

DIFETTI E DANNI IN UNA COSTRUZIONE COME EVITARLI?

—
Se costruire comporta l'assunzione di rischi che non possono essere azzerati, l'adozione di buone pratiche consente di ridurre al minimo il manifestarsi di difetti e danni.



DANIELE GRABER
Consulente legale OTIA
Partner
VIALEX Avvocati

Il presente contributo è un approfondimento del testo scritto dall'ing. Sergio Tami nel precedente numero di TuttoCasa (pagg. 56-62), per rapporto agli aspetti giuridici relativi ai difetti e ai danni in una costruzione, che essa sia pubblica o privata, edile o di genio civile.

Il tutto parte dalle esigenze e dalle aspettative di un committente che desidera realizzare una costruzione nel rispetto del budget a sua disposizione, con la qualità da lui voluta e nella tempistica da lui definita. I vari attori che intervengono direttamente nella progettazione e nella realizzazione della costruzione hanno l'obbligo primario di garantire il rispetto, come indicato dall'ing. Tami, del Triangolo d'oro Qualità-Costi-Tempistica.

In modo sintetico, il non rispetto di questi tre aspetti porta inevitabilmente alla presenza di difetti e danni, aspetti evidentemente non voluti dal Committente.

Per capire come evitarli, o perlomeno come affrontarli con successo, è indispensabile conoscere in particolare le seguenti nozioni: difetto, danno, contratto, collaudo, notifica dei difetti, diritti di garanzia, prescrizione e copertura assicurativa. Da questo breve elenco risulta facile rendersi conto che il "sistema costruzione" ha oramai assunto un forte grado di complessità tecnico, gestionale e giuridico. In questo mosaico di attori e difficoltà di varia natura, risulta fondamentale la scelta dell'architetto, degli ingegneri e specialisti, degli artigiani e dei fornitori. Il committente



svolge pure lui un ruolo fondamentale, dovendo assumere i giusti comportamenti e prendere le giuste scelte. Di seguito una serie di consigli per evitare i difetti e i danni a una costruzione. Ma andiamo con ordine. La nozione di **difetto** è indirettamente deducibile dall'art. 368 CO e la si capisce leggendo

l'art. 166 della Norma SIA 118. In sintesi, trattandosi di una nozione giuridica e non tecnica, siamo in presenza di un difetto qualora al momento del collaudo dell'opera si constata una differenza tra l'opera effettivamente realizzata e l'opera promessa al momento della conclusione del contratto. Si capisce

quindi che le nozioni di contratto e di collaudo sono nel presente contesto pure fondamentali.

Cosa si intende per **contratto**, è definito all'art. 1 CO. In sintesi, si tratta di regola di un accordo tra due parti, il quale contiene la loro unanime reciproca volontà. Il contratto deve definire in modo preciso cosa l'appaltatore (artigiano o impresario costruttore/capomastro) deve realizzare per il committente. In modo sintetico, i due partner contrattuali devono capirsi e definire in modo vincolante per entrambi cosa il committente vuole realizzare e l'appaltatore deve obbligarsi contrattualmente a farlo. Se quanto realizzato si scosta dall'opera promessa contrattualmente, siamo in presenza di un difetto imputabile all'appaltatore.

DIFETTO, DANNO, CONTRATTO, COLLAUDO, NOTIFICA DEI DIFETTI, DIRITTI DI GARANZIA, PRESCRIZIONE E COPERTURA ASSICURATIVA. DA QUESTO BREVE ELENCO RISULTA FACILE RENDERSI CONTO CHE IL "SISTEMA COSTRUZIONE" HA ORAMAI ASSUNTO UN FORTE GRADO DI COMPLESSITÀ TECNICO, GESTIONALE E GIURIDICO.



Infiltrazione dell'acqua nell'impianto di ventilazione.

Consiglio 1: risulta quindi fondamentale concludere dei contratti scritti precisi, che contengono una chiara descrizione dell'opera da eseguire. Per opere di una certa importanza, è sicuramente un buon investimento la verifica del contratto da parte di un legale specializzato nel diritto della costruzione, in particolare se il committente intende procedere con un'impresa generale o ottenere la costruzione "chiavi in mano" tramite un'impresa totale. La verifica della conformità al contratto avviene durante il **collaudo** dell'opera (art. 367 CO). La nozione di collaudo è trattata in modo esaustivo agli art. 157 a 164 della Norma SIA 118. Quando l'impresa segnala (lo deve di principio sempre fare quando ha terminato la realizzazione dell'opera defini-

ta a contratto) al committente di aver terminato l'opera a suo carico, il committente deve, lui o la sua direzione dei lavori, effettuare il collaudo, ossia verificare l'opera consegnata dall'appaltatore per rapporto a quanto lui ha promesso contrattualmente.

Consiglio 2: sempre svolgere minuziosamente il collaudo di un'opera. Il risultato della verifica (collaudo) deve essere annotato accuratamente nel **verbale di collaudo**, in particolare specificare ogni genere di difformità al contratto scoperto durante il collaudo. La SIA mette a disposizione dei formulari standard per il collaudo (Formulario SIA 1029).

Consiglio 3: sempre allestire un verbale di collaudo scritto e dettagliato.

A questo proposito risulta un errore, di regola con gravi conseguenze, non integrare sistematicamente la **Norma SIA 118**, edizione 2013, nei contratti d'appalto firmati con l'impresario costruttore e con gli artigiani.

Consiglio 4: integrate sempre la Norma SIA 118 nei vostri contratti d'appalto.

Oltre a dei difetti, il committente è di regola confrontato a dei danni consecutivi ai difetti riscontrati. La nozione di **danno** non è definita dal CO. La giurisprudenza e la dottrina hanno sviluppato la seguente nozione: il danno è una diminuzione involontaria del patrimonio del committente, ossia una diminuzione degli attivi del danneggiato e/o un non aumento degli attivi e/o un aumento dei passivi e/o una non diminuzione dei passivi.

Se le misure preventive e relative alla giusta scelta dei professionisti da incaricare per la progettazione e la realizzazione dell'opera non consente in



YourCharge  **ail**

Mobilità per tutti

Qualunque sia la vostra esigenza, siamo il partner ideale per pianificare e installare stazioni di ricarica per auto elettriche. Offriamo soluzioni chiavi in mano studiate fin nei minimi dettagli, le nostre proposte sono indicate per case monofamiliari, plurifamiliari e aziende.

un caso concreto di evitare dei difetti e/o dei danni, il sistema legale in vigore in Svizzera impone il rispetto di determinati formalismi. Ad esempio, per quanto riguarda la **notifica dei difetti**. Il CO non fissa un termine chiaro per la notifica dei difetti. Sintetizzando, per la giurisprudenza in applicazione del CO il committente ha qualche giorno di tempo, una settimana al massimo, per notificare all'impresa e ad altri potenziali responsabili il difetto e i danni riscontrati. In caso contrario, la notifica tardiva fa perdere al committente i diritti di garanzia sul difetto in questione.

Consiglio 5: Notificare al più presto e senza indugio, con lettera raccomandata, i difetti e i danni riscontrati, indicando cosa si è constatato e cosa si vuole dal destinatario della notifica. Se la Norma SIA 118 è parte integrante del contratto d'appalto, il committente ha più tempo per la notifica e il tutto può essere ragionato e programmato con maggior efficacia. Per i primi due anni dopo il collaudo, ossia durante il **periodo di reclamo dei difetti** (art. 172 SIA 118), il committente ha il diritto di notificare il difetto quando meglio crede, evidentemente reagendo il più presto possibile, avendo l'obbligo in ogni caso di minimizzare i danni da lui subiti. Nel periodo di garanzia dei difetti, il committente beneficia dei cosiddetti **diritti di garanzia**. Integrando la norma SIA 118 al contratto, i diritti di garanzia

a suo favore sono specificati all'art. 169 SIA 118. In sostanza, il committente deve innanzitutto dare la possibilità alla ditta originaria di riparare il difetto che ha causato. Se la ditta non interviene o interviene in modo non risolutivo, il committente beneficia di tre opzioni alternative: a) insistere per la riparazione del difetto. Il committente può chiedere a terzi, e non alla ditta originaria, la riparazione del difetto. b) La seconda opzione è esigere una riduzione del prezzo corrispondente al minor valore dell'opera difettosa. c) La terza opzione è recedere dal contratto.

Oltre ai diritti di garanzia, la norma SIA 118 prevede un'ulteriore protezione del committente con l'obbligo da parte degli appaltatori di fornire al momento del collaudo una **garanzia solidale** per un importo tra il 5% e il 10% del prezzo dell'opera (art. 181 SIA 118), da versare da parte del garante in caso in cui la ditta non reagisca nel riparare il difetto durante il periodo di garanzia.

Consiglio 6: con l'integrazione della norma SIA 118 nel contratto d'appalto, chiedere sempre all'appaltatore la consegna della garanzia solidale al momento del collaudo.

Sia secondo l'art. 371 cpv. 2 CO, sia secondo l'art. 180 cpv. 1 SIA 118, la **prescrizione per difetti** di opere immobiliari è di 5 anni a partire dalla data del collaudo. Se si arrivasse al limite del termine di prescrizione, non ci si deve dimenticare di interrompere il termine

di prescrizione con un atto giudiziario. Una possibilità è inviare all'appaltatore e agli altri potenziali responsabili la richiesta di firmare un documento relativo alla dichiarazione di non sollevare l'eccezione di prescrizione. A questo proposito è meglio rivolgersi per tempo a un legale.

Consiglio 7: ricordarsi di interrompere il termine di prescrizione di 5 anni.

Una possibilità per prevenire conseguenze finanziarie negative inerenti a difetti e danni è una corretta **copertura assicurativa** da parte delle imprese e dei progettisti e pure del committente. Il sistema assicurativo vigente in Svizzera non è di semplice comprensione. Di conseguenza, il committente dovrebbe farsi obbligatoriamente consigliare, in primis dal suo architetto o da un consulente esterno specializzato in assicurazioni nel settore della costruzione.

Consiglio 8: verificare sempre l'adeguata copertura assicurativa durante l'insieme delle fasi di progettazione appalto e realizzazione di un'opera.

Da ultimo, è necessario insistere sul ruolo fondamentale svolto dal **committente**. A questo proposito, il Regolamento SIA 101 per le prestazioni dei committenti è di fondamentale aiuto per capire le prestazioni a carico dei committenti, ossia cosa un committente deve fare a partire dal momento in cui gli viene l'idea di costruire, fino alla fase di gestione dell'opera. Il Regolamento SIA 101 definisce pure quali decisioni un committente deve obbligatoriamente prendere personalmente e quali decisioni o prestazioni può delegare al capo progetto committente o al supporto al committente. **Consiglio 9:** prima di iniziare una ristrutturazione di uno stabile o la realizzazione di un nuovo stabile, leggere in dettaglio il Regolamento SIA 101.

In conclusione, seguendo i consigli sopraindicati, il committente minimizza il rischio di essere confrontato a dei difetti e dei danni in una costruzione. Se si manifestassero comunque dei difetti e dei danni, il miglior modo di procedere è evitare vertenze giudiziarie, svolgendo una mediazione o una negoziazione tra le parti. ■ ©2024

