Un difetto di costruzione : che fare?

Autor(en): **Fleischmann, Theo**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Macolin : mensile della Scuola federale dello sport di Macolin e di Gioventù + Sport**

Band (Jahr): **43 (1986)**

Heft 5

PDF erstellt am: **04.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1000199

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

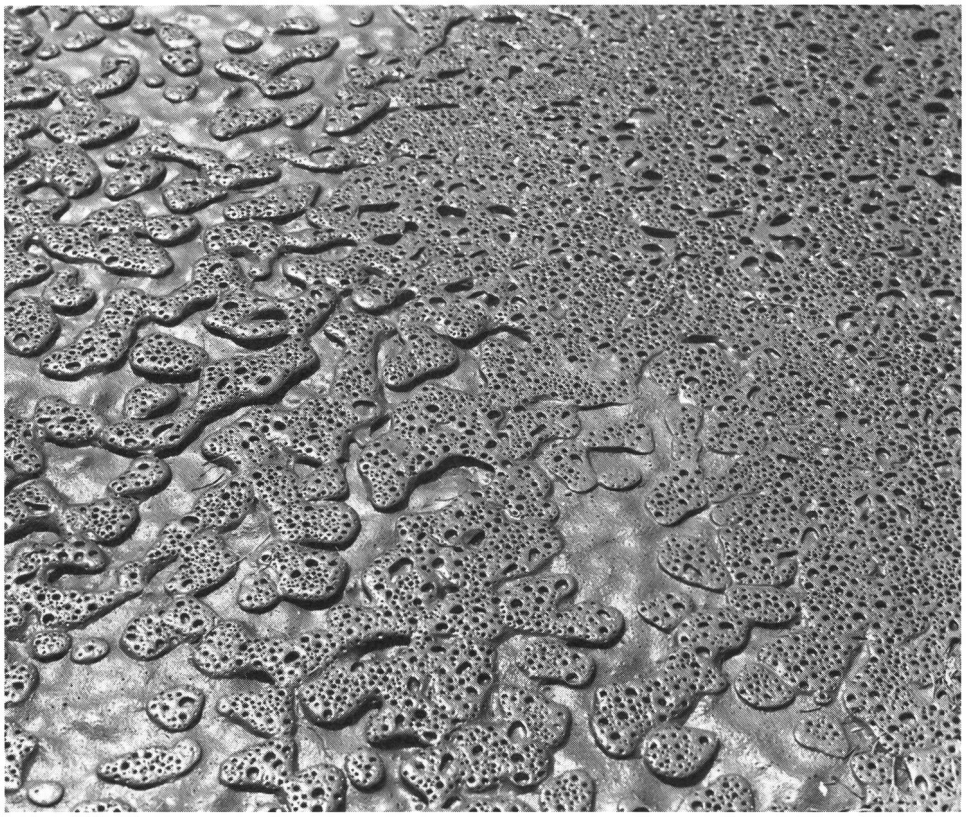
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Un difetto di costruzione: che fare?

di Theo Fleischmann, servizio impianti sportivi SFGS



Danni dovuti alle intemperie. Chi paga?

Le immense vetrate della piscina coperta, che sono costate parecchio, sono diventate opache! Come reagire? Occorre inviare una lettera raccomandata all'impresario, che è pure presidente di un'importante società sportiva?
Le riflessioni che seguono non sono frutto di un giurista, ma di un uomo che ha accumulato esperienze pratiche nel settore della costruzione. Queste poche osservazioni potranno forse aiutare le persone, confrontate a un difetto di costruzione, ad adottare le misure appropriate. Non hanno la pretesa d'essere esaurienti, non più della descrizione degli aspetti tecnici del restauro d'impianti. Le autorità cantonali, in collaborazione con il servizio impianti sportivi della SFGS, ben volontieri forniranno la loro assistenza tecnica, nel limite delle loro possibilità, a tutti coloro che hanno problemi di questo genere.

Un esempio

Un piccolo comune ha deciso di sostituire il suo campo sportivo in terra battuta con un terreno «ogni tempo», con rivestimento sintetico, poiché anche se la terra battuta non pone particolari problemi, la sua manutenzione è costosa. Si è pure installata, in un angolo del nuovo terreno, una griglia per il deflusso dell'acqua piovana. Purtroppo e si poteva prevederlo conoscendo le leggi fisiche — solo una parte dell'acqua segue questa via! Il rimanente resta in superficie, causando a poco a poco la formazione di schiuma. Il campo «ogni tempo» è quindi utilizzabile soltanto con il bel tempo! Le autorità comunali si sono lamentate presso l'impresario il quale, generosamente, ha offerto un rullo per lo sgombero dell'acqua di superficie. Da cui nuove spese di manutenzione per il comune, che cadde così dalla padella nella brace.
Chi è responsabile in questo caso?

Il parere dell'esperto

La griglia di deflusso in ghisa non ha posto su una superficie di materia sintetica. È dunque un errore imputabile all'impresario responsabile della progettazione e che, d'altronde, deve saper consigliare i suoi clienti. Tuttavia sarebbe vano credere che lo si possa forzare a spostare la fossa di deflusso o installare un altro sistema. In caso di litigio, il giudice terrà conto del fatto che l'impresa in causa ha costruito un *sistema di deflusso,* dunque ha eseguito il suo lavoro. Il querelante otterrà causa vinta solo se gli errori costatati nella costruzione costituiscono un *rischio visibile* ed evidente *d'incidente;* il contratto e la formulazione utilizzata possono pure essere un'arma al servizio del querelante.

Reclamo per difetto di fabbricazione

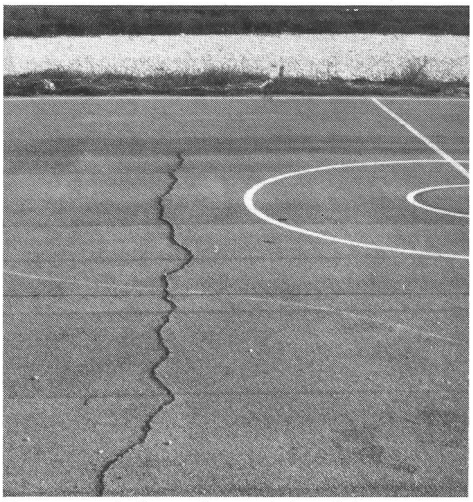
Nel nostro esempio, le reclamazioni sono state telefoniche. È invece *indispensabile presentarle tramite lettera raccomandata.* Inoltre, le discussioni relative ai difetti sono oggetto di un *processo verbale* che le due parti firmeranno. Benché impopolari, queste misure devono essere applicate in tutti i casi, anche se il proprietario dell'impresa è dello stesso villaggio, o membro della società sportiva o dello stesso partito politico!
L'ampiezza del difetto determina le proporzioni della querela.

Termini di garanzia

Altro aspetto molto importante: la data in cui sono stati appurati i difetti di costruzione. Secondo le norme SIA (118), «Condizioni generali per lavori di costruzione», le garanzie sono di:

- *2 anni,* se non stipulato diversamente
- *5 anni* per tutti i difetti nascosti.

Nei due anni seguenti la costruzione, i difetti devono essere annunciati immediatamente dopo la loro scoperta. Se ve ne sono parecchi, e che non hanno conseguenze spiacevoli, si può aspettare la fine del termine di 2 anni per annunciarli in blocco. Quanto ai difetti nascosti, forse rilevabili dopo 3 anni o più, essi devono essere immediatamente annunciati e separatamente. Bisogna mostrare prudenza nei casi di garanzie di oltre 10 anni. Contengono generalmente una clausola di durata di vita, ciò significa che un difetto riscontrato solo dopo 9 anni, le prestazioni di riparazione (sostituzione) non supera il 10%.



Fessure mal viste sui terreni sintetici

La responsabilità

Per il giudice, il difetto di costruzione costituisce un *oltraggio al contratto di lavoro*. È dunque essenziale stipularlo con cura. I formulari prestampati della SIA sono uno strumento di prim'ordine. Gli accordi non espressamente formulati possono comunque avere una tacita validità. Riprendiamo il nostro esempio: il contratto prevedeva un dispositivo di deflusso dell'acqua, si può dunque aver diritto che sia costruito in modo da permettere l'evacuazione di *tutta* l'acqua.

Riparazione

Il rullo consegnato nel caso del nostro esempio non è che un *palliativo.* Non concerne la *causa* del difetto. Il querelante desidera che i danni siano riparati alla fonte. Se la riparazione costituisce un *miglioramento qualitativo* in rapporto a ciò che era menzionato nel contratto, le spese supplementari che ne potrebbero risultare devono essere suddivise, in una certa misura, con il cliente. Qualora la fossa con la griglia di ghisa fosse sostituita da un canale di scolo, la *maggior spesa* non sarà a carico dell'impresario.

La riparazione deve avvenire in un termine fissato in precedenza. Se, dopo parecchi richiami, l'impresa non ha ancora rispettato il termine, il mandante può far appello a un'altra impresa. Ma se l'impresario beneficia di una garanzia bancaria o di una garanzia assicurativa, il cliente farà bene a discutere dapprima con la banca o la compagnia d'assicurazione prima di rivolgersi ad un altro impresario.

Non appena la parte difettosa è riparata, si può stabilire un nuovo termine di garanzia, se i danni hanno assunto una certa importanza e che la rimessa in funzione sia stata formalmente richiesta.

Rifiuto di pagare l'ultima fattura

Tattica diffusa nel mondo delle costruzioni è quella di non regolare le ultime fatture in caso di dubbio circa la qualità del lavoro. Se questa misura non è espressamente menzionata nel contratto, essa è assolutamente *indifendibile dal punto di vista giuridico.* Malvolontieri il giudice accorderà credito al cliente che esercita una pressione di tal genere.

Avvocato e tribunale

Committente e architetti si perdono facilmente nel dedalo dei paragrafi. Ci si rivolge dunque all'avvocato. Ma questo passo non dev'essere fatto in modo troppo impulsivo se i danni non sono veramente importanti. Leggete piuttosto questo esempio: tutte le finestre di un nuovo immobile presentavano un errore di dimensione; pertanto, per ragioni di scadenze, non è stato possibile ritornarle al fornitore. Siccome le si poteva posare nonostante questo difetto, le si sono montate, anche se il risultato non fu dei migliori. Il committente, irritato, non potendo trovare un'intesa con il fornitore, consegnò tutta la vicenda a un avvocato. Costui s'accorse subito che il difetto era «solo» di natura estetica e che il querelante disponeva di poche possibilità di vincere la causa. Il committente s'intestardì e portò l'affare in giustizia. Risultato: il giudice riconobbe che il lavoro era stato eseguito, il materiale consegnato, il difetto estetico irrisorio e che la «riparazione» era fuori portata! Il committente si vide obbligato a tenersi le sue finestre e a pagare le spese di giustizia e avvocato, superiori al prezzo ... delle finestre!

Riassunto

Tutti i reclami e le comunicazioni relative a danni o difetti di costruzione devono essere consegnati per iscritto, sia per lettera raccomandata sia sotto forma di processi verbali controfirmati. Bisogna inoltre ricordare che, nelle costruzioni, i termini di garanzia sono generalmente di 2 anni (di 5 anni per i difetti nascosti). Quando si fanno eseguire lavori di riparazione, bisogna badare che la causa del danno sia eliminata. Infine, prima di lanciarsi in una procedura giuridica, bisogna cercare di discutere con l'altra parte. □

Un indirizzo utile:

Servizio di consulenza
costruzione impianti sportivi
Scuola federale
di ginnastica e sport
2532 Macolin

Telefono 032/22 56 44/int. 280

Danni ingenti e tragedia umana: il 9 maggio 1985 crolla il tetto interno della piscina di Horgen.