

I diritti di garanzia dei committenti nell'ambito dell'edilizia



Lic. iur., Dipl. Ing. HTL Daniele Graber
Consulente giuridico OTIA e Partner presso VIALEX Avvocati

Nell'ultimo numero avete avuto modo di conoscere quali sono i doveri dei committenti nell'ambito dell'edilizia. Le regole di riferimento sono descritte nel Regolamento SIA 101, che ogni committente dovrebbe leggere prima di iniziare la ristrutturazione o la realizzazione di una nuova costruzione. Ora, leggendo il presente contributo, avete la possibilità di apprendere quali sono i diritti dei committenti, in particolare i diritti di garanzia a suo favore dopo la fine dei lavori. Il tema è già stato in parte presentato in questa rivista a primavera del 2024. L'importanza per i committenti dei loro diritti, in particolare in caso di difetti e danni alla loro costruzione, giustifica ampiamente di riprendere il tema, precisando un'importante novità legislativa che entrerà

in vigore al 1. gennaio 2026. Ma andiamo con ordine...

I diritti nella definizione del contenuto dei contratti

In modo generale, i diritti dei committenti iniziano già al momento della negoziazione dei contratti con l'architetto e gli altri progettisti e con l'impresa e gli artigiani. Non avere acqua in cantina, per citare un solo esempio, dipende sovente dal contenuto del contratto firmato con i vari partner contrattuali. In particolare, è fondamentale per un committente definire dei chiari e precisi accordi contrattuali, scegliendo accuratamente l'architetto, la direzione dei lavori (che può essere il medesimo studio d'architettura), l'ingegnere civile, gli ingegneri nella tecnica degli edifici, il fisico della costruzione,



l'impresa costruttrice e gli artigiani. Ci vuole tempo, ma ci si deve prendere il tempo per la loro scelta e per la definizione dei contenuti dei vari contratti. Non si deve sottovalutare questa fase iniziale del vostro progetto, sovente un investimento per la vita. I propri diritti si ipotecano già in questa fase iniziale, integrando sistematicamente nei contratti la norma SIA 118. Esigete dall'impresa e dagli artigiani l'integrazione, anche nelle loro offerte di questa norma. La libertà contrattuale vigente in Svizzera vi consente di negoziare il giusto contratto, calibrato alle vostre specifiche necessità ed esigenze. Visto che comunque la materia è complessa e le implicazioni, in particolare finanziarie, sono di regola importanti, rivolgersi a uno specialista in materia è sicuramente sensato.

I diritti nelle fasi di progettazione, di appalto e di realizzazione

Nella fase di progettazione e realizzazione i committenti sono nelle mani dei vari professionisti scelti. In fase di appalto partecipate alla ricerca e alla scelta dell'impresa e degli artigiani chiamati a consegnare la loro offerta. Almeno tre offerte per corpo di mestiere devono essere chieste e valutate con l'aiuto in particolare dell'architetto e della direzione dei lavori. Un'importante diritto dei committenti in queste tre fasi è il diritto di essere compiutamente informati.

Di regola, un committente è considerato un laico in materia. Di conseguenza, il vostro professionista ha obbligo di sempre e costantemente informarvi, al fine di consentirvi di prendere la giusta decisione al momento giusto. Un esempio è il vostro diritto di essere informati nella fase SIA 32, al momento dell'elaborazione del progetto definitivo, sui costi della costruzione che desiderate realizzare. Esigete e approvate prima di inoltrare la domanda di costruzione un preventivo garantito almeno al $\pm 10\%$. In seguito, la direzione dei lavori deve costantemente informarvi sull'evoluzione dei costi. Il committente ha il diritto di chiedere in ogni momento lo stato delle spese avute e la previsione dei costi. Essere messi davanti al fatto compiuto rappresenta per un committente l'impossibilità di poter tornare indietro ed evitare ad esempio dei costi supplementari, l'inutile perdita di tempo o di trovarsi con un'opera non corrispondente ai propri desideri. Questa situazione consente di principio al committente di poter chiedere al responsabile il risarcimento dei danni subiti. Per evitare queste situazioni spiacevoli, il committente deve comunque avere un'attitudine proattiva e dialogare costantemente con la direzione dei lavori e gli altri attori.

I diritti successivi alla conclusione dell'opera

Il committente ha una serie di diritti che nascono



**Quando l’impresario o un artigiano hanno
terminato l’esecuzione della loro opera,
lo devono notificare al committente, che ha
solitamente un mese per verificare l’opera presa
in consegna ed effettuare il suo collaudo.**

dopo la fine dei lavori. Si tratta dei diritti di garanzia. Quando l’impresario o un artigiano hanno terminato l’esecuzione della loro opera, lo devono notificare al committente (in concreto alla direzione dei lavori). A partire da questo momento, l’opera è consegnata e il committente ha un lasso di tempo (di regola 1 mese) per verificare l’opera presa in consegna ed effettuare il suo collaudo. Importante è allestire un verbale scritto (verbale di collaudo), con annotati i difetti che si sono scoperti al momento del collaudo. Difetti che si potevano scoprire al momento del collaudo e non annotati nel relativo verbale sono ritenuti accettati dal committente, che perde i relativi diritti di garanzia. Il collaudo è un diritto dei committenti da esercitare assolutamente. Dal collaudo dipendono la partenza dei termini di prescrizione e il trasferimento dei rischi sull’opera dall’appaltatore al committente. Da ricordarsi che l’uso dell’opera terminata, ma non ancora collaudata, comporta la sua accettazione a partire da un mese dalla consegna. Per i difetti verbalizzati o per i difetti che si manifestano in seguito, il committente ha in sintesi due tipi di diritti di garanzia: il diritto alla riparazione del difetto o il diritto a un minor valore. Il sistema dei diritti di garanzia è ben spiegato all’art. 169 della Norma SIA 118. Importante è notificare in modo preciso e al più presto i difetti riscontrati ai rispettivi responsabili. Nel caso in cui non si riesce a capire subito il genere di difetto e la sua causa, ad esempio per il fatto che si constata dell’umidità nel soffitto della cucina, senza conoscerne la vera causa (ossia il difetto vero e proprio), il committente deve interpellare subito la direzione dei lavori che vi aiuterà a identificare i potenziali responsabili del difetto. Essi dovranno essere interpellati per iscritto, notificando loro il difetto riscontrato e cosa si vuole dal potenziale responsabile. Quasi

sempre è opportuno coinvolgere le rispettive assicurazioni, di principio da subito. La mancata notifica del difetto in modo sufficientemente rapido e preciso comporta la perdita del relativo diritto di garanzia. La tempestiva notifica del difetto non è sufficiente per salvaguardare i propri diritti di garanzia. I committenti devono assicurarsi di non far intervenire la prescrizione, che di regola è di 5 anni a partire dal collaudo dell’opera. In caso di dubbi chiedere al responsabile la firma di una dichiarazione di rinuncia a sollevare la prescrizione, o al limite inviare un precetto esecutivo, atti giuridici volti a evitare l’intervento della prescrizione. In merito al collaudo e alla notifica dei difetti, dal 1. gennaio 2026 entrerà in vigore una novità di peso a favore dei committenti. Si tratta dell’introduzione nel Codice delle obbligazioni di un periodo di notifica dei difetti, che sarà legalmente definito a 60 giorni (nuovo art. 370 cpv. 4 CO), e non più di 3-4, max. 7 giorni come definito da anni dalla giurisprudenza. Va comunque precisato che l’integrazione nei contratti di appalto conclusi con l’appaltatore e gli artigiani della Norma SIA 118 comporta il beneficio di un periodo di notifica di due anni. Ciò significa che un committente ha il diritto di notificare in qualsiasi momento un difetto scoperto nel periodo di tempo di due anni a partire dalla data di collaudo dell’opera. Decorso il periodo di denuncia dei difetti, il committente ha l’obbligo di notificare i difetti in un termine di qualche giorno, come stabilito dalla giurisprudenza.

In conclusione, i committenti beneficiano di una serie di diritti nell’ambito dell’edilizia, in particolare definiti nella norma SIA 118, oltre che dal Codice delle obbligazioni e dalla giurisprudenza. Un dialogo costante e trasparente con i vari attori coinvolti rappresenta in ogni caso il miglior modo per evitare spiacevoli soprese. ■

