

# Danni alla costruzione: come evitarli?

Costruire comporta sempre dover fare delle scelte e a volte nascono delle problematiche. Se portare il rischio a zero non è possibile, si possono almeno seguire buone pratiche per ridurre al minimo tali probabilità.



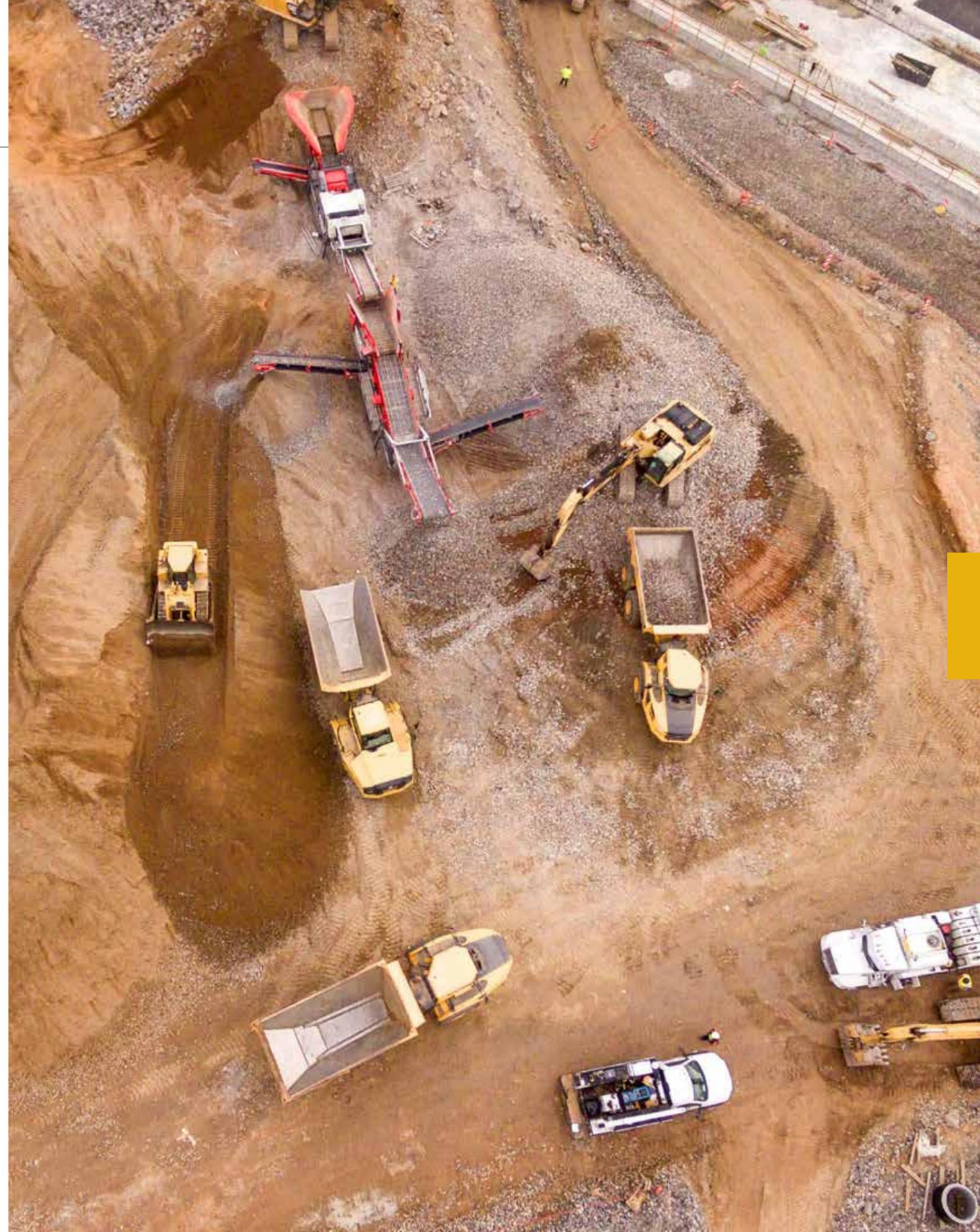
**SERGIO TAMI**

Membro del Consiglio  
dell'ordine di OTIA

**S**i sente sovente dire che "la costruzione della propria casa è la realizzazione di un sogno" e, come tale dovrebbe effettivamente essere. Ma perché l'edificazione o l'acquisto della propria casa riveste un'importanza centrale? Probabilmente perché si sta compiendo un passo rilevante dal profilo economico e che impegnerà la persona che lo sta facendo per buona parte della propria vita. Importante quindi non sbagliare! Difficile in seguito cambiare, tornare indietro, modificare gli eventi. Negli ultimi anni, a più riprese, le trasmissioni televisive di indagine della RSI hanno dedicato molte puntate al

mondo dell'edilizia e ai problemi con cui i singoli proprietari si sono confrontati. Utile sottolineare che, anche in questo campo, la notizia negativa abbia spesso molto più risalto rispetto ad una positiva. Nel nostro Cantone sono presenti molti progettisti, molte imprese e molti artigiani competenti e professionali, in grado di operare nel rispetto delle regole dell'arte, con piena soddisfazione del cliente. A volte, purtroppo, non è però così.

Se si parla di difetti, o per meglio dire di danni alla costruzione è importante distinguere le varie nozioni, in particolare a livello assicurativo, dove abbiamo due



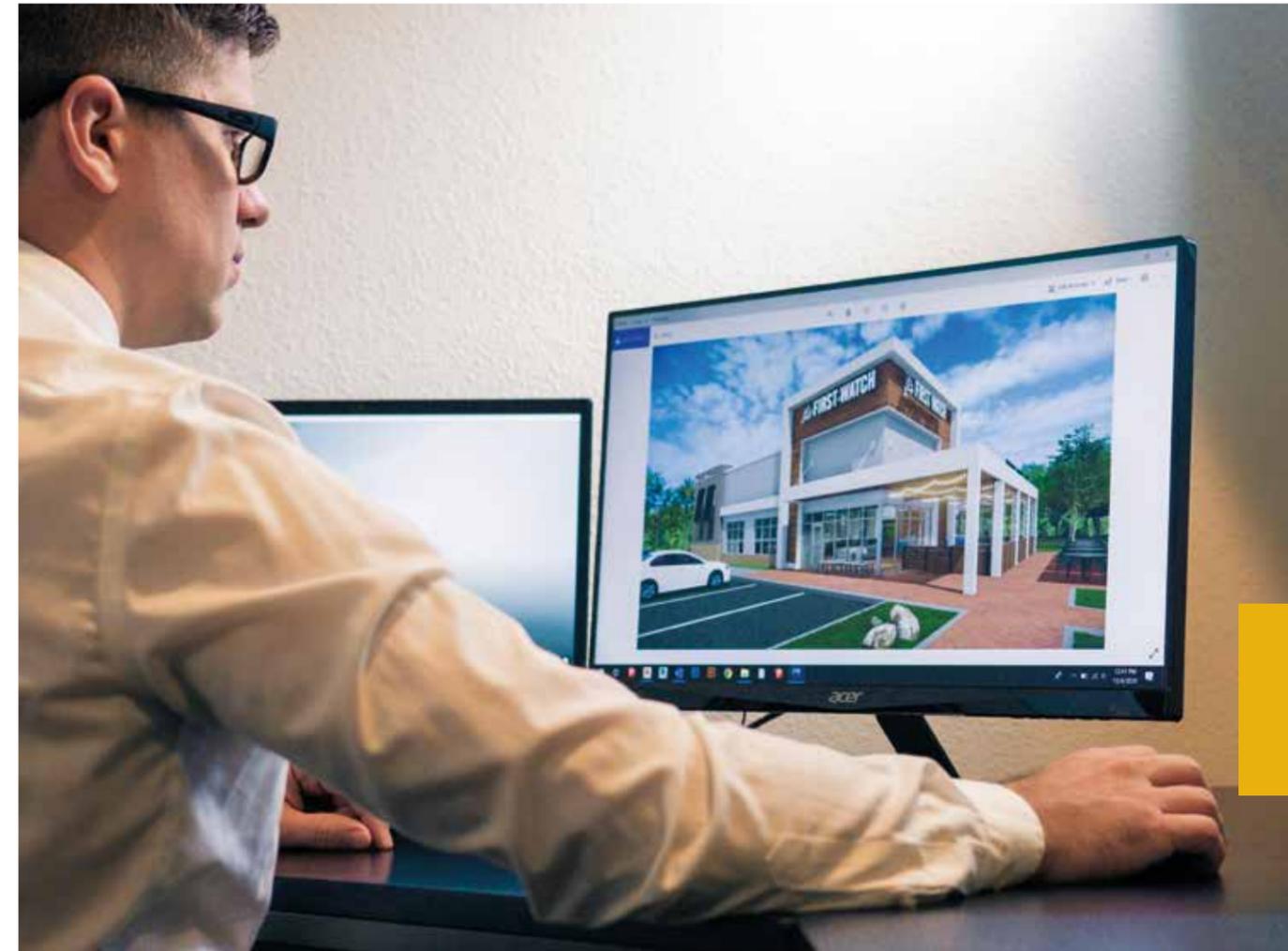


tipologie di danno: **il danno alla costruzione**, che può essere **diretto** (fessure statiche e fessure capillari, distacchi dei rivestimenti, macchie di umidità, presenza di muffa, ...) o **indiretto** (carenza del fonoisolamento, carenza di benessere termico, ...) non immediatamen-

te identificato e il **danno patrimoniale** (inagibilità degli spazi, ritardi di consegna, carenza di isolamento termico con maggior consumo di energia, ...).

A livello giuridico, tema che sarà oggetto di un prossimo articolo, **è importante per un eventuale riconoscimento del dovuto che ci sia un nesso causale tra "il difetto, che deve essere definito" e "il danno conseguente"**. Nell'ambito edile, oltre al Codice delle obbligazioni, si fa riferimento sovente alla norma SIA 118:2013 "Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione" e alla definizione di difetto riportata nell'art. 166, cito, mettendo in evidenza in grassetto una parte molto importante, "Concetto di difetto. Cpv. 1 È considerato difetto dell'opera ai sensi della presente norma solamente una difformità dal contratto (dunque, sia un "difetto" sia una "infrazione al contratto" ai sensi dell'art. 368 CO). Cpv. 2 Il difetto di un'opera consiste nella mancanza di **una qualità sia promessa o altrimenti convenuta**, sia presunta dal Committente in buona fede e senza particolari accordi (per es. idoneità dell'opera all'uso comune o previsto dal contratto). [...]".

Leggendo i due capoversi emerge subito l'importanza del contratto, che deve riprendere gli accordi presi tra



le parti: sovente il primo danno ha origine proprio nella stesura di un contratto insufficiente nella forma e nei contenuti. Difficile poi, in caso di contestazioni, far valere le proprie pretese.

**MA QUALI POSSONO ESSERE I DANNI RISPETTO AI PROBLEMI LEGATI A UNA COSTRUZIONE? ED È POSSIBILE EVITARLI?**

Un danno alla costruzione può avere conseguenze a più livelli: difficile che un laico (il proprietario in procinto di realizzare il suo sogno) possa conoscere ogni aspetto e quindi limitare il rischio di inconvenienti. Fondamentale quindi rivolgersi a professionisti seri e competenti. Personalmente ripeto sovente che "... tutti sbagliano; sbagliare è umano. Ma la serietà di una persona (quindi di uno studio di progettazione o di una

ditta) la si vede al momento in cui commette l'errore, a come essa si pone per risolvere il problema ed eliminare il danno arrecato a terzi".

Al primo posto a livello d'importanza c'è la scelta delle persone che accompagneranno il committente nella realizzazione dell'opera: i **progettisti**.

Basilare è pertanto che il committente chieda informazioni in merito al progettista a cui vuole affidare il mandato. A tal proposito le referenze del professionista rivestono un ruolo importante, ma soprattutto un dialogo tra le persone, magari la possibilità di parlare con Committenti che hanno già lavorato con il professionista, permettono di evitare sorprese negative. Il progettista poi saprà consigliare adeguatamente il cliente nella scelta delle imprese e delle ditte a cui affidare i vari appalti per la realizzazione dell'opera.

# BIROLINI

- Trasporti
- Scavi
- Demolizioni
- Fornitura terra vegetale
- Benne scarrabili e welaki
- Camion gru con pinza



**Birolini SA** | Via ai Canveti 2 | 6925 Gentilino | Tel. 091 980 08 80  
 Mobile 079 240 06 16 | 078 844 99 69 | info@birolini-sa.ch | www.birolini-sa.ch  
 Deposito | Via ai Mulini | 6933 Muzzano



Per le opere principali è **fortemente consigliato richiedere più offerte**, non solo per “spuntare” l’offerta economicamente più bassa, ma al contrario proprio per identificare l’offerta migliore (che il progettista saprà aiutare a scegliere). In tale ottica è sicuramente utile affidarsi a società solide, con competenze riconosciute (alcuni semplici controlli possono essere fatti dallo stesso Committente: siete già stati nell’ufficio della società? Conoscete le persone che sono a capo dell’azienda? Avete già visto il magazzino e i macchinari dell’artigiano? Avete già visto un cantiere in cui è presente quell’impresa di costruzione? A volte l’immagine e l’esempio valgono più di tante parole...).

Non da ultimo, ad esempio, in termini di solidità, i committenti pubblici (Cantone, Confederazione, ma anche Comuni) richiedono prima di procedere all’assegnazione di un mandato o di un appalto i giustificativi che confermino che l’appaltatore sia in regola con i pagamenti di tutti gli oneri, delle assicurazioni, ecc..

Ci sono però altri aspetti che stanno alla base di una riduzione del rischio, seppure il rischio “zero” non esista. **L’ambito assicurativo riveste in tal senso un punto cardine per limitare il rischio**, e che può essere di aiuto in caso di danni conseguenti.

Durante i lavori di costruzione ci si affida in particolare all’“Assicurazione del Committente” e all’“Assicurazione costruzione (Bauwesen)”, in caso di eventi estremi, improvvisi e imprevedibili, ma un aspetto importante è legato anche all’assicurazione Responsabilità Civile degli appaltatori.

In caso di danno alla costruzione dovuto alla presenza di un difetto sarà infatti l’assicurazione RC di colui o coloro che hanno commesso l’errore a coprire i costi per l’eliminazione del difetto e del danno conseguente. Assicurarsi quindi che, in caso di un evento inaspettato e improvviso, ci siano le dovute coperture (A quanto ammonta la cifra coperta dalla RC impresa in caso di danni alla costruzione? I premi sono stati pagati?).

E qui si ritorna all’importanza dei contratti, i quali devono essere completi e chiari, in altre parole “deve essere esplicitato in modo chiaro qual’è la qualità promessa, sia a livello di materiali scelti ma soprattutto di concetto esecutivo e modalità di messa in opera.”

### **ASSICURARSI QUINDI CHE IL TRIANGOLO D’ORO SIA GARANTITO: QUALITÀ – COSTI – TEMPSTICA**

Per il rispetto di queste regole tutti gli attori giocano un ruolo determinante.

Interessante annotare come in Svizzera, la SIA – Società Ingegneri e Architetti – abbia pubblicato nel



2020 il Regolamento SIA 101 (in ordine di numero, il regolamento SIA 101 sta in cima alla lista dei vari Regolamenti 102 a 112!) e che riguarda proprio il ruolo del Committente.

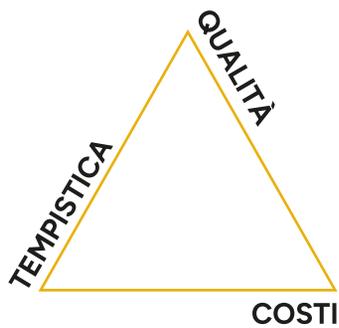
Sì, proprio il Committente. Anche il Committente ha un ruolo decisivo per evitare danni alla costruzione, rispettando il proprio ruolo e supportando quindi i vari attori affinché possano operare nel giusto ambiente e con i giusti strumenti.

Vista la complessità del "sistema costruzione", dove ormai la sola competenza tecnica non è più sufficiente, per opere di una certa entità ci si affida sempre più a persone esperte che fungono da "consiglieri", e rappresentano un po' "il fiduciario nell'edilizia".

Fiducia che rappresenta il punto centrale in qualsiasi rapporto tra le persone, che normalmente viene costruita nel tempo, ma che al momento della scelta per iniziare un progetto non sempre è ancora consolidata. Per questo informarsi bene sulla serietà e



## IL TRIANGOLO D'ORO



competenza dell'appaltatore è un diritto che il committente ha e che deve sfruttare.

Poi, anche qualora ci dovessero essere errori che portano a danni alla costruzione, si potrà rimediare proprio grazie alla serietà degli attori in gioco. Per fortuna, nel Cantone Ticino vi sono molti professionisti in grado di soddisfare queste giuste attese, a cui affidarsi per evitare che il danno alla costruzione diventi irreparabile.

In un prossimo numero andremo a meglio definire gli aspetti giuridici e quali sono le precauzioni da prendere per ridurre il rischio di danni entro limiti corretti. Importante in tal senso anche definire i punti principali legati alle notifiche in caso di danno, che ricordiamo devono essere tempestive. 📌 ©2024

VEZIA - LUGANO

# TECNOTETTO

il tuo tetto, da 30 anni !