

# Un accordo amichevole è meglio di un litigio

Testo e immagini Severin Werner\*

**Quando sulla facciata appena dipinta si formano improvvisamente delle bolle, quando il gesso cade dal soffitto o si formano crepe nell'intonaco, il proprietario della casa si trova di fronte a dei problemi che non vuole e non può accettare. Però, cosa deve accettare e cosa non deve? E quando dovrebbe rivolgersi a un esperto?**



Efflorescenze su un balcone.

Secondo la norma SIA 118, articolo 166, un difetto di costruzione è una divergenza dal contratto. Se fosse per i desideri degli imprenditori, tali differenze non esisterebbero; un imprenditore infatti difficilmente causerà consapevolmente e deliberatamente un difetto che in futuro potrebbe essere la causa di danni. Questo per il semplice fatto che un danno, in generale, è collegato a un grande dispendio di tempo con conseguenti perizie, riunioni e costi.

L'esperienza dimostra che la maggior parte dei difetti emerge nei primi cinque anni dopo «l'installazione del difetto», la maggior parte addirittura dopo uno o due anni. Ciò concorda anche con i termini di prescrizione, che ammontano a due anni per le opere mobili, e cinque anni per le opere immobili e a dieci anni per i difetti nascosti con dolo, anche se quest'ultimo caso accade piuttosto di rado. Per lo più si tratta di una concatenazione di circostanze sfortunate che hanno portato al fallimento del sistema e quindi causato il danno.

## Conseguenze spesso molto costose

Un danno purtroppo può risultare subito molto costoso. Lo può confermare chiunque abbia già avuto a che fare con un tale evento. Secondo uno studio condotto dalla sezione di architettura del Politecnico di Zurigo, il costo pro-

vocato da un difetto di costruzione ammonta in media a circa 2500 franchi. Ma ciò significa anche che si verificano molti danni che rientrano in una fascia di prezzi molto superiore.

Molti imprenditori vogliono fare un buon lavoro e sono subito pronti a correggere piccoli difetti, anche se non è chiaro chi li abbia causati. Quando invece i costi del danno aumentano, la questione della responsabilità viene appurata con maggior impegno.

## Le cause sono spesso incerte

È preferibile far eseguire una valutazione più approfondita da un perito non solo per una questione di costi. Molte volte non è possibile stabilire con chiarezza la causa del difetto. Se fosse chiara, non si arriverebbe a controversie o queste sarebbero di poco conto.

Proprio in questi casi un esperto può essere d'aiuto. Dal momento che è indipendente, può affrontare la situazione senza pregiudizi e stabilire la vera causa del difetto. Questo è particolarmente importante al fine di eseguire una riparazione del difetto sostenibile e duratura: infatti, solo conoscendo la causa del difetto è possibile affrontare e risolvere alla radice il problema.

Se però non viene coinvolto alcun esperto e la causa del difetto è sconosciuta o contestata dalle singole parti, allora ci si trova davanti a un disaccordo su chi debba sostenere i costi del risanamento. In tal caso, le parti partecipanti alla costruzione spesso non riescono

\* Dipl. chimico SUP ispettore di rivestimenti con attestato DIN, collaboratore dell'Istituto di collaudo dei materiali edili LPM AG di Beinwil am See, severinwerner@lpm.ch



Chiassili con gocciolature.  
Un pittore è stato  
affrontato per queste gocce.  
Ma si è scoperto che le  
gocce non erano opera sua.

ad accordarsi sulla suddivisione dei costi. Al più tardi sarebbe utile richiedere in questa fase l'intervento di un perito.

#### **Vale la pena far eseguire una perizia?**

Il criterio decisionale più importante per richiedere l'intervento di un esperto è generalmente l'ammontare dei danni e dei costi di riparazione. Quando un danno ammonta a poche centinaia di franchi, normalmente non vale la pena eseguire una perizia. I costi della perizia sarebbero rapidamente superiori al danno stesso. Quando però il danno aumenta raggiungendo cifre di diverse migliaia di franchi, richiedere l'assistenza di un esperto di danni può essere conveniente.

Fondamentalmente esistono diverse procedure per richiedere l'assistenza di un esperto di danni. In primo luogo, l'intervento di un perito può essere chiesto in qualsiasi momento senza consultare le altre parti, per richiedere il suo parere o una perizia.

#### **Perizie di parte hanno le loro insidie**

Si tratta della cosiddetta perizia di parte. Nel migliore dei casi la perizia di parte permette di constatare chiaramente la causa del difetto. Lo svantaggio è però che le altre parti non sono obbligate a riconoscere una tale perizia e tanto meno ad accettarla. Anch'esse possono incaricare a loro volta un perito per far redigere una seconda perizia. D'altra parte, spesso si fanno eseguire degli arbitraggi. In questo tipo di perizie, tutte le

parti si accordano precedentemente sulla scelta di un arbitratore e firmano un accordo con cui dichiarano di accettare la dichiarazione della perizia o del arbitraggio e di non opporsi a essa. In tal caso il Tribunale può avvalersi della perizia quando si tratta di chiarire la questione della responsabilità.

#### **Processi possono durare diversi anni**

In caso di difetti, ci si potrebbe naturalmente rivolgere subito al giudice. In tal caso, il Tribunale, se non dispone del necessario know-how, potrebbe incaricare direttamente un perito per l'elaborazione di una perizia.

Tuttavia, di solito non è consigliabile procedere in tal modo, perché le spese per avvocati e udienze spesso superano molto rapidamente i costi del danno o per la riparazione del difetto. Inoltre, questi processi possono anche durare diversi anni. Tale procedura sarebbe consigliata solo quando il danno è molto elevato e si è sicuri di avere ragione.

#### **Ricerca delle cause o responsabilità**

Tuttavia non si deve tralasciare una questione fondamentale: la formulazione della domanda da rivolgere al perito! Solitamente, per questioni di costi, nelle perizie non si cerca un «colpevole», ma si determinano le cause del difetto. La differenza tra queste due cose è enorme. Per stabilire il «colpevole», oltre a determinare la causa del difetto, si dovranno valutare anche tutti i componenti del contratto e anche tutti gli altri

tipi di accordo tra tutte le parti interessate. Gli aspetti giuridici giocano quindi un ruolo significativo, per cui, la questione della colpa dovrebbe essere risolta da un giudice. Questo comporta a sua volta un lavoro e dispendio di tempo notevolmente maggiore, che si riflette di conseguenza sui costi.

#### **Conclusioni**

Va ribadito che in linea di massima è utile che tutte le parti riescano a raggiungere un accordo amichevole. Così, oltre a risparmiare i costi del Tribunale, non si dovranno affrontare nemmeno le spese per una perizia, cosa che creerà beneficio ai portafogli di tutte le parti coinvolte. Se non fosse possibile raggiungere questo obiettivo, è preferibile chiedere a un perito un preventivo per il chiarimento della causa del difetto. In questo modo, durante il risanamento, non si combattono solo i sintomi, ma si eliminano anche le stesse cause del problema. È facilmente comprensibile che contrastando solo i sintomi prima o poi il danno potrebbe riemergere.

Anche se un'analisi non sempre produce un risultato chiaro, di solito è meglio ottenerlo attraverso una perizia di parte o di un arbitratore, invece che dal Tribunale. ■