Zeitschrift: Archi : rivista svizzera di architettura, ingegneria e urbanistica = Swiss review of architecture, engineering and urban planning

Herausgeber: Società Svizzera Ingegneri e Architetti

Band: - (2014)

Heft: 6: Tita Carloni e la Casa del Popolo

Vereinsnachrichten: Comunicati OTIA

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Daniele Graber
consulente giuridico OTIA
serviziogiuridico@otia.ch

Aspetti particolari della responsabilità per difetti

A seguito delle reazioni ricevute in merito all'articolo apparso nell'ultimo numero di *Archi* 5/2014 relativo alla responsabilità per la direzione dei lavori di garanzia, colgo l'occasione per precisare alcuni aspetti particolari concernenti l'architetto e l'ingegnere confrontato con la responsabilità per difetti, segnatamente le modalità di notifica dei difetti, i diritti del committente, e la garanzia dell'imprenditore dopo il collaudo.

Per la gestione dei difetti e dei relativi diritti e obblighi delle parti coinvolte, il collaudo rappresenta l'atto formale (il momento) decisivo. Risulta quindi fondamentale effettuare il collaudo dell'opera. Ideale sarebbe effettuarlo secondo le regole definite dalla norma SIA 118, ed. 2013. Vista la sua indiscussa importanza e il suo contenuto molto equilibrato, la norma SIA 118, ed. 2013, dovrebbe sempre essere esplicitamente integrata nei contratti di appalto e quindi costituire l'insieme di regole da applicare in caso di difetti. Le presenti considerazioni si basano esclusivamente sul sistema definito dalla norma SIA 118.
I difetti scoperti durante il collaudo e annotati in un apposito verbale di collaudo (ad esempio nel formulario SIA 1029) conferiscono al committente una serie di diritti, gestiti di regola dal suo rappresentante architetto o ingegnere che ha assunto la funzione di direttore dei lavori (a questo proposito, cfr. nuovo Regolamento SIA 103, ed. 2014). Oltre alla verifica dell'opera, al momento del collaudo il rappresentante del committente deve esigere dall'appaltatore l'atto di garanzia solidale, giusta l'art. 181 SIA 118; documento utile in caso di inadempienza dell'appaltatore nella fase di eliminazione dei difetti.
I diritti del committente, e di riflesso le modalità d'azione a carico del professionista suo rappresentante, sono descritti all'art. 169 SIA 118. Per ogni difetto, il committente può far valere dapprima unicamente il diritto all'eliminazione del difetto da parte dell'imprenditore entro un determinato termine (art. 169 cpv. 1 SIA 118). Quindi, sulla base dei difetti annotati nel verbale di collaudo o notificati in seguito all'appaltatore, il committente deve assegnargli un termine ragionevole che gli permetta di intervenire e di eseguire i lavori che portano alla riparazione del difetto. Se l'imprenditore non elimina i difetti entro il termine stabilito dal committente, questi ha il diritto di scegliere fra insistere per l'eliminazione dei difetti, chiedere un minor valore o recedere dal contratto (art. 169 cpv. 1 cifra 1, 2 e 3 SIA 118).
Sovente non è facile per il committente capire chi è il responsabile di un determinato difetto. In effetti egli si confronta di regola con un danno (ad esempio umidità nel soffitto) consecutivo a un difetto (ad esempio tetto realizzato in modo difettoso), senza sapere quale attore dei vari che hanno contribuito alla realizzazione del tetto sia effettivamente responsabile. Saper gestire l'intera problematica diventa determinante per non perdere i propri diritti di garanzia e per arrivare a una soluzione a favore del committente.
Se il committente opta per l'eliminazione del difetto, egli ha tempo di regola 5 anni dal collaudo per esigere la sua riparazione (periodo di garanzia previsto all'art. 180 cpv. 1 SIA e pure all'art. 371 cpv. 2 CO). Per evitare la prescrizione, egli ha la possibilità di chiedere all'appaltatore di trasmettergli una dichiarazione firmata di rinuncia alla prescrizione o di interrompere la prescrizione tramite atto formale, segnatamente tramite l'invio di un precetto esecutivo o l'inoltro di un'istanza di conciliazione.
Non sapendo con certezza chi sia il responsabile, egli deve notificare (per iscritto tramite lettera raccomandata) il difetto a ogni potenziale responsabile e alle rispettive assicurazioni. Con loro il committente decide le modalità d'azione, segnatamente l'allestimento di una perizia congiunta per conoscere le cause del difetto e la definizione del genere di lavoro da eseguire per eliminare il difetto. Sulla base della perizia, i responsabili e le relative assicurazioni assumono, in percentuale alle rispettive responsabilità, i costi per la riparazione dei difetti e per il risarcimento dei relativi danni. Se il procedimento extragiudiziario non si conclude in un tempo ragionevole con la riparazione del difetto, per non perdere i propri diritti, al committente non resta altra possibilità che l'azione giudiziaria volta a chiedere il risarcimento del danno subito.
Dopo l'eliminazione di un determinato difetto, l'appaltatore segnala al committente la fine dei lavori di riparazione. In seguito, le parti effettuano un collaudo della parte d'opera riparata, conformemente agli art. 157 a 171 SIA 118. Dal giorno del collaudo decorre, unicamente per la parte d'opera sistemata, un nuovo periodo di reclamo dei difetti di due anni, rispettivamente un nuovo periodo di garanzia di 5 anni.