboschimento può essere stipulato per un termine massimo di novantanove anni.

1630. Affitto senza determinazione di tempo. L'affitto a tempo indeterminato di un fondo soggetto a rotazione di colture si reputa stipulato per il tempo necessario affinché l'affittuario possa svolgere e portare a compimento il normale ciclo di avvicendamento delle colture praticate nel fondo.

Se il fondo non è soggetto ad avvicendamento di colture, l'affitto si reputa fatto per il tempo necessario alla raccolta dei frutti.

L'affitto non cessa se prima della scadenza una delle parti non ha dato disdetta con preavviso di sei mesi.

[...]^{1 2}.

¹ V., ora, art. 17, L. 11 febbraio 1971, n. 11 e artt. 4 e 22 L. 3 maggio 1982, n. 203.

² Comma da ritenersi abrogato ex R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721 di soppressione delle norme corporative.

1631. Estensione del fondo. Per l'affitto a misura, oppure a corpo con indicazione della misura, nel caso di eccesso o di difetto dell'estensione del fondo rispetto alla misura indicata, i diritti e le obbligazioni delle parti sono determinati secondo le norme contenute nel capo della vendita [1537].

1632. - 1633. [...]¹.

¹ Articoli abrogati dall'art. 29, L. 11 febbraio 1971, n. 11.

1634. Inderogabilità. [Le disposizioni dei due articoli precedenti sono inderogabili]¹.

¹ Articolo da ritenersi implicitamente abrogato dall'art. 29, L. 11 febbraio 1971, n. 11.

1635. Perdita fortuita dei frutti negli affitti pluriennali. Se, durante l'affitto convenuto per più anni, almeno la metà dei frutti di un anno non ancora separati perisce per caso fortuito, l'affittuario può domandare una riduzione del fitto, salvo che la perdita trovi compenso nei precedenti raccolti¹.

Qualora la perdita non trovi compenso nei precedenti raccolti, la riduzione è determinata alla fine dell'affitto, eseguito il conguaglio con i frutti raccolti in tutti gli anni decorsi. Il giudice può dispensare provvisoriamente l'affittuario dal pagamento di una parte del fitto in proporzione della perdita sofferta.

La riduzione non può mai eccedere la metà del fitto.

In ogni caso si deve tener conto degli indennizzi che l'affittuario abbia conseguito o possa conseguire in relazione alla perdita sofferta.

Al perimento è equiparata la mancata produzione dei frutti.

¹V., anche, art. 12, L. 12 giugno 1962, n. 567.

1636. Perdita fortuita dei frutti negli affitti annuali. Se l'affitto ha la durata di un solo anno, e si è verificata la perdita per caso fortuito di almeno la metà dei frutti, l'affittuario può essere esonerato dal pagamento di una parte del fitto, in misura non superiore alla metà.

1637. Accollo di casi fortuiti. L'affittuario può, con patto espresso, assumere il rischio dei casi fortuiti ordinari [1643]. Sono reputati tali i fortuiti che, avuto riguardo ai luoghi e a ogni altra circostanza, le parti potevano ragionevolmente ritenere probabili¹.

È nullo il patto [1418] col quale l'affittuario si assoggetta ai casi fortuiti straordinari.

¹ V., anche, art. 5, L. 11 febbraio 1971, n. 11.

1638. Espropriazione per pubblico interesse. In caso di espropriazione per pubblico interesse¹ o di occupazione temporanea del fondo locato, l'affittuario ha diritto di ottenere dal locatore la parte d'indennità a questo corrisposta per i frutti non percepiti o per il mancato raccolto.

¹ L'intera materia è stata ridisciplinata dal D.P.R. 8 maggio 2001, n. 327 la cui entrata in vigore è stata fissata dal D.L. 20 giugno 2002, n. 122, convertito in L. 1 agosto 2002, n. 185, al 30 giugno 2003.

1639. Canone di affitto. Il fitto può consistere anche in una quota ovvero in una quantità fissa o variabile dei frutti del fondo locato [1282 comma 2, 2099 comma 3].

1640. Scorte morte. Le scorte morte costituenti la dotazione del fondo, che sono state consegnate all'affittuario all'inizio dell'affitto, con determinazione della specie, qualità e quantità, devono, anche se stimate, essere restituite al locatore alla fine dell'affitto, nella stessa specie, qualità e quantità e se si tratta di scorte fisse,

come macchinari e attrezzi nello stesso stato d'uso [2764]. L'eccedenza o la deficienza deve essere regolata in danaro, secondo il valore corrente al tempo della riconsegna. La dotazione necessaria non può essere distratta e deve essere mantenuta secondo le esigenze delle colture e la pratica dei luoghi.

La disposizione del comma precedente si applica anche se, all'inizio dell'affitto, l'affittuario ha depositato la somma, che rappresenti il valore delle scorte presso il locatore, salvo l'obbligo di questo di restituirla al tempo della riconsegna delle scorte.

Se le scorte sono state consegnate con la sola indicazione del valore, l'affittuario ne acquista la proprietà, e alla fine dell'affitto, deve restituire il valore ricevuto o scorte in natura per un corrispondente valore, determinato secondo il prezzo corrente, al tempo della riconsegna, ovvero parte dell'uno e parte delle altre [1645].

Sono salve [le diverse disposizioni delle norme corporative o]¹ le diverse pattuizioni delle parti.

¹ Le parole in parentesi devono ritenersi abrogate a seguito dell'entrata in vigore del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

1641. Scorte vive. Quando il bestiame da lavoro o da allevamento, costituente la dotazione del fondo, è stato in tutto o in parte fornito dal locatore, si osservano le disposizioni degli articoli seguenti, salvi [le norme corporative o]¹ i patti diversi.

¹ Le parole in parentesi devono ritenersi abrogate a seguito dell'entrata in vigore del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

1642. Proprietà del bestiame consegnato. Qualora il bestiame consegnato all'affittuario sia stato determinato con indicazione della specie, del numero, del

Sesso, della qualità, dell'età e del peso, anche se ne è stata fatta stima, la proprietà di esso rimane al locatore. Tuttavia l'affittuario può disporre dei singoli capi, ma deve mantenere nel fondo la dotazione necessaria [1645]¹.

¹ V. art. 35-bis, L. 3 maggio 1982, n. 203.

1643. Rischio della perdita di bestiame. Il rischio della perdita del bestiame è a carico dell'affittuario dal momento in cui questi ha ricevuto, se non è stato diversamente pattuito [1637].

1644. Accrescimenti e frutti del bestiame. L'affittuario fa suoi i parti e gli altri frutti del bestiame, l'accrescimento e ogni altro provento che ne deriva [1615].

Il letame però deve essere impiegato esclusivamente nella coltivazione del fondo.

1645. Riconsegna del bestiame. Nel caso previsto dall'articolo 1642, al termine del contratto l'affittuario deve restituire bestiame corrispondente per specie, numero, sesso, qualità, età e peso a quello ricevuto. Se vi sono differenze di qualità o di quantità contenute nei limiti in cui esse possano ammettersi avuto riguardo ai bisogni della coltivazione del fondo, l'affittuario deve restituire bestiame di eguale valore. Se vi è eccedenza o deficienza nel valore del bestiame, ne è fatto conguaglio in denaro tra le parti, secondo il valore al tempo della riconsegna.

La disposizione del comma precedente si applica anche se, all'inizio dell'affitto, l'affittuario ha depositato presso il locatore la somma che rappresenta il valore del bestiame.

Si applica altresì la disposizione del terzo comma dell'articolo 1640.

Sono salvi [le disposizioni delle norme corporative]¹ e i patti diversi.

¹ Le parole in parentesi devono ritenersi abrogate a seguito dell'entrata in vigore del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

1646. Rapporti fra gli affittuari uscente e subentrante. L'affittuario uscente deve mettere a disposizione di chi subentra nella coltivazione i locali opportuni e gli altri comodi occorrenti per i lavori dell'anno seguente; il nuovo affittuario deve lasciare al precedente i locali opportuni e gli altri comodi occorrenti per il consumo dei foraggi e per le raccolte che restano da fare.

Per l'ulteriore determinazione dei rapporti tra l'affittuario uscente e l'affittuario subentrante si osservano [le disposizioni delle norme corporative e in mancanza]¹ gli usi locali.

¹ Le parole in parentesi devono ritenersi abrogate a seguito dell'entrata in vigore del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

§ 3

Dell'affitto a coltivatore diretto¹

¹ V., ora, L. 12 giugno 1962, n. 567; L. 11 febbraio 1971, n. 11; L. 10 dicembre 1973, n. 814; L. 3 maggio 1982, n. 203; art. 6, D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228; D.Lgs. 23 marzo 2004, n. 99.

1647. Nozione. Quando l'affitto ha per oggetto un fondo che l'affittuario coltiva col lavoro prevalentemente proprio o di persona della sua famiglia¹, si applicano le norme che seguono [sempre che il fondo non superi i limiti di estensione che, per singole zone e colture, possono essere determinati dalle norme corporative] [1654, 2079]².

¹ V., anche, art. 1, L. 25 giugno 1949, n. 353; art. 25, L. 11 febbraio 1971, n. 11.

² Le parole in parentesi devono ritenersi abrogate a seguito dell'entrata in vigore del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

1648. Casi fortuiti ordinari. [Il giudice, con riguardo alle condizioni economiche dell'affittuario, può disporre il pa-

gamento rateale del fitto se per un caso fortuito ordinario, le cui conseguenze l'affittuario ha assunte a suo carico [1637], si verifica la perdita di almeno la metà dei frutti del fondo]¹.

¹ V., ora, art. 11, L. 12 giugno 1962, n. 567.

1649. Subaffitto. Se il locatore consente il subaffitto, questo è considerato come locazione diretta tra il locatore e il nuovo affittuario [1549, 1654]¹.

¹ V. art. 21, L. 3 maggio 1982, n. 203.

1650. - 1651. [...]¹

¹ Articoli abrogati dall'art. 29, L. 11 febbraio 1971, n. 11.

1652. Anticipazioni all'affittuario. Qualora l'affittuario non possa provvedere altrimenti, il locatore è tenuto ad anticipargli le sementi e le materie fertilizzanti e antiparassitarie necessarie per la coltivazione del fondo.

Il credito del locatore produce interessi in misura corrispondente al saggio legale [1248, 1654].

1653. Sostituzione del locatore all'affittuario. [...]¹

¹ Articolo abrogato dall'art. 29, L. 11 febbraio 1971, n. 11.

1654. Inderogabilità. [Le disposizioni che precedono sono inderogabili]¹.

¹ Articolo da ritenersi implicitamente abrogato dall'art. 29, L. 11 febbraio 1971, n. 11.

CAPO VII DELL'APPALTO¹

¹ La disciplina degli appalti pubblici è ora regolata, per servizi, opere e forniture, dal D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici). Si vedano ivi altre norme su Contratti e appalti pubblici.

1655. Nozione. L'appalto è il contratto con il quale una parte assume, con

organizzazione [2082] dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro [1657, 1677, 2222]¹.

¹ Cfr. artt. 29 e 84, D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276, Riforma del mercato del lavoro.

1656. Subappalto. L'appaltatore non può dare in subappalto l'esecuzione dell'opera o del servizio, se non è stato autorizzato dal committente [1670]¹.

¹ Cfr. art. 105, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici). V. anche art. 21, L. n. 646/1982, Misure di prevenzione di carattere patrimoniale.

1657. Determinazione del corrispettivo. Se le parti non hanno determinato la misura del corrispettivo né hanno stabilito il modo di determinarla, essa è calcolata con riferimento alle tariffe esistenti o agli usi; in mancanza, è determinata dal giudice [2225].

1658. Fornitura della materia. La materia necessaria a compiere l'opera deve essere fornita dall'appaltatore, se non è diversamente stabilito dalla convenzione o dagli usi [2223].

1659. Variazioni concordate del progetto. 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 [2725].

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 pattuizione¹.

¹ Cfr. art. 106, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici).

1660. Variazioni necessarie del progetto. Se per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte è necessario apportare variazioni al progetto e le parti non si accordano, spetta al giudice di determinare le variazioni da introdurre e le correlate variazioni del prezzo.

Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, una equa indennità.

Se le variazioni sono di notevole entità, il committente può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo¹.

¹ Cfr. art. 106, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici).

1661. Variazioni ordinate dal committente. Il committente può apportare variazioni al progetto, purché il loro ammontare non superi il sesto del prezzo complessivo convenuto. L'appaltatore ha diritto al compenso per i maggiori lavori eseguiti, anche se il prezzo dell'opera era stato determinato globalmente [1659].

La disposizione del comma precedente non si applica quando le variazioni, pur essendo contenute nei limiti suddetti, importano notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel contratto per l'esecuzione dell'opera medesima¹.

¹ Cfr. art. 106, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici).

1662. Verifica nel corso di esecuzione dell'opera. 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 [2224], il commit-

te ne 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 [1454], salvo il diritto del committente al risarcimento del danno¹.

¹ Cfr. artt. 111, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici).

1663. Denuncia dei difetti della materia. L'appaltatore è tenuto a dare prompto avviso al committente dei difetti della materia da questo fornita, se si scoprono nel corso dell'opera e possono comprometterne la regolare esecuzione.

1664. Onerosità o difficoltà dell'esecuzione. 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 manifesta difficoltà di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendono notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso¹.

¹ Cfr. artt. 109, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici).

1665. Verifica e pagamento dell'opera. Il committente, prima di ricevere la consegna, ha diritto di verificare l'opera compiuta [1666].

La verifica deve essere fatta dal committente appena l'appaltatore lo mette in condizioni di poterla eseguire.

Se, nonostante l'invito fattogli dall'appaltatore, il committente trasalca di procedere alla verifica senza giusti motivi, ovvero non ne comunica il risultato entro un breve termine, l'opera si considera accettata [1667, 2226].

Se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera, questa si considera accettata ancorché non si sia proceduto alla verifica.

Salvo diversa pattuizione o uso contrario, l'appaltatore ha diritto al pagamento del corrispettivo quando l'opera è accettata dal committente [disp. att. 181]¹.

¹ Sulla disciplina dei pagamenti negli appalti di lavori pubblici, v. D.M. 19 aprile 2000, n. 145, Regolamento contenente il capitolato generale dei lavori pubblici nel testo modificato dal D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 (Regolamento di attuazione del Codice degli appalti).

1666. Verifica e pagamento di singole partite. Se si tratta di opera da eseguire per partite, ciascuno dei contraenti può chiedere che la verifica avvenga per le singole partite. In tal caso l'appaltatore può domandare il pagamento in proporzione dell'opera eseguita.

Il pagamento fa presumere l'accettazione della parte di opera pagata; non produce questo effetto il versamento di semplici acconti [disp. att. 181]¹.

¹ V. artt. 102, comma 4, 109, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50. Sulla disciplina dei pagamenti negli appalti di lavori pubblici, v. D.M. 19 aprile 2000, n. 145, Regolamento contenente il capitolato generale dei lavori pubblici.

1667. Difformità e vizi dell'opera. L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera [1490, 1578, 1668, 1698, 2226]. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera [1665] e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore.

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 [1495 comma 2, 1670].

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 [1495 comma 3; disp. att. 181; c.nav. 240, 855].

1668. Contenuto della garanzia per difetti dell'opera. Il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore [1223].

Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto [2226; disp. att. 181].

1669. Rovina e difetti di cose immobili. Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta [2053].

Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia¹.

¹ V. art. 102, comma 5, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici).

1670. Responsabilità dei subappaltatori. L'appaltatore, per agire in regresso nei confronti dei subappaltatori, deve, sotto pena di decadenza, comunicare ad essi la denuncia entro sessanta giorni dal ricevimento [1667].

1671. Recesso unilaterale dal contratto. Il committente può recedere dal contratto [1373, 1569, 1660], anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.

1672. Impossibilità di esecuzione dell'opera. Se il contratto si scioglie perché l'esecuzione dell'opera è divenuta impossibile in conseguenza di una causa non imputabile ad alcuna delle parti [1464], il committente deve pagare la parte dell'opera già compiuta, nei limiti in cui è per lui utile [1675, 2228], in proporzione del prezzo pattuito per l'opera intera.

1673. Perimento o deterioramento della cosa. Se, per causa non imputabile ad alcuna delle parti, l'opera perisce o è deteriorata prima che sia accettata dal committente o prima che il committente sia in mora [1207] a verificarla [1655], il perimento o il deterioramento è a carico dell'appaltatore, qualora questi abbia fornito la materia [1658].

Se la materia è stata fornita in tutto o in parte dal committente, il perimento o il deterioramento dell'opera è a suo carico per quanto riguarda la materia da lui fornita, e per il resto è a carico dell'appaltatore.

1674. Morte dell'appaltatore. Il contratto di appalto non si scioglie per la morte dell'appaltatore, salvo che la con-

siderazione della sua persona sia stata motivo determinante del contratto. Il committente può sempre recedere dal contratto, se gli eredi dell'appaltatore non danno affidamento per la buona esecuzione dell'opera o del servizio [1614, 1627; L. fall. 81].

1675. Diritti e obblighi degli eredi dell'appaltatore. Nel caso di scioglimento del contratto per morte dell'appaltatore [1674], il committente è tenuto a pagare agli eredi il valore delle opere eseguite, in ragione del prezzo pattuito, e a rimborsare le spese sostenute per l'esecuzione del rimanente, ma solo nei limiti in cui le opere eseguite e le spese sostenute gli sono utili [1672].

Il committente ha diritto di domandare la consegna, verso una congrua indennità, dei materiali preparati e dei piani in via di esecuzione, salve le norme che proteggono le opere dell'ingegno [2578]¹.

¹ V. L. 22 aprile 1941, n. 633, Diritto d'autore.

1676. Diritti degli ausiliari dell'appaltatore verso il committente. Coloro che, alle dipendenze dell'appaltatore, hanno dato la loro attività per eseguire l'opera o per prestare il servizio possono proporre azione diretta contro il committente per conseguire quanto è loro dovuto, fino alla concorrenza del debito che il committente ha verso l'appaltatore nel tempo in cui essi propongono la domanda [2900]¹.

¹ V. art. 23, D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276, Riforma del mercato del lavoro.

1677. Prestazione continuativa o periodica di servizi. Se l'appalto ha per oggetto prestazioni continuative o periodiche di servizi, si osservano, in quanto compatibili, le norme di questo capo e quelle relative al contratto di somministrazione [1559 ss.].

1677-bis. Prestazione di più servizi riguardanti il trasferimento di cose. Se l'appalto ha per oggetto, congiuntamente, la prestazione di due o più servizi di logistica relativi alle attività di ricezione, trasformazione, deposito, custodia, spedizione, trasferimento e distribuzione di beni di un altro soggetto, alle attività di trasferimento di cose da un luogo a un altro si applicano le norme relative al contratto di trasporto, in quanto compatibili¹.

¹ Articolo aggiunto dall'art. 1, comma 819, L. 30 dicembre 2021, n. 234 e poi così sostituito dall'art. 37-bis, D.L. 30 aprile 2022, n. 36, convertito in L. 29 giugno 2022, n. 79, a decorrere dal 30 giugno 2022.

Il testo previgente disponeva: *Se l'appalto ha per oggetto, congiuntamente, la prestazione di più servizi relativi alle attività di ricezione, deposito, custodia, spedizione, trasferimento e distribuzione di beni di un altro soggetto, alle attività di trasferimento di cose da un luogo a un altro si applicano le norme relative al contratto di trasporto, in quanto compatibili.*

CAPO VIII DEL TRASPORTO¹

¹ V. artt. 388-416, Codice del commercio del 1882. V. anche Convenzione di Bruxelles 23 aprile 1970, ratificata con L. 27 dicembre 1977, n. 1084.

Sezione I Disposizioni generali

1678. Nozione. Col contratto di trasporto il vettore si obbliga, verso corrispettivo [2761], a trasferire persone [1681] o cose da un luogo a un altro [1683, 2951].

1679. Pubblici servizi di linea. Coloro [2951 comma 4] che per concessione amministrativa esercitano servizi di linea per il trasporto di persone o di cose sono obbligati a accettare le richieste di trasporto che siano compatibili con i mezzi ordinari dell'impresa, secondo le condizioni generali [1341] stabilite o autorizzate nell'atto di concessione e rese note al pubblico [1341, 1342, 2951].