*Raccomandata*

Seleziona

Seleziona

Oggetto:

Contratto d'opera del:

Ai sensi di: ☐ art. 365/369 CO

☐ SIA 118, art. 25 / Edizione: selezionare

---

## Notifica e avviso/diffida

Egregi Signori

In adempimento dei nostri obblighi di diligenza contrattuali e legali, desideriamo segnalarvi, in relazione all'immobile sopra indicato, quanto segue:

Al fine di prevenire eventuali danni, vi segnaliamo che, a causa dei difetti riscontrati, potrebbero verificarsi i difetti conseguenti di seguito elencati:

La presente segnalazione è stata trasmessa come segue:

Modalità: ☐ oralmente ☐ per iscritto ☐ per telefono ☐ via e-mail

Data: Referente:

Qualora desideriate espressamente che i lavori proseguano nonostante la situazione descritta, decliniamo ogni responsabilità per le conseguenze che ne derivano.

Vi proponiamo i seguenti suggerimenti di miglioramento:

Proseguiremo con i nostri lavori solo dopo che ci avrete comunicato per iscritto la procedura da seguire tramite il modulo «Istruzioni del committente» (cfr. pagina seguente).

Cordiali saluti
Azienda

Luogo Data Firma

*Raccomandata*

Seleziona Seleziona

---

## Istruzioni del committente

Con la propria firma, il committente conferma di essere a conoscenza dei fatti descritti e delle possibili conseguenze. Alla luce di tali circostanze, incarica l'imprenditore di procedere come segue:

☐ I lavori devono proseguire senza indugio. In qualità di committente, ci assumiamo le conseguenze negative derivanti dalle circostanze oggetto della diffida ed esoneriamo l'imprenditore da qualsiasi responsabilità al riguardo.

☐ I lavori di correzione di seguito elencati devono essere eseguiti dall'imprenditore in regime di regia. Successivamente, i lavori dovranno proseguire a condizione che l'appaltatore garantisca un'opera priva di difetti.

☐ Il committente incaricherà un terzo appaltatore della correzione delle condizioni oggetto di reclamo. Una volta effettuata la correzione, il committente richiederà all'appaltatore di verificare le condizioni oggetto di reclamo e di proseguire successivamente con i propri lavori, non appena fornirà garanzia di un'opera priva di difetti.

☐ Si prega di adottare le seguenti misure:

Luogo Data Firma

| **Basi giuridiche**<br>▪ *Norma SIA 118 «Condizioni generali per i lavori di costruzione»*<br>▪ *Codice delle obbligazioni svizzero «Contratto d'opera»* | ***Codice delle obbligazioni (CO)*** | ***SIA Norma 118*** |
|---|---|---|
| **Progettazione, direzione dei lavori** | | |
| a) L'imprenditore ha riscontrato le seguenti incongruenze o altri difetti nei progetti. | *CO 367 cpv. 1* | *Art. 25 cpv. 3* |
| b) I progetti esecutivi che devono essere forniti dal committente non vengono messi a disposizione in tempo utile, il che può comportare un ritardo nell'inizio dei lavori. | | *Art. 99, art. 95 cpv. 1* |
| c) Durante l'esecuzione dei lavori, l'imprenditore ha constatato che le seguenti istruzioni della direzione dei lavori sono errate o gli impongono responsabilità che non può assumersi. | | *Art. 25, comma 4* |
| **Direzione dei lavori/direzione del contratto/direzione del progetto; subappaltatori** | | |
| d) Il subappaltatore che subentra all'impresa deve essere informato delle seguenti particolarità del lavoro. | | *Art. 30, comma 4* |
| e) Nell'ambito dei lavori dei subappaltatori si riscontrano i seguenti difetti o ritardi che possono influire sui lavori dell'imprenditore. | | *Art. 30, comma 5* |
| **Idoneità dei materiali, specifiche dei materiali (prodotto, tecnica)** | | |
| f) Per i materiali da costruzione o i prodotti prescritti per l'esecuzione dei lavori, l'imprenditore non può assumersi la responsabilità della loro idoneità per i seguenti motivi. | *Art. 365 CO* | *Art. 136 cpv. 2* |
| g) Durante l'esecuzione dei lavori, l'imprenditore riscontra i seguenti difetti nei materiali da costruzione e nei materiali forniti dal committente. | *Art. 365 CO* | *Art. 136 cpv. 3* |
| **Prezzi, costi** | | |
| h) Si prevede che i costi complessivi previsti dal contratto con prezzo indicativo saranno superati per i seguenti motivi. | | *Art. 56 cpv. 3* |
| i) Si prevede che i costi complessivi saranno superati a causa delle seguenti circostanze particolari (Norma SIA 118, art. 58, cpv. 2): circostanze straordinarie e imprevedibili. | *CO art. 373 cpv. 2* | *Art. 59 cpv. 1*<br>*Art. 58 cpv. 2* |
| **Scadenze, termini** | | |
| j) L'imprenditore richiede una proroga del termine per i seguenti motivi. | | *Art. 96, commi 1 e 3* |
| **Notifica; danni e difetti** | | |
| k) L'imprenditore, in ottemperanza al dovere di diligenza a lui incombente, ha constatato i seguenti danni. | *CO art. 367, commi 1* | *Art. 110* |

**Chiarimenti sulla prassi applicativa**

- Un richiamo deve essere inviato per iscritto e tramite raccomandata prima dell'esecuzione dei lavori. È opportuno non solo redigere un richiamo, ma anche proporre contemporaneamente una soluzione praticabile con l'indicazione dei costi previsti.
- Se un lavoro viene eseguito dall'imprenditore nonostante un richiamo, questi rimane tecnicamente responsabile. Il richiamo di per sé non esonera dalla responsabilità in caso di danno. Il committente o il suo rappresentante deve confermare per iscritto di insistere affinché l'imprenditore esegua la costruzione, l'esecuzione o rispetti la scadenza ecc. nonostante il richiamo.
- Se il cliente richiede comunque una variante di esecuzione «tecnicamente scorretta/errata», questa deve essere chiaramente indicata nell'ordine o nella descrizione delle prestazioni e deve essere ordinata «quasi come un nuovo incarico per un prodotto difettoso». I lavori vengono quindi eseguiti a rischio del committente.

**Responsabilità per colpa**

- Inoltre, l'imprenditore è responsabile per colpa qualora, nell'esecuzione dell'opera, abbia mancato alla diligenza dovuta (CO art. 364, cpv. 1). Dalla responsabilità causale dell'imprenditore derivano i diritti del committente in caso di vizi; dalla violazione dell'obbligo di diligenza deriva il risarcimento dei danni.