Difetti, come proteggersi

La cosa migliore è cominciare a proteggersi dai vizi già in sede di conclusione del contratto. Controllate a fondo i vostri contraenti e richiedete delle referenze. Se acquistate la nuova casa da un appaltatore generale, stipulate un contratto misto d'opera/acquisto (il tema dei vizi riguarda principalmente il contratto d'opera). Firmate solo contratti che contengono una descrizione dettagliata dei lavori e delle specifiche tecniche. Fate controllare da un esperto i contratti che non capite in dettaglio. Prestate attenzione ai seguenti punti:

- Se possibile, concordate nel contratto l'applicazione della norma SIA 118, ad esempio con la seguente dicitura: «Nel presente contratto trova applicazione la norma SIA 118, versione del 2013». Per ulteriori informazioni sulla norma SIA consultate la scheda informativa sulla garanzia.
- Non accettate alcuna restrizione della garanzia, in particolare per gli immobili recenti.
- Assicuratevi che il venditore non ceda a voi i diritti di garanzia nei confronti degli artigiani, altrimenti, in caso di difetti, non potrete più rivalervi sul venditore, ma dovrete agire da soli contro ogni singola impresa artigiana. Così vi assumete inoltre il pieno rischio che un artigiano fallisca senza che possiate più far valere i vostri diritti.
- Concordate di poter trattenere una parte del pagamento fino all'eliminazione di eventuali vizi.
- Controllate la casa insieme al venditore quando la prendete in consegna. Stilate un verbale dei vizi [modello] e fateglielo firmare. Indicate per iscritto quando i vizi debbano essere eliminati. Concordate che alla scadenza del periodo concesso per l'eliminazione del vizio senza che quest'ultimo sia stato rettificato, potrete farlo riparare da un'altra società a spese del venditore.
- Se non effettuate insieme l'ispezione, controllate attentamente la casa nei primi giorni. Denunciate i difetti riscontrati immediatamente e registrateli. Descriveteli in dettaglio [lettera campione]. Se è stata concordata la norma SIA 118, avete due anni di tempo per presentare un reclamo.
- Trattenete il pagamento dell'importo per la quota corrispondente all'eliminazione dei vizi in base ai costi di riparazione previsti.
- Se riscontrate dei vizi in un secondo momento (vizi occulti), notificateli immediatamente per iscritto e tramite raccomandata. Con la norma SIA 118 avete due anni di tempo; anche i difetti scoperti in seguito devono essere immediatamente denunciati.
- Se un difetto non viene riparato, concedete al venditore o all'artigiano, dopo uno o due mesi e/o dopo la scadenza del periodo concordato, un periodo di proroga minacciando una prestazione sostitutiva [lettera campione].
- Se anche il periodo di proroga passa senza alcun intervento, potete far riparare il difetto da un'altra azienda a spese del venditore o dell'artigiano. Informatelo in proposito e richiedete il rimborso delle spese [lettera campione]. Attenzione: la somma può essere difficile da riscuotere, pertanto potrebbe essere più opportuna un'azione legale con richiesta di eliminazione del vizio.
- Se il vizio non viene eliminato tempestivamente, occorre controllare il termine di prescrizione e interromperne la scadenza in tempo utile [scheda informativa «Prescrizione»].

Beobachter EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a RaiffeisenCasa per la pubblicazione online. © 2021 Beobachter-Edition, Zürich