

attention!

Una pubblicazione della Fondazione suisse.ing
sulla prevenzione dei danni e sulla garanzia di qualità

Assistenza post-contrattuale in caso di difetti dell'opera

Dr. Thomas Siegenthaler

Un'opera viene collaudata, il mandato dell'ingegnere si conclude. Anni dopo, tuttavia, il committente si ripresenta, ad esempio perché sono comparse delle crepe. L'ingegnere esamina la situazione... e scopre di essere gravato da obblighi contrattuali inattesi!

Una decisione giudiziaria

Merita attenzione una sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni del marzo 2022 (ZK2 20 39). Un'opera era stata recepita nell'autunno 2008. Nella primavera 2013 il committente constatò danni da umidità, ne informò l'architetta e si incontrò con lei sul posto per constatare insieme i difetti. L'architetta raccomandò allora di continuare a osservare l'evoluzione delle macchie di umidità. I diritti di garanzia contro le imprese appaltatrici si prescissero nell'autunno 2013.

La richiesta del committente di ispezionare i danni da umidità fu interpretata dal tribunale come un'offerta contrattuale che obbligava l'architetta ad assumere la direzione dell'eliminazione dei difetti. Con la sua visita in loco, ella avrebbe implicitamente accettato tale «offerta».

L'obbligo di dirigere l'eliminazione dei difetti comprendeva anche l'onere di notificare formalmente i vizi e di interrompere la prescrizione. In mancanza, l'architetta avrebbe almeno dovuto informare il committente che spettava a lui rispettare i termini di denuncia e le scadenze di prescrizione.

Il tribunale ha pertanto ritenuto l'architetta responsabile del vizio edilizio, in quanto le era imputabile il fatto che, nel frattempo, i diritti di garanzia contro le imprese fossero caduti in prescrizione.

Insegnamenti tratti dalla sentenza

1. Nel settore della tecnica degli edifici (RPO SIA 108, 2020) e dell'architettura (RPO SIA 102, 2020), la direzione dell'eliminazione dei difetti nei primi due anni successivi alla consegna dell'opera rientra tra le prestazioni di base.

Allo scadere di tale termine, il committente dovrebbe quindi essere avvertito per iscritto, in modo da conservarne la prova, che la sorveglianza dei termini di denuncia e di prescrizione ricade da quel momento sotto la sua responsabilità.

Nei contratti di ingegneria civile (RPO SIA 103, 2020), la direzione dell'eliminazione dei difetti dopo la messa in esercizio non rientra invece tra le prestazioni di base (cfr. art. 4.3.53)¹. Tuttavia – fosse anche solo per evitare equivoci – conviene pure in questo caso segnalare al committente, al momento della messa in esercizio, che la vigilanza e il rispetto dei termini di denuncia e di prescrizione spettano a lui.

¹ Secondo quanto risulta, nell'attuale revisione die RPO SIA si prevede di spostare, per tutti i regolamenti, l'avviso relativo ai difetti successivo alla messa in esercizio nella fase parziale 61 («Esercizio»), fermo restando che l'intera fase parziale 61 rimane una «prestazione da concordare in modo particolare».

attention!

2. Chiunque, una volta terminato il mandato, sia invitato a un sopralluogo per un difetto deve essere consapevole che la sola partecipazione a tale visita può già comportare obblighi contrattuali impliciti. Allo stesso modo, chi venga interpellato in altra forma su un difetto dopo la conclusione del contratto e fornisca un parere o un consiglio, corre il rischio che ciò venga interpretato come assunzione della direzione dell'eliminazione del difetto.

È pertanto essenziale, in simili circostanze, comunicare in modo chiaro e per iscritto, in modo da conservarne la prova, di non assumere alcun obbligo in tal senso e che la sorveglianza delle scadenze e la tutela dei diritti (denunce dei difetti, interruzione della prescrizione) restano di competenza del committente.

Riprendendo l'esempio sopra menzionato, se l'architetta avesse inviato al committente, dopo il sopralluogo, un'e-mail del seguente tenore, difficilmente si sarebbe potuto dedurre dalla sola partecipazione all'incontro in loco un obbligo contrattuale di direzione dell'eliminazione del difetto:

Egregio Signor [Committente],

Ieri pomeriggio, su Sua richiesta, abbiamo esaminato insieme a Lei il problema di umidità segnalato. Si è convenuto che Lei continui a osservare l'evoluzione della situazione e ci ricontatti, se del caso.

Per chiarezza, precisiamo che, fino a nuovo avviso, non consideriamo tale sopralluogo come l'apertura di un mandato. Non assumiamo inoltre la responsabilità della sorveglianza né del rispetto dei termini di denuncia e di prescrizione.

Con i migliori saluti.