



19 ottobre 2022

Revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

Rapporto sui risultati della procedura di consultazione



Indice

1	In generale.....	3
1.1	Sintesi.....	3
1.2	Oggetto della consultazione.....	4
2	Elenco dei partecipanti.....	4
3	Osservazioni generali sull'avamprogetto.....	4
3.1	Pareri sostanzialmente favorevoli	4
3.2	Pareri critici.....	4
3.3	Parere sostanzialmente contrario	5
3.4	Altre osservazioni generali.....	5
4	Osservazioni sulle singole proposte.....	5
4.1	Prolungamento del termine di avviso	5
4.1.1	In generale	5
4.1.2	Articolo 219a capoverso 1 AP-CO	10
4.1.3	Articolo 367 capoverso 1 seconda frase AP-CO	11
4.1.4	Articolo 370 capoverso 3 secondo periodo AP-CO	11
4.2	Diritto inalienabile alla riparazione in caso di acquisto e nuova costruzione di proprietà abitative.....	11
4.2.1	In genere	11
4.2.2	Articolo 219a capoverso 2 AP-CO	13
4.2.3	Articolo 368 capoverso 2 ^{bis} AP-CO	14
4.3	Concretizzazione dei requisiti di una garanzia sostitutiva nell'ambito dell'ipoteca legale degli imprenditori e artigiani (art. 839 cpv. 3 AP-CO)	16
4.4	Ulteriore necessità di revisione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori	17
4.4.1	Proposte di soluzione per un rapporto equilibrato tra committenti e subappaltatori	17
4.4.2	Requisito della conoscenza del subappaltatore da parte del committente	19
4.4.3	Necessità di intervento legislativo	21
5	Altre proposte	23
6	Consultazione.....	24
	Allegato / Anhang / Annexe.....	25

Compendio

Il 19 agosto 2020 il Consiglio federale ha avviato la consultazione su una revisione del Codice delle obbligazioni in cui sono proposte modifiche puntuali al fine di migliorare la situazione dei committenti in caso di difetti della costruzione e in relazione con l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori. Ha inoltre posto la questione della necessità di revisione di tale ipoteca legale nell'ottica del rischio del committente di dover pagare le prestazioni a doppio. La consultazione è durata fino al 30 novembre 2020. In totale sono pervenuti 70 pareri (24 Cantoni, 4 partiti, nonché 42 organizzazioni e altri partecipanti).

L'orientamento dell'avamprogetto è stato approvato o almeno accettato da una maggioranza dei partecipanti alla consultazione. Nessun partecipante si è espresso contro il principio dell'avamprogetto. Molti partecipanti si rallegrano che l'avamprogetto preveda soltanto modifiche puntuali e non una revisione totale del diritto del contratto d'appalto né l'introduzione di un nuovo tipo di contratto. È anche stato accolto favorevolmente il fatto che l'avamprogetto lasci spazio alle convenzioni contrattuali, in particolare a quelle basate sulla norma SIA 118.

Riguardo ai singoli punti dell'avamprogetto emerge tuttavia un quadro a tratti molto eterogeneo, soprattutto per quanto riguarda il prolungamento del termine per la segnalazione dei difetti. Anche se molti partecipanti approvano la proposta dell'avamprogetto, non sono pochi a chiedere un termine più lungo o parzialmente vincolante oppure la soppressione della perenzione conseguente. Altri chiedono invece un termine più breve o insistono sulla natura dispositiva. Per quanto riguarda il diritto inalienabile alla riparazione, è in particolare la limitazione all'uso personale o familiare che ha dato luogo a pareri divergenti e anche critici; alcuni hanno sollevato soprattutto questioni di delimitazione. Ha invece ricevuto ampio sostegno la proposta di concretizzare i requisiti della garanzia sostitutiva invece dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori.

I contenuti dei pareri sul rischio per il committente di dover pagare a doppio nell'ambito dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori a favore dei subappaltatori variano molto l'uno dall'altro.

1 In generale

1.1 Sintesi

La consultazione sulla revisione del Codice delle obbligazioni (difetti di costruzione) è durata dal 19 agosto 2020 al 30 novembre 2020. Sono stati invitati a parteciparvi i Cantoni, i partiti rappresentati in seno all'Assemblea federale, le organizzazioni nazionali mantello dei Comuni, delle Città e delle regioni di montagna, nonché dell'economia e altre organizzazioni interessate.

Hanno preso posizione 24 Cantoni, 4 partiti e 42 organizzazioni nonché altri partecipanti. In totale sono pervenuti 70 pareri.

2 organizzazioni hanno espressamente rinunciato a presentare un parere.

1.2 Oggetto della consultazione

L'avamprogetto si fonda su diversi interventi parlamentari riguardanti il diritto del contratto di costruzione e l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori¹. Comprende sostanzialmente tre blocchi tematici, ossia il prolungamento del termine per la segnalazione dei difetti², la limitazione della possibilità di escludere il diritto alla riparazione³ e la concretizzazione dei requisiti della garanzia sostitutiva⁴ invece dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori. Infine, è stato chiesto ai partecipanti alla consultazione di pronunciarsi sulla necessità di rivedere la suddetta ipoteca sotto il profilo del rischio per il committente di dover pagare le prestazioni a doppio⁵.

2 Elenco dei partecipanti

Un elenco dei Cantoni, dei partiti e delle organizzazioni che hanno risposto alla consultazione figura in allegato.

3 Osservazioni generali sull'avamprogetto

I pareri presentati si possono suddividere in due gruppi principali: quelli che in via di principio approvano l'avamprogetto e quelli che lo criticano. Inoltre molti partecipanti non hanno approvato o respinto il progetto in generale, ma si sono pronunciati direttamente su singoli articoli dell'avamprogetto. I relativi pareri sono presentati nel capitolo 4 relativo alle osservazioni sulle diverse proposte.

3.1 Pareri sostanzialmente favorevoli

23 Cantoni⁶, 4 partiti⁷ e 16 organizzazioni⁸ approvano l'avamprogetto posto in consultazione dal Consiglio federale nel suo complesso o nei suoi punti essenziali. Il più menzionato dei motivi a favore dell'avamprogetto è il miglioramento della situazione giuridica del committente privato. Inoltre tre organizzazioni⁹ approvano l'orientamento e alcune parti dell'avamprogetto, ma ne criticano altre.

3.2 Pareri critici

Un'organizzazione¹⁰ si pronuncia in modo piuttosto critico nei confronti delle modifiche puntuali del Codice delle obbligazioni adducendo considerazioni di principio: verrebbero mescolati diversi tipi di contratto e indebolito il principio dell'avviso immediato in caso di difetti. Teme ripercussioni negative sulla sistematica e sulla chiarezza della legge.

Un'altra organizzazione¹¹ è tendenzialmente contraria alle modifiche proposte, perché ritiene che il diritto vigente sia sufficiente e che le proposte puntuali di modifica dell'avamprogetto

¹ Cfr. il rapporto esplicativo del 19 agosto 2020 sulla revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione), (pag. 6 segg.).

² Cfr. 4.1.

³ Cfr. 4.2.

⁴ Cfr. 4.3.

⁵ Cfr. 4.4.

⁶ AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SG, SH, SZ, TG, VD, VS, ZG, ZH.

⁷ PLR, pvl, PS, UDC.

⁸ Costruonesvizzera, Casafair, CATEF (pag. 3), Construction romande, Entwicklung Schweiz, FRI (pag. 1), ASIC (pag. 1), Halter AG, Jardin Suisse, Forum PMI, KSE (pag. 1), metal.suisse, USC, suissec, SVBK, usic.

⁹ CP, USPI Schweiz, VIS.

¹⁰ Swissmem.

¹¹ Holzbau Schweiz.

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

non considerino la forte posizione del committente e le dimensioni spesso piccole delle aziende interessate.

3.3 Parere sostanzialmente contrario

Nessun partecipante alla consultazione rifiuta in via di principio l'avamprogetto.

3.4 Altre osservazioni generali

2 Cantoni,¹² 2 partiti¹³ e 15 organizzazioni¹⁴ approvano le modifiche puntuali dell'avamprogetto e la rinuncia del Consiglio federale a una revisione totale. 2 organizzazioni¹⁵ sono decisamente contrarie a un'eventuale revisione totale. Un'organizzazione¹⁶ è favorevole a una revisione totale per rafforzare la posizione del committente, un Cantone¹⁷ è invece favorevole a esaminare l'opportunità di una revisione. 4 organizzazioni¹⁸ approvano, nell'ottica dell'autonomia contrattuale, il fatto che non sia stato previsto uno speciale contratto di costruzione, mentre 8 partecipanti¹⁹ rimandano segnatamente alla norma SIA 118. Un'organizzazione²⁰ chiede, in generale, un maggiore allineamento delle disposizioni di diritto privato alla pratica dell'edilizia pubblica.

4 organizzazioni²¹ sono contrarie a disposizioni di protezione dei consumatori nel diritto del contratto di costruzione. Un'organizzazione²² approva qualsiasi modifica che serva a semplificare l'andamento quotidiano degli affari. Un partecipante²³ si attende che la tematica dell'eliminazione dei difetti perda in futuro importanza a causa della digitalizzazione del settore della costruzione.

4 Osservazioni sulle singole proposte

4.1 Prolungamento del termine di avviso

4.1.1 In generale

La necessità di intervenire riguardo al termine per l'avviso dei difetti è riconosciuto da numerosi partecipanti. Il breve termine attuale per l'avviso dei difetti (avviso immediato) – con la conseguenza giuridica della totale perenzione di tutti i diritti relativi ai difetti se l'avviso viene omesso, avviene in ritardo o non è sufficientemente motivato – è in parte fortemente criticato da numerosi partecipanti²⁴. Alcuni di essi fanno in particolare notare che un tale

¹² LU, VS.

¹³ PLR, pvl.

¹⁴ Costruionesvizzera, Casafair, Construction romande, economiesuisse, Entwicklung Schweiz, FER, Holzbau Schweiz, metal.suisse, SSIC (pag. 2), USAM, SIA, SMGV (pag. 1 seg.), suissetec, SVIT Schweiz, usic.

¹⁵ Costruionesvizzera, metal.suisse.

¹⁶ HEV Schweiz (pag. 1 seg.).

¹⁷ GR.

¹⁸ Holzbau Schweiz, SSIC (pag. 2), SIA, SVIT Schweiz.

¹⁹ Costruionesvizzera, economiesuisse, Holzbau Schweiz, metal.suisse, SSIC (pag. 2), USAM, SMGV (pag. 1 seg.), usic.

²⁰ UCS.

²¹ Costruionesvizzera, economiesuisse, metal.suisse, SVIT Schweiz.

²² Involucro edilizio Svizzera nonché pareri delle organizzazioni cofirmatarie: PAVIDENSA, Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung, Schweizerischer Fachverband für hinterlüftete Fassaden, Schweizerischer Gerüstbau-Unternehmer-Verband, Schweizerischer Fachverband für Solarenergie (pag. 1).

²³ Entwicklung Schweiz.

²⁴ AI, TI (pag. 2), PLR, pvl, PS, UDC, ACSI, Casafair, CATEF (pag. 4), economiesuisse, CFC, Entwicklung Schweiz, FRC, FRI (pag. 2), Halter AG, HEV Schweiz (pag. 2 seg., 5), Forum PMI, Nexus Avocats (pag. 1), FSA (pag. 1 seg.), USC, USAM, SIA, suissetec.

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

avviso immediato non è abituale sul piano internazionale²⁵. Due organizzazioni non ravvisano alcuna necessità di intervento²⁶.

10 Cantoni²⁷, 2 partiti²⁸ e 15 organizzazioni²⁹ *approvano* il proposto prolungamento a 60 giorni dei termini per l'avviso dei difetti. Alcuni partecipanti motivano la loro approvazione rilevando che l'avviso immediato con perenzione conseguente è troppo severo in particolare per i committenti che fanno costruire una sola volta nella loro vita e che quindi il prolungamento è nell'interesse dei committenti³⁰. Un prolungamento a 60 giorni è considerato³¹ adeguato e importante e permette di creare un buon equilibrio di interessi³². Un termine di 60 giorni permette ai committenti di ottenere una consulenza professionale e di segnalare i difetti nel rispetto delle esigenze giuridiche³³. Tale termine serve inoltre alla certezza del diritto e alla chiarezza³⁴. 7 partecipanti approvano esplicitamente l'unificazione dei termini nel contratto di compravendita immobiliare e nel contratto d'appalto³⁵. La SIA attira l'attenzione sul fatto che 60 giorni corrispondono ai suoi regolamenti per le prestazioni e gli onorari. Secondo un'organizzazione il prolungamento è anche nell'interesse dei patriziati e delle corporazioni³⁶. Secondo un'altra organizzazione una normativa analoga all'articolo 173 capoverso 1 della norma SIA 118 si scosta dal principio di un rapido avviso per i difetti³⁷. Un'altra organizzazione approva in via di principio la chiara normativa dei termini di avviso e il termine di 60 giorni, ma formula una riserva quanto ai danni successivi³⁸.

7 organizzazioni³⁹ ritengono di potersi accontentare del *compromesso del prolungamento a 60 giorni*, segnatamente in considerazione del mantenimento dell'obbligo di ridurre i danni, della natura dispositiva della nuova regola, del futuro divieto dell'avviso dei difetti preventivo e della compatibilità con la norma SIA 118. Un'organizzazione ritiene che la nuova normativa favorisca la chiarezza⁴⁰. Un'altra organizzazione ritiene che i 60 giorni, in considerazione della norma SIA 118, sono accettabili in particolare per le imprese e nell'interesse delle imprese generali e totali nei rapporti contrattuali con i subappaltatori⁴¹. Secondo un'altra organizzazione la proposta contribuisce inoltre a migliorare la situazione giuridica dei committenti e a creare certezza del diritto⁴². Due organizzazioni fanno notare che 60 giorni

²⁵ UDC, CFC, HEV Schweiz (pag. 2 seg., 5).

²⁶ Holzbau Schweiz, SMGV (pag. 2).

²⁷ AI, AR, BE, GR, LU, SG, TI (pag. 2), VD, ZG, ZH.

²⁸ PLR, UDC (almeno 60 giorni).

²⁹ economiesuisse, Entwicklung Schweiz, FRI (pag. 2), ASIC (pag. 1), Halter AG, Jardin Suisse, Forum PMI, KSE (pag. 1), metal.suisse, USC, SIA, Swiss Banking, SVBK, Uni ZH (pag. 2, la maggior parte degli studenti), VIS.

³⁰ AI, LU, GR, TI (pag. 2), ZG, PLR, UDC, economiesuisse (in singoli casi l'avviso immediato può essere troppo breve), Entwicklung Schweiz, FRI (pag. 2), Halter AG, Forum PMI, SIA.

³¹ AI, GR, VD, Entwicklung Schweiz, FRI (pag. 2 seg.), Halter AG, Swiss Banking, VIS.

³² VD, Entwicklung Schweiz, FRI (pag. 2 seg.), Halter AG, Forum PMI, USC, SIA.

³³ VD, ZH, PLR, FRI (pag. 2 seg.), Uni ZH (pag. 4).

³⁴ SG, VD, PLR, economiesuisse, USC, SVBK, Uni ZH (pag. 2), VIS.

³⁵ TI (pag. 2), UDC, FRI (pag. 2), Halter AG, SIA, Uni ZH (pag. 2), VIS.

³⁶ SVBK.

³⁷ Entwicklung Schweiz.

³⁸ Involucro edilizio svizzera (pag. 1 seg.).

³⁹ ACSI, CATEF (pag. 3), FRC, HEV Schweiz (pag. 3, 5), SSIC (pag. 2), USAM, suissetec.

⁴⁰ SSIC (pag. 2).

⁴¹ CATEF (pag. 2, 4).

⁴² HEV Schweiz (pag. 3, 5).

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

permettono quantomeno di ottenere una consulenza giuridica⁴³. 4 organizzazioni⁴⁴ non muovono *alcuna obiezione* al prolungamento a 60 giorni.

Per alcuni partecipanti l'avamprogetto non *va abbastanza lontano*: 2 Cantoni,⁴⁵ 2 partiti⁴⁶ e 5 organizzazioni⁴⁷ approvano un prolungamento che migliori la posizione giuridica del committente, ma ritengono troppo breve la durata prevista di 60 giorni. Propongono un termine di 120 giorni⁴⁸ o di due anni (in parte nel senso di un allineamento alla norma SIA 118)⁴⁹ nonché la soppressione del termine per la segnalazione dei difetti e della perenzione dei diritti per i difetti⁵⁰. Un'organizzazione ritiene fondato un termine di 120 giorni a causa della complessità dei chiarimenti necessari, delle conseguenze negative di un termine di 60 giorni sulla certezza del diritto e nell'ottica di una proposta di transazione giudiziaria⁵¹.

Un Cantone⁵², un partito⁵³ e 8 organizzazioni⁵⁴ ritengono che l'*abolizione della perenzione conseguente* sia la soluzione migliore. Un'organizzazione propone una normativa analoga all'articolo 257g capoverso 2 CO o all'articolo 173 capoverso 2 della norma SIA 118⁵⁵. Sono fatti valere i seguenti argomenti:

- la perenzione conseguente è troppo severa e svantaggia i committenti senza esperienza in affari⁵⁶;
- la necessità di un termine per l'avviso dei difetti è dubbia⁵⁷;
- già oggi termini più lunghi sono abituali e accettati nell'economia (norma SIA 118, contratti d'appalto modello dei committenti pubblici)⁵⁸;
- il termine per l'avviso dei difetti e la perenzione conseguente rappresentano un compromesso storico⁵⁹. La perenzione conseguente è attualmente priva di qualsiasi fondamento giuridico ed economico⁶⁰;
- l'obbligo di ridurre i danni⁶¹ e l'approvazione espressa dei difetti manifesti all'atto del ricevimento darebbe una protezione sufficiente⁶²;
- una protezione supplementare verrebbe dalle regole sull'onere probatorio e dai termini di prescrizione⁶³.

⁴³ ACSI, FRC.

⁴⁴ Construction romande, FER, FMB, UNIL.

⁴⁵ GE, JU.

⁴⁶ pvl, PS.

⁴⁷ ACSI, Casafair, FRC, FSA (pag. 2 seg.), UCS.

⁴⁸ UCS.

⁴⁹ GE, pvl, PS, Casafair; anche SIA propone un tale allineamento.

⁵⁰ JU, pvl, ACSI, Casafair, FRC, FSA (pag. 3 seg.).

⁵¹ UCS.

⁵² JU.

⁵³ pvl.

⁵⁴ ACSI, CATEF (pag. 3 seg.), Casafair, CFC, FRC, HEV Schweiz (pag. 3, 5), Nexus Avocats (pag. 2), FSA (pag. 2 seg.).

⁵⁵ FSA (pag. 4).

⁵⁶ JU, CATEF (pag. 3 seg.), HEV Schweiz (pag. 2 seg., 5), Nexus Avocats (pag. 1 seg.), FSA (pag. 3).

⁵⁷ pvl, Casafair.

⁵⁸ pvl, Casafair, CFC, FSA (pag. 2).

⁵⁹ CFC.

⁶⁰ CATEF (pag. 4), CFC, FSA (pag. 2 seg.).

⁶¹ pvl, ACSI, Casafair, CFC, FRC, Nexus Avocats (pag. 2), FSA (pag. 4).

⁶² pvl, Casafair.

⁶³ FSA (pag. 4).

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

Un Cantone⁶⁴ e due organizzazioni⁶⁵ sono invece esplicitamente contrari alla soppressione della perenzione conseguente, perché l'impresa deve essere in chiaro sulla situazione giuridica e di fatto il più rapidamente possibile e perché tale soppressione favorirebbe eccessivamente il committente.

Un Cantone⁶⁶ e 6 organizzazioni⁶⁷ ritengono che 60 giorni siano un termine *troppo lungo* e propongono un termine più breve. Cinque partecipanti⁶⁸ propongono un termine di 30 giorni, un'associazione⁶⁹ un termine dai 20 ai 30 giorni al massimo e un'organizzazione⁷⁰ ne propone uno di 14 giorni. Sono citati come motivi il fatto che un termine breve impedisce un aumento del danno⁷¹ e provvede alla certezza del diritto⁷², che un termine di 60 giorni complica l'amministrazione delle prove⁷³, che non vi sono motivi tecnici o amministrativi a favore di un aumento, che i committenti sono in una migliore posizione negoziale⁷⁴ e che l'obbligo di ridurre i danni può, in definitiva, essere svantaggioso per il committente⁷⁵.

Un'organizzazione⁷⁶ approva il termine di 60 giorni soltanto per i difetti palesi. In caso di difetti nascosti rimarrebbe opportuno un avviso immediato al fine di evitare danni successivi, come previsto anche dalla norma SIA 118.

Contro il prolungamento del termine per la segnalazione dei difetti si sono pronunciate due organizzazioni e un'altra organizzazione è contraria ad alcuni aspetti di tale prolungamento⁷⁷. Fanno valere che l'attuale normativa legale è equilibrata⁷⁸ e lascia un margine di manovra ai giudici⁷⁹, che la natura dispositiva permette una diversa normativa contrattuale⁸⁰, che un termine di 60 giorni sarebbe fonte di problemi e incertezza del diritto in caso di danni successivi e avrebbe conseguenze finanziarie negative per le imprese (in particolare sull'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori)⁸¹. Un'organizzazione chiede un rimando all'articolo 372 CO secondo cui il prezzo dell'opera è dovuto alla consegna indipendentemente dall'assenza di difetti e una normativa legale differenziata riguardo al momento dell'obbligo di verifica e di consegna⁸².

⁶⁴ AI.

⁶⁵ SSIC (pag. 2), suissetec.

⁶⁶ BS.

⁶⁷ CP, Pavidensa (cfr. parere Involucro edilizio svizzera, pag. 2, 4 seg.), SMGV (pag. 2 seg.), Swissmem, Uni ZH (pag. 5, alcuni studenti), USPI Suisse.

⁶⁸ BS, CP, Swissmem, Uni ZH (pag. 5, alcuni studenti), USPI Suisse.

⁶⁹ Ciò sarebbe accettabile per la SMGV (pag. 2 seg.).

⁷⁰ Pavidensa (cfr. parere Involucro edilizio svizzera, pag. 2, 4 seg.).

⁷¹ CP, Swissmem, USPI Suisse.

⁷² CP, USPI Suisse.

⁷³ BS.

⁷⁴ Pavidensa (cfr. parere Involucro edilizio svizzera, pag. 2, 4 seg.).

⁷⁵ Swissmem.

⁷⁶ EIT Swiss

⁷⁷ Holzbau Schweiz, SMGV (pag. 2) nonché una minoranza di studenti di UNI ZH (pag. 7).

⁷⁸ SMGV (pag. 2).

⁷⁹ Uni ZH (pag. 7).

⁸⁰ Holzbau Schweiz, SMGV (pag. 3).

⁸¹ Holzbau Schweiz, SMGV (pag. 3 seg.).

⁸² SMGV (pag. 5).

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

4 Cantoni⁸³ e un'organizzazione⁸⁴ fanno notare che essi, o i rispettivi membri, applicano la norma SIA 118, ragion per cui non sono interessati in veste di committenti.

6 organizzazioni⁸⁵ chiedono in parte per tutti e tre gli articoli, in parte soltanto per alcuni di essi, una regolamentazione esplicita dell'*obbligo di ridurre i danni* o un rimando alla norma generale vigente. Un'organizzazione⁸⁶ ritiene che ciò sia molto importante e propone un allineamento all'articolo 173 capoverso 2 della norma SIA 118. Un'altra organizzazione⁸⁷ rileva che una normativa esplicita contribuisce alla certezza del diritto e che non si può attendere un chiarimento giudiziario. 4 partecipanti⁸⁸ alla consultazione propongono formulazioni dell'obbligo di ridurre i danni. Inoltre numerosi partecipanti⁸⁹ mettono in guardia contro un'apparente sicurezza, in particolare per i committenti che costruiscono una sola volta, perché l'obbligo di ridurre i danni continua a valere nonostante il termine di 60 giorni. Alcuni studenti⁹⁰ criticano il termine di 60 giorni per l'avviso dei difetti, perché costituisce un incentivo per i committenti a ritardare la segnalazione dei difetti per motivi tattici.

Un Cantone⁹¹ e 5 organizzazioni⁹² approvano la *natura dispositiva* dell'obbligo di segnalare i difetti. Due organizzazioni accettano il termine di 60 giorni per segnalare i difetti in particolare per la formulazione dispositiva delle disposizioni⁹³. Un'altra organizzazione ritiene che non sia necessario alcun diritto vincolante⁹⁴. Due partecipanti⁹⁵ reputano importante che le parti possano continuare a convenire l'applicazione della norma SIA 118. Un Cantone⁹⁶ approva il fatto che la normativa, essendo compatibile con la norma SIA 118, non porrà problemi alle imprese.

3 Cantoni⁹⁷, 2 partiti⁹⁸ e 11 organizzazioni⁹⁹, invece, chiedono che i termini per segnalare i difetti siano (almeno) *relativamente vincolanti* e che non possano essere modificati a scapito del committente o del compratore. In caso contrario, ritengono che ci si dovranno attendere modifiche a svantaggio del committente in quanto parte contrattuale più debole e che quindi le modifiche di legge non miglioreranno la posizione giuridica di quest'ultimo nella pratica. Due organizzazioni rilevano che nel diritto del contratto di costruzione le deroghe alla legge sono frequenti¹⁰⁰ e un'altra organizzazione prevede, in caso di natura dispositiva dei termini, contratti standard con termini per l'avviso dei difetti abbreviati¹⁰¹. Un'organizzazione attira

⁸³ LU, GE, NW, ZG.

⁸⁴ VIS.

⁸⁵ Construction romande, FER, Involucro edilizio svizzera (pag. 2, 4), Jardin Suisse, Nexus Avocats (pag. 3 seg.), SMGV (pag. 3, 6).

⁸⁶ SMGV (pag. 3).

⁸⁷ Nexus Avocats (pag. 3).

⁸⁸ Involucro edilizio svizzera (pag. 2, 4), Jardin Suisse, Nexus Avocats (pag. 3), SMGV (pag. 6).

⁸⁹ economiesuisse, Holzbau Schweiz, Nexus Avocats (pag. 3), SSIC (pag. 2), Swissmem.

⁹⁰ Uni ZH (pag. 5, alcuni).

⁹¹ ZH.

⁹² economiesuisse, Entwicklung Schweiz, FER, SSIC (pag. 2), SIA.

⁹³ FER, SSIC (pag. 2).

⁹⁴ SIA.

⁹⁵ ZH, economiesuisse.

⁹⁶ TI.

⁹⁷ GR, LU, TG.

⁹⁸ PS, UDC.

⁹⁹ ACSI, CATEF (pag. 4, 7), CFC, FRC, FRI (pag. 2 seg.), Halter AG, HEV Schweiz (pag. 2, 4 seg.), Jardin Suisse, UCS, SVIT Schweiz, Uni ZH (pag. 5, parte preponderante).

¹⁰⁰ ACSI, FRC.

¹⁰¹ Halter AG.

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

l'attenzione sul fatto che anche i proprietari e i committenti hanno interesse a una rapida riparazione dei difetti e quindi a segnalazioni rapide¹⁰². Un'altra organizzazione¹⁰³ ritiene decisiva la natura relativamente vincolante delle norme e presenta una proposta di formulazione¹⁰⁴. Sempre secondo tale organizzazione la natura dispositiva dell'articolo 219a capoverso 1 AP-CO non soddisfa le iniziative parlamentari Hutter e Gössi¹⁰⁵. Un'altra organizzazione non ritiene che disposizioni relativamente vincolanti siano svantaggiose per i committenti istituzionali¹⁰⁶.

Un'organizzazione¹⁰⁷ propone di dare una formulazione vincolante all'articolo 219a capoverso 1 AP-CO per l'uso personale e familiare, mentre l'articolo 370 capoverso 3 AP-CO dovrebbe rimanere dispositivo.

2 organizzazioni propongono un'*estensione del campo d'applicazione* ai beni mobili; per una di esse la distinzione tra beni mobili e immobili non si giustifica in particolare per il fatto che le ripercussioni finanziarie sono analoghe nei due casi¹⁰⁸, l'altra osserva che la distinzione non è praticabile (in particolare per i progetti in quanto cose mobili) e la digitalizzazione farà aumentare il numero di contratti (compravendita/appalto/atipici) nel settore degli applicativi¹⁰⁹. Un Cantone¹¹⁰ ritiene invece adeguata la distinzione tra cose mobili e immobili.

4.1.2 Articolo 219a capoverso 1 AP-CO

3 partecipanti¹¹¹ criticano il fatto che la legge non stabilisce l'inizio del termine per i difetti palesi. Ai fini della certezza del diritto propongono che il termine inizi a decorrere con l'acquisto della proprietà come per la prescrizione (art. 219 cpv. 3 CO). Un partecipante fa invece espressamente notare che la decorrenza del termine è sufficientemente chiara¹¹².

Un'organizzazione fa alcune proposte redazionali ispirandosi in parte alle disposizioni vigenti.¹¹³

La sistematica della legge nell'articolo 219a AP-CO è stata approvata da 4 partecipanti¹¹⁴. Un Cantone propone nuovi articoli 219a, 219b e 219c CO con specifici titoli marginali, come nella sistematica del diritto sul contratto d'appalto¹¹⁵; un'organizzazione propone un nuovo articolo 219b CO in materia di prescrizione¹¹⁶.

¹⁰² CATEF (pag. 4).

¹⁰³ HEV Schweiz (pag. 4 segg.).

¹⁰⁴ Anche UDC assume posizioni analoghe.

¹⁰⁵ HEV Schweiz (pag. 4 segg.).

¹⁰⁶ SVIT Schweiz.

¹⁰⁷ Involucro edilizio svizzera (pag. 4).

¹⁰⁸ CFC.

¹⁰⁹ FSA (pag. 4 seg.).

¹¹⁰ TI (pag. 2).

¹¹¹ GE, CP, USPI Suisse.

¹¹² SVIT Schweiz.

¹¹³ Vgl. Uni ZH (pag. 2).

¹¹⁴ Pvl, Casafair, SIA, Uni ZH (pag. 4, la maggior parte).

¹¹⁵ TI (pag. 4).

¹¹⁶ Uni ZH (pag. 4).

4.1.3 Articolo 367 capoverso 1 seconda frase AP-CO

2 partecipanti criticano il fatto che l'inizio del termine non sia fissato nella legge. Un Cantone propone che il termini inizi con la conclusione della verifica, un'organizzazione con la scoperta¹¹⁷.

Un'organizzazione, ispirandosi ad altre disposizioni, suggerisce di usare il termine «costruzione» anziché «opera immobiliare»¹¹⁸.

4.1.4 Articolo 370 capoverso 3 secondo periodo AP-CO

Un'organizzazione, ispirandosi ad altre disposizioni, suggerisce di usare il termine «costruzione» anziché «opera immobiliare»¹¹⁹.

4.2 Diritto inalienabile alla riparazione in caso di acquisto e nuova costruzione di proprietà abitative

4.2.1 In genere

6 Cantoni¹²⁰, un partito¹²¹ e 7 organizzazioni¹²² *approvano senza riserve* l'introduzione di un diritto inalienabile alla riparazione, ma due di essi si pronunciano soltanto sull'articolo 368 capoverso 2^{bis} AP-CO¹²³. 4 Cantoni,¹²⁴ 2 partiti¹²⁵ e 15 organizzazioni¹²⁶ *sostengono* la proposta ma avanzano *richieste* riguardo all'impostazione. Questi partecipanti ritengono che la soluzione proposta sia anche appropriata, economica¹²⁷ e praticabile¹²⁸. A loro avviso, sono molti gli argomenti a favore dell'introduzione del diritto inalienabile alla riparazione: è uno strumento economico¹²⁹, ragionevole¹³⁰ e già utilizzato¹³¹. Ritengono che la pratica attuale non sia trasparente¹³² e possa essere problematica per il committente o il compratore¹³³, che abbia una notevole incidenza finanziaria¹³⁴ e che la cessione dei diritti per i difetti nella proprietà per piani comporti difficoltà pratiche¹³⁵. Un'organizzazione approva l'avamprogetto, perché la pratica delle (grandi) imprese generali lede la reputazione dell'intero settore edile e perché potrebbe avere conseguenze positive sulla qualità delle costruzioni e sul livello dei prezzi¹³⁶. Un Cantone¹³⁷ fa esplicitamente notare che la

¹¹⁷ GE, Nexus Avocats pag. 4 seg.

¹¹⁸ Swissmem; cfr. 4.2.2 ad art. 219a cpv.2 AP-CO.

¹¹⁹ Swissmem, cfr. 4.2.2 ad art. 219a cpv.2 AP-CO.

¹²⁰ AI, AR, BE, NE, ZG, ZH.

¹²¹ PS.

¹²² ASIC (pag. 1), KSE (pag. 1), metal.suisse, FSA (pag. 5), SVBK, SwissBanking, suissetec.

¹²³ ZH, PS.

¹²⁴ GR, LU, TI (pag. 3), VD.

¹²⁵ PLR, UDC.

¹²⁶ ACSI, Construction romande, CATEF (pag. 6), CFC, Entwicklung Schweiz, FER, FMB, FRC, FRI (pag. 3 seg.), Halter AG, HEV Schweiz (pag. 4), Forum PMI, SIA, SVIT Schweiz, Uni ZH (pag. 3, 6).

¹²⁷ AI.

¹²⁸ PS.

¹²⁹ CATEF (pag. 5).

¹³⁰ GR, FRI (pag. 3 seg.), Entwicklung Schweiz, SIA, Uni ZH (pag. 3, 6).

¹³¹ SIA, Halter AG.

¹³² TI (pag. 3), HEV Schweiz (pag. 3), SVIT Schweiz.

¹³³ GR, TI (pag. 3), PLR, UDC, ACSI, CATEF (pag. 5), Construction romande, FER, FRC, HEV Schweiz (pag. 3).

¹³⁴ CATEF (pag. 2).

¹³⁵ SIA.

¹³⁶ suissetec.

¹³⁷ BE

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

necessità di una modifica legislativa del diritto alla riparazione nella proprietà per piani è cessata in seguito alla modifica della giurisprudenza¹³⁸. 2 organizzazioni approvano l'avamprogetto a condizione che loro richieste di modifica siano tenute in considerazione¹³⁹. Un partito¹⁴⁰ e un'organizzazione¹⁴¹ accettano l'orientamento, ma ritengono necessarie ulteriori modifiche.

2 organizzazioni *rifiutano* le modifiche perché temono che la clausola «visto e piaciuto» e l'accettazione di un difetto di costruzione siano escluse per quanto riguarda l'articolo 219a capoverso 2 AP-CO e che sorgano problemi di delimitazione per quanto riguarda l'articolo 368 capoverso 2^{bis} AP-CO¹⁴². Altrimenti sono *d'accordo con l'orientamento dell'avamprogetto*.

Un Cantone¹⁴³ rifiuta la modifica dell'articolo 368 capoverso 2^{bis} AP-CO, perché rappresenta una grave lesione della libertà contrattuale e non permette di raggiungere il fine perseguito. 5 organizzazioni¹⁴⁴ *rifiutano in via di principio il diritto inalienabile alla riparazione*. Sono fatti valere i seguenti argomenti: la delimitazione tra uso personale o familiare e commerciale non è chiara¹⁴⁵, l'uso può essere modificato dopo la conclusione del contratto¹⁴⁶, un diritto alla riparazione può essere convenuto già oggi¹⁴⁷, anche i committenti privati beneficiano di consulenze tecniche e devono verificare i contratti¹⁴⁸, un fondo non è un bene di consumo¹⁴⁹ e il prezzo inferiore a causa dell'assunzione del rischio può avere conseguenze positive su un'ipoteca¹⁵⁰.

Un Cantone¹⁵¹ e 3 organizzazioni¹⁵² chiedono invece che anche altri diritti per i difetti abbiano un'impostazione vincolante. Tre partecipanti¹⁵³ sono favorevoli alla *riduzione della retribuzione e alla risoluzione del contratto vincolanti* perché la giurisprudenza del Tribunale federale sulla nullità non impedisce di pattuire tali clausole e i committenti necessitano di maggiore protezione. Il partecipante rimanente chiede di riprendere la giurisprudenza del Tribunale federale sulla natura vincolante della riduzione della retribuzione nel contratto d'appalto e propone una formulazione per l'articolo 368 capoverso 2^{bis} AP-CO¹⁵⁴. Un Cantone chiede una revisione più esaustiva per quanto riguarda la problematica della cessione dei diritti per i difetti¹⁵⁵.

¹³⁸ Diversamente TG (cfr. n. 5).

¹³⁹ *economiesuisse*, SMGV (pag. 2, 7).

¹⁴⁰ pvl.

¹⁴¹ Casafair.

¹⁴² CP, USPI Suisse.

¹⁴³ GE.

¹⁴⁴ EIT.swiss, Holzbau Schweiz, Nexus Avocats (pag. 5 seg.), USAM, VIS.

¹⁴⁵ EIT.swiss, Holzbau Schweiz, Nexus Avocats (pag. 5).

¹⁴⁶ VIS.

¹⁴⁷ EIT.swiss, Holzbau Schweiz.

¹⁴⁸ EIT.swiss, USAM.

¹⁴⁹ USAM.

¹⁵⁰ Nexus Avocats (pag. 5).

¹⁵¹ TI (pag. 3).

¹⁵² ACSI, FRC, Jardin Suisse.

¹⁵³ TI (pag. 3), ACSI, FRC.

¹⁵⁴ Jardin Suisse.

¹⁵⁵ GR.

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

Al fine di chiarire la situazione giuridica, un Cantone è favorevole a un *divieto legale generale della cessione dei diritti per i difetti*¹⁵⁶; un'organizzazione auspica invece che tale divieto sia limitato alle costruzioni ad uso privato¹⁵⁷.

4 partecipanti¹⁵⁸ chiedono un allineamento alle direttive dell'UE, due di essi¹⁵⁹ chiedono un'estensione del campo d'applicazione a *tutti i contratti d'appalto o a tutti i contratti di compravendita e di appalto* nel rapporto tra imprese e consumatori e altri 2¹⁶⁰ un'estensione ai contratti di vendita di cose mobili. Ciò permette di ovviare all'incoerenza dell'articolo 210 capoverso 4 CO¹⁶¹ e ha un effetto positivo sulla sostenibilità dei beni di consumo¹⁶².

Dal punto di vista linguistico, 2 organizzazioni raccomandano di sostituire l'espressione tedesca «versteckten Mängeln» con «verdeckten Mängeln»¹⁶³. Ispirandosi alla norma SIA, un partecipante chiede la sostituzione del termine tedesco «Verbesserung» con «Nachbesserung»¹⁶⁴.

4.2.2 Articolo 219a capoverso 2 AP-CO

Un Cantone¹⁶⁵, 3 partiti¹⁶⁶ e 6 organizzazioni¹⁶⁷ si sono espressi sull'introduzione di un diritto inalienabile alla riparazione e lo ritengono appropriato. 2 organizzazioni¹⁶⁸ condividono tale opinione a condizione che l'articolo 219a capoverso 2 AP-CO abbia natura dispositiva.

Un partecipante approva esplicitamente la limitazione alle nuove costruzioni¹⁶⁹, un altro ritiene l'avamprogetto adeguato nella misura in cui si applica alle nuove costruzioni¹⁷⁰. Diversi partecipanti criticano la durata di un anno tra la costruzione e la vendita perché la ritengono troppo breve¹⁷¹. Un Cantone e un'organizzazione propongono una durata di due anni; secondo tale Cantone una modifica della situazione congiunturale influirebbe sulla durata¹⁷². Un partito attira l'attenzione sui tempi lunghi della vendita delle proprietà per piani e suggerisce di esaminare la problematica dei termini nell'ambito delle nuove costruzioni¹⁷³.

Diversi partecipanti¹⁷⁴ ritengono poco chiaro l'inizio della decorrenza del termine di un anno, in particolare per il compratore che non ha partecipato alla costruzione. Propongono di far

¹⁵⁶ TG.

¹⁵⁷ SVIT Schweiz.

¹⁵⁸ ACSI, CFC, FRC, UNIL.

¹⁵⁹ CFC, UNIL.

¹⁶⁰ ACSI, FRC.

¹⁶¹ UNIL.

¹⁶² ACSI, CFC, FRC.

¹⁶³ economiesuisse, Swissmem.

¹⁶⁴ SVIT Schweiz.

¹⁶⁵ VD.

¹⁶⁶ PLR, pvl, UDC.

¹⁶⁷ ACSI, Casafair, Entwicklung Schweiz, FRC, Halter AG, SIA.

¹⁶⁸ FRI (pag. 3), SSIC (pag. 3).

¹⁶⁹ SVIT Schweiz.

¹⁷⁰ FRI (pag. 3).

¹⁷¹ TG, UDC, HEV Schweiz (pag. 4).

¹⁷² TG, HEV Schweiz (pag. 4).

¹⁷³ UDC.

¹⁷⁴ VD, Entwicklung Schweiz, FRI (pag. 3 seg.).

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

decorrere il termine a partire dalla fine del cantiere¹⁷⁵, dal momento in cui la costruzione è pronta per essere occupata¹⁷⁶ e della consegna o un anno prima dell'atto pubblico del contratto di compravendita¹⁷⁷.

Un partecipante fa riferimento alle richieste della dottrina e chiede un diritto generale alla riparazione nell'articolo 206 CO che si ispiri all'articolo 46 CISG e semplifichi la situazione giuridica nei contratti con elementi del diritto del contratto di vendita e d'appalto¹⁷⁸.

Diversi partecipanti suggeriscono di unificare le definizioni. 3 organizzazioni¹⁷⁹ propongono di sostituire i termini «Baute» e «construction» (costruzione) con «Werk» e «ouvrage» (opera). 2 partecipanti¹⁸⁰ suggeriscono di usare l'espressione «unbeweglichem Werk» (opera immobiliare) nell'articolo 219a capoverso 2 AP-CO per ampliare il campo d'applicazione, evitare problemi di delimitazione e utilizzare una terminologia già esistente. Un partecipante propone di usare l'espressione «unbeweglichem Werk» (opera immobiliare) invece del termine «Baute» (costruzione) anche negli articoli 367 capoverso 1 secondo periodo e 370 capoverso 3 secondo periodo AP-CO¹⁸¹.

Un partecipante, pur essendo consapevole dell'attuale rimando al diritto della compravendita nell'articolo 365 capoverso 1 CO, ritiene inopportuno il rimando al diritto del contratto d'appalto a causa della mescolanza di due tipi di contratto¹⁸².

Diversi partecipanti si esprimono sulla sistematica dell'articolo 219a AP-CO¹⁸³.

4.2.3 Articolo 368 capoverso 2^{bis} AP-CO

La limitazione all'uso personale e familiare del diritto inalienabile alla riparazione e la conseguente necessità di delimitare tali usi sono oggetto di numerose critiche.

Un Cantone¹⁸⁴, 2 partiti¹⁸⁵ e 8 organizzazioni¹⁸⁶ chiedono che la pretesa alla riparazione gratuita sia inalienabile per tutti i committenti. Alcuni partecipanti motivano questa richiesta adducendo che evita difficili questioni di definizione¹⁸⁷, che l'esclusione della pretesa è problematica anche a fini commerciali o professionali (in particolare per le PMI e gli

¹⁷⁵ VD, FRI (pag. 3 seg.).

¹⁷⁶ VD.

¹⁷⁷ Entwicklung Schweiz.

¹⁷⁸ UNIL.

¹⁷⁹ ACSI (ad art. 219a cpv.2 e art. 368 cpv.2^{bis} AP-CO), CFC (ad art. 368 cpv.2^{bis} AP-CO), FRC (ad art. 219a cpv.2 e art. 368 cpv.2^{bis} AP-CO).

¹⁸⁰ Involucro edilizio svizzera (pag. 4), Jardin Suisse.

¹⁸¹ Swissmem.

¹⁸² Uni ZH (pag. 3).

¹⁸³ Cfr. 4.1.2 ad art. 219a cpv.1 AP-CO.

¹⁸⁴ LU.

¹⁸⁵ PLR, pvl.

¹⁸⁶ Casafair, Entwicklung Schweiz, Halter AG, Jardin Suisse, Forum PMI (numerosi membri), SIA, UCS, Uni ZH (pag. 6).

¹⁸⁷ PLR, pvl, Casafair, Entwicklung Schweiz, SIA, Uni ZH (pag. 6).

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

indipendenti)¹⁸⁸, che corrisponde all'esigenza del mercato¹⁸⁹, che costituisce un allineamento con la norma SIA 118¹⁹⁰ e che soddisfa la mozione 09.3392¹⁹¹.

5 partecipanti sono favorevoli a un'estensione del campo di applicazione di minore portata: secondo alcuni di essi dovrebbe ad esempio rientrarvi anche la propria attività commerciale¹⁹²; un'organizzazione propone un'estensione ai grandi edifici fino a un determinato valore¹⁹³. Un'altra organizzazione accetta il punto di vista secondo cui i professionisti dell'edilizia dispongono di conoscenze sufficienti ma auspica che la disposizione contempli anche ad esempio anche i committenti privati inesperti che investono i loro risparmi in una nuova costruzione da affittare¹⁹⁴.

Un'organizzazione ritiene proporzionata la limitazione all'uso personale e familiare¹⁹⁵. Un partecipante sostiene il diritto inalienabile alla riparazione in particolare alla luce della limitazione all'uso personale e familiare¹⁹⁶. Un'organizzazione preferisce una definizione negativa come nell'articolo 2 numero 2 della direttiva (UE) 2019/711 del Parlamento europeo e del Consiglio del 20 maggio 2019¹⁹⁷.

Due organizzazioni ritengono essenziale sancire nella legge una delimitazione in caso di *uso misto*¹⁹⁸; in caso contrario, una di esse rifiuterebbe la modifica¹⁹⁹. Per l'altra, una dichiarazione espressa o concludente oppure l'applicazione del principio della buona fede non basta per eliminare l'incertezza giuridica²⁰⁰. Un'organizzazione che rifiuta il carattere vincolante propone che, se del caso, si potrebbe inserire nel contratto che l'edificio è destinato all'uso personale o familiare o che il diritto inalienabile alla riparazione gratuita sussiste solo se l'uso personale o familiare non è escluso dal contratto²⁰¹. La problematica della delimitazione e la definizione poco chiara portano 7 organizzazioni a rifiutare il diritto inalienabile alla riparazione²⁰².

6 organizzazioni²⁰³ chiedono che i committenti e i compratori, sul modello dell'articolo 169 capoverso 1 norma SIA 118, possano *dapprima esigere soltanto la riparazione gratuita*. Secondo 5 partecipanti²⁰⁴ non dovrebbe essere possibile derogare a questa regola, secondo uno di loro²⁰⁵ la regola dovrebbe essere dispositiva. Un partecipante fa dipendere la sua

¹⁸⁸ LU, pvl, Casafair, Jardin Suisse, Forum PMI (numerosi membri), SIA, UCS.

¹⁸⁹ Halter AG.

¹⁹⁰ pvl, Casafair, SIA.

¹⁹¹ Uni ZH (pag. 6).

¹⁹² Construction romande, FER, FMB.

¹⁹³ CATEF (pag. 6).

¹⁹⁴ FRI (pag. 4 seg.).

¹⁹⁵ usic.

¹⁹⁶ SMGV (pag. 2, 6).

¹⁹⁷ CFC.

¹⁹⁸ economiesuisse, SSIC (pag. 3).

¹⁹⁹ economiesuisse.

²⁰⁰ SMBV (pag. 3).

²⁰¹ Nexus Avocats (pag. 7, comprese le proposte di formulazione).

²⁰² CP, EIT.swiss, Holzbau Schweiz, Nexus Avocats (pag. 5 seg.), USAM, USPI Suisse, VIS; cfr. 4.2.1 In genere.

²⁰³ Casafair, Entwicklung Schweiz, Involucro edilizio svizzera (pag. 2, 5), Jardin Suisse, SIA, SMGV (pag. 2, 6 seg.).

²⁰⁴ Entwicklung Schweiz, Involucro edilizio svizzera (pag. 2, 5), Jardin Suisse, SIA, SMGV (pag. 2, 6 seg.).

²⁰⁵ Casafair.

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

approvazione del diritto imprescindibile alla riparazione dalla summenzionata richiesta²⁰⁶. Tre organizzazioni hanno presentato proposte di formulazione²⁰⁷.

Diversi partecipanti si esprimono riguardo all'applicazione alle costruzioni o alle opere immobiliari²⁰⁸.

Secondo un Cantone nella versione francese è necessaria una precisazione («à son usage personnel»)²⁰⁹.

4.3 Concretizzazione dei requisiti di una garanzia sostitutiva nell'ambito dell'ipoteca legale degli imprenditori e artigiani (art. 839 cpv. 3 AP-CO)

9 Cantoni²¹⁰, 4 partiti²¹¹ e 29 organizzazioni²¹² approvano l'art. 839 cpv. 3 AP-CO.

Un'organizzazione preferirebbe una proposta più incisiva, ma appoggia il presente articolo tenuto conto del momento politico²¹³. 6 organizzazioni²¹⁴ accettano la proposta, ma secondo una di esse non dovrebbe ledere gli interessi degli artigiani²¹⁵.

La proposta è approvata per motivi diversi:

- semplifica le garanzie sostitutive²¹⁶;
- permette di fornire una garanzia bancaria²¹⁷;
- crea certezza del diritto²¹⁸ ed è praticabile²¹⁹;
- tiene conto in modo equilibrato degli interessi delle parti²²⁰;
- implica meno nuove iscrizioni²²¹ e quindi meno procedimenti giudiziari²²²;
- è nell'interesse degli artigiani (permette di garantire con maggiore semplicità la mercede dell'opera²²³, di ricorrere a una garanzia bancaria (più semplice di un pegno immobiliare)²²⁴, di evitare i procedimenti giudiziari perché le esigenze relative alle garanzie sono più chiare²²⁵);

²⁰⁶ SMGV (pag. 2, 7).

²⁰⁷ Involucro edilizio svizzera (pag. 5), Jardin Suisse, SMGV (pag. 7).

²⁰⁸ Cfr. 4.2.2 ad art. 219a cpv.2 AP-CO.

²⁰⁹ VD.

²¹⁰ AG, BE, GE, GR, LU, NE, TI (pag. 2), VD, ZH.

²¹¹ PLR, pvl, PS, UDC.

²¹² ACSI, Casafair, CATEF (pag. 6), CP, economiesuisse, EIT.swiss, Entwicklung Schweiz, FRC, FRI (pag. 5), ASIC (pag. 1), Halter AG, HEV Schweiz (pag. 6), Holzbau Schweiz, Jardin Suisse, Forum PMI, KSE (pag. 1), metal.suisse, Nexus Avocats (pag. 1), FSA (pag. 5 seg.), SSIC (pag. 3), USAM, SIA, SMGV (pag. 2, 7), suissetec, SVBK, SVIT Schweiz, die Uni ZH a maggioranza (pag. 7), USPI Suisse, VIS.

²¹³ CATEF (pag. 3).

²¹⁴ Construction romande, FER, FMB, Involucro edilizio svizzera (pag. 5), Swissmem, usic.

²¹⁵ Construction romande.

²¹⁶ NE, VD, ZH, PLR, pvl, Casafair, Entwicklung Schweiz, ASIC (pag. 1), Forum PMI, KSE (pag. 1), SIA.

²¹⁷ GE, pvl, Casafair, economiesuisse, EIT.swiss, ASIC (pag. 1), HEV Schweiz (pag. 6), KSE (pag. 1), metal.suisse.

²¹⁸ LU, TI (pag. 2), Halter AG, SSIC (pag. 3), suissetec.

²¹⁹ Halter AG, Uni ZH (pag. 7).

²²⁰ PLR, FRI (pag. 5), Halter AG.

²²¹ GR, VD.

²²² VD.

²²³ SSIC (pag. 3).

²²⁴ SMGV (pag. 7).

²²⁵ suissetec.

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

- semplifica la garanzia sostitutiva la procedura e riduce i costi perché non occorre realizzare il pegno²²⁶;
- è ritenuta soddisfacente perché attualmente alcuni committenti sono tenuti a fare un doppio pagamento e la costituzione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori può essere causa della disdetta del contratto ipotecario²²⁷;
- semplifica la cessione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori perché viene a mancare un mezzo di pressione²²⁸.

Un'organizzazione sostiene la concretizzazione dei requisiti, ma, come per il termine di prescrizione degli interessi, suggerisce una durata di cinque anni invece di dieci²²⁹. Un'altra organizzazione riconosce la necessità di revisione, ma ritiene dieci anni un periodo relativamente lungo²³⁰. Un'organizzazione propone che gli interessi di mora debbano essere versati per dieci anni al massimo²³¹.

Un'organizzazione propone di fare salvo l'articolo 794 capoverso 2 CC alla fine del capoverso 3²³². Nei casi in cui l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori è un pegno immobiliare ai sensi dell'articolo 794 capoverso 2 CC, gli interessi di mora sono già contenuti nella somma costituita in pegno e una doppia garanzia deve quindi essere esclusa.

Un'organizzazione dubita della praticabilità dello scopo della norma, critica la mancanza di protezione contro il rischio di doppio pagamento e ritiene necessario un intervento che permetta una garanzia bancaria a copertura dei crediti dei diversi creditori²³³.

4.4 Ulteriore necessità di revisione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori

4.4.1 Proposte di soluzione per un rapporto equilibrato tra committenti e subappaltatori

Come adeguare l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori in modo da disciplinare in modo più equilibrato il rapporto tra committente e subappaltatore (in particolare riguardo al rischio di doppio pagamento)?

Sono state proposte diverse soluzioni:

- deve essere introdotto un obbligo di informazione da parte dell'impresario principale in merito al subappaltatore a cui ricorre²³⁴, ai rischi di mancato pagamento incorsi dal committente²³⁵ o al rischio di dover pagare a doppio²³⁶. Ciò implicherebbe un obbligo per il subappaltatore di verificare se l'informazione è avvenuta²³⁷;

²²⁶ CATEF (pag. 6).

²²⁷ ACSI, FRC.

²²⁸ FSA (pag. 5).

²²⁹ SwissBanking.

²³⁰ UNIL.

²³¹ SVIT Schweiz.

²³² UNIL.

²³³ Uni ZH (pag. 7 seg.).

²³⁴ AR, BL, TI (pag. 5), VS.

²³⁵ VS.

²³⁶ BL.

²³⁷ TI (pag. 5).

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

- deve essere previsto un diritto del committente di essere informato sui compiti delegati al subappaltatore e sulle fatture emesse da quest'ultimo²³⁸ o di ricevere una copia di queste fatture come requisito per l'iscrizione dell'ipoteca legale²³⁹;
- l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori deve essere esclusa se il contratto tra imprenditore principale e committente vieta l'impiego di subappaltatori, il che significa anche che il subappaltatore deve verificare il contratto tra imprenditore principale e committente²⁴⁰;
- il pagamento al partner contrattuale del committente deve impedire l'iscrizione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori²⁴¹; l'importo garantito da pegno deve essere ridotto dell'importo previamente pagato dal committente all'imprenditore generale o totale²⁴²;
- per l'iscrizione il subappaltatore deve fornire la prova che il suo partner contrattuale non è in grado di fornirgli alcuna garanzia²⁴³;
- l'imprenditore principale deve rispondere in modo solidale o sussidiario per i crediti aperti del subappaltatore²⁴⁴;
- il committente deve poter versare la remunerazione per le prestazioni del subappaltatore su un conto bloccato o fiduciario²⁴⁵;
- deve essere previsto un obbligo dell'imprenditore principale di fornire una garanzia sufficiente al committente²⁴⁶;
- deve essere prevista la possibilità di un pagamento diretto al subappaltatore da parte del committente con effetto liberatorio per quanto concerne il corrispondente credito dell'imprenditore generale nei confronti del committente (in caso di difficoltà di pagamento dell'imprenditore principale sul modello del numero 11 del contratto d'appalto della KBOB²⁴⁷)²⁴⁸. A tale riguardo 2 partecipanti²⁴⁹ ritengono essenziale che il committente possa rinunciarvi e che il pagamento diretto avvenga secondo le istruzioni dell'imprenditore generale. Un partecipante approva tale soluzione nonostante l'eventuale aumento dell'onere amministrativo²⁵⁰;
- dovrebbe essere possibile convenire in via contrattuale che l'imprenditore edile, all'annuncio di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori da parte del subappaltatore, deve immediatamente prestare una garanzia sufficiente. Altrimenti il proprietario del fondo o il committente deve pagare direttamente il subappaltatore con imputazione sul prezzo della mercede, a condizione che il credito sia assodato e non sia pagato

²³⁸ VD.

²³⁹ FRI (pag. 6).

²⁴⁰ TI (pag. 5).

²⁴¹ GE, JU, OW, SSURF (le relative proposte partono dal presupposto che il proprietario del fondo è il committente).

²⁴² Uni ZH (pag. 7, alcuni).

²⁴³ OW.

²⁴⁴ VS.

²⁴⁵ BL, LU.

²⁴⁶ BL, HEV Schweiz (pag. 7, 9).

²⁴⁷ SSV.

²⁴⁸ BL, LU, CP, HEV Schweiz (pag. 7, 9), USPI Suisse.

²⁴⁹ CP, USPI Suisse.

²⁵⁰ LU.

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

dall'imprenditore edile. È stata proposta una pertinente formulazione per l'articolo 839 capoverso 4 CC²⁵¹;

- il committente deve pagare l'imprenditore principale soltanto se quest'ultimo prova di aver pagato il subappaltatore²⁵²;
- l'imprenditore generale e quello totale devono poter costituire un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori soltanto se hanno pagato i subappaltatori che hanno impiegato²⁵³;
- l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori da parte dell'imprenditore generale e di quello totale deve essere negata per l'importo dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori iscritta dal subappaltatore²⁵⁴;
- invece di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori il subappaltatore deve ricevere un diritto di pegno sul credito dell'imprenditore principale nei confronti del committente²⁵⁵;
- l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori va soppressa perché ripercuote in parte il rischio imprenditoriale dell'impresa edile sul committente²⁵⁶;
- l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori deve essere soppressa per i subappaltatori²⁵⁷;
- molti partecipanti ritengono necessario che l'impiego del subappaltatore sia noto al committente o al proprietario del fondo e/o che esso vi abbia acconsentito²⁵⁸. Un Cantone²⁵⁹ suggerisce di prevedere una procedura semplice ed economica per i casi di consenso scritto del proprietario del fondo a tale impiego (art. 76 cpv. 2 dell'ordinanza del 23 settembre 2011 sul registro fondiario [RS 211.432.1]);

Numerosi partecipanti negano la necessità di disciplinare in modo più equilibrato il rapporto tra committenti e subappaltatori e motivano tale opinione con diversi argomenti²⁶⁰.

4.4.2 Requisito della conoscenza del subappaltatore da parte del committente

L'ipoteca dovrebbe essere possibile soltanto per prestazioni effettuate dal subappaltatore dopo che il committente è stato informato del fatto che era stato incaricato un subappaltatore o avrebbe potuto esserlo?

9 Cantoni,²⁶¹ 2 partiti²⁶² e un'organizzazione²⁶³ rispondono in modo affermativo. Sostengono questa idea, perché a loro avviso si fonda sul principio della responsabilità individuale²⁶⁴,

²⁵¹ HEV Schweiz (pag. 7, 9).

²⁵² LU.

²⁵³ SSURF.

²⁵⁴ VS.

²⁵⁵ JU.

²⁵⁶ SSURF.

²⁵⁷ TG, SSURF.

²⁵⁸ Cfr. in proposito 4.4.2.

²⁵⁹ GL

²⁶⁰ Cfr. in proposito al n. 4.4.3 in merito ai partecipanti che negano la necessità di intervento legislativo.

²⁶¹ AR, BL, GE, GL, GR, OW, SG, VS, TI (pag. 5).

²⁶² PLR, PS.

²⁶³ UCS.

²⁶⁴ PLR.

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

migliora la certezza del diritto e la prevedibilità per i committenti²⁶⁵ e crea trasparenza²⁶⁶. Un Cantone ritiene tuttavia che ciò non riduca il rischio di dover pagare a doppio²⁶⁷. Un Cantone e un'organizzazione non ritengono sufficiente la formulazione «avrebbe potuto essere informato»²⁶⁸. L'impiego di un subappaltatore dovrebbe essere convenuto in via contrattuale o almeno essere stato approvato dal committente, dal proprietario del fondo o da un rappresentante²⁶⁹. Inoltre, un partecipante ritiene che non si dovrebbe precisare nell'informazione se il subappaltatore ha solo prestato «lavoro» o fornito «materiale e lavoro»²⁷⁰. Secondo un Cantone²⁷¹ l'accento va messo sulla responsabilità dell'imprenditore generale, perché è dubbio che il compratore possa essere informato.

4 partecipanti²⁷² auspicano una normativa più incisiva e vorrebbero limitare l'ipoteca al subappaltatore per il cui impiego sussiste un consenso espresso (scritto)²⁷³ del committente o del proprietario del fondo; inoltre un Cantone vorrebbe limitarla alle prestazioni alle quali il committente ha espressamente acconsentito o che sono necessarie all'adempimento ordinario²⁷⁴. Per un partecipante²⁷⁵ è inoltre essenziale, oltre all'informazione del committente, il consenso espresso e scritto del proprietario del fondo, affinché quest'ultimo possa tutelarsi in via contrattuale.

Un Cantone²⁷⁶ ritiene che l'idea espressa nella domanda sia un compromesso rispetto alla totale soppressione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori per i subappaltatori. Dubita tuttavia che ciò permetta di risolvere il problema fondamentale. Un altro Cantone²⁷⁷ ritiene che ciò non scongiura il rischio di dover pagare a doppio e quindi è inutile per il committente. Nello stesso senso si esprime anche un'organizzazione che vede difficoltà nell'attuazione pratica²⁷⁸.

Un Cantone²⁷⁹ e 5 organizzazioni²⁸⁰ rifiutano l'idea, perché il rischio di dover pagare a doppio permane. Un Cantone teme inoltre nuove difficoltà²⁸¹. Un altro Cantone rifiuta la proposta perché ritiene che in linea di massima dopo il pagamento non dovrebbe più esserci un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori²⁸².

²⁶⁵ PS.

²⁶⁶ OW, GR.

²⁶⁷ OW.

²⁶⁸ SG, UCS.

²⁶⁹ UCS; in modo analogo anche GE.

²⁷⁰ SG.

²⁷¹ TI (pag. 5).

²⁷² BE, GL, CATEF (pag. 3), HEV Schweiz (pag. 9)

²⁷³ GL, CATEF (pag. 3).

²⁷⁴ BE.

²⁷⁵ HEV Schweiz (pag. 9).

²⁷⁶ TG.

²⁷⁷ ZH.

²⁷⁸ SSURF.

²⁷⁹ JU.

²⁸⁰ CP, ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4), SMGV (pag. 8), USPI Schweiz.

²⁸¹ JU.

²⁸² LU.

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

Contro la proposta sono inoltre stati adottati i seguenti argomenti: secondo il diritto vigente il committente può tutelarsi in via contrattuale²⁸³, la proposta indebolisce lo statuto giuridico del subappaltatore²⁸⁴, turba l'equilibrio attuale²⁸⁵, riguarda il proprietario del fondo e non il committente e da ciò derivano difficoltà pratiche²⁸⁶, causa ritardi delle prestazioni²⁸⁷, problemi pratici nell'attuazione²⁸⁸ ed è arbitraria²⁸⁹. Un partecipante ritiene che in linea di massima bisogna valutare l'opportunità di sanzionare l'impresa generale o intervenire presso di essa²⁹⁰. 2 organizzazioni²⁹¹ attirano l'attenzione su una proposta che ritengono rifiutata a giusto titolo secondo cui un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori sarebbe stata accettata soltanto se il subappaltatore avesse informato per scritto il committente o il proprietario e questi ultimi non avessero rifiutato l'assunzione del mandato da parte del subappaltatore.

Complessivamente due Cantoni²⁹² e 10 organizzazioni²⁹³ rispondono negativamente alla domanda posta e rifiutano la proposta.

4.4.3 Necessità di intervento legislativo

Ritiene che in questo ambito vi sia necessità di un intervento legislativo?

13 Cantoni²⁹⁴, 3 partiti²⁹⁵ e 3 organizzazioni²⁹⁶ considerano necessario un intervento legislativo riguardo all'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori e/o riguardo al rischio di dover pagare a doppio e un'organizzazione lo ritiene urgente. Viene fatto notare che la situazione giuridica attuale è molto svantaggiosa per il committente²⁹⁷ e può avere conseguenze gravi²⁹⁸. 2 partecipanti chiedono espressamente l'eliminazione del rischio di dover pagare a doppio, che definiscono scioccante²⁹⁹; in subordine dovrebbe almeno essere notevolmente ridotto³⁰⁰, il che è richiesto anche da due altri partecipanti³⁰¹. Secondo alcuni partecipanti³⁰² la modifica del Codice civile dell'11 dicembre 2009 sui diritti reali (in vigore dal 2012) ha ulteriormente accentuato il disequilibrio a scapito dei proprietari di immobili. Secondo un Cantone è necessario intervenire nelle situazioni in cui vi sono imprenditori generali o totali, subappaltatori e committenti³⁰³; un altro Cantone chiede che s'intervenga

²⁸³ Construction romande, FER.

²⁸⁴ ASIC (pag. 4), Holzbau Schweiz, KSE (pag. 4), SSIC (pag. 4).

²⁸⁵ SSIC (pag. 4).

²⁸⁶ SSIC (pag. 4), SMGV (pag. 8).

²⁸⁷ SSIC (pag. 4).

²⁸⁸ ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4).

²⁸⁹ ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4).

²⁹⁰ SMGV (pag. 8).

²⁹¹ ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4).

²⁹² JU, LU.

²⁹³ Construction romande, CP, FER, FMB, ASIC (pag. 4), Holzbau Schweiz, KSE (pag. 4), SSIC (pag. 4), SMGV (pag. 8), USPI Suisse.

²⁹⁴ AR, BE, FR, GE, GL, GR, JU, LU, OW, SG, TG, TI (pag. 4 seg.), VD.

²⁹⁵ PLR, pvl, PS.

²⁹⁶ Casafair, HEV Schweiz (pag. 9 seg.), UCS.

²⁹⁷ TI (pag. 4), HEV Schweiz (pag. 9), UCS.

²⁹⁸ HEV Schweiz (pag. 9).

²⁹⁹ GR, PS.

³⁰⁰ GR.

³⁰¹ pvl, Casafair.

³⁰² pvl, Casafair, HEV Schweiz (pag. 8).

³⁰³ VD.

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

nell'ambito del trasferimento del rischio dai committenti ai subappaltatori³⁰⁴. Un Cantone ritiene che la relazione tra imprenditori generali e subappaltatori non deve gravare i committenti³⁰⁵. Un altro Cantone³⁰⁶ ricorda la proposta di sostituire l'ipoteca legale dei subappaltatori con un diritto di pegno legale sui loro crediti. Infine, due Cantoni sono favorevoli a una verifica globale per semplificare il processo dell'ipoteca³⁰⁷ o a una soluzione equilibrata nel messaggio³⁰⁸.

Un'organizzazione³⁰⁹, alla luce delle critiche, ritiene necessario un intervento legislativo. Non vede tuttavia alcuna necessità di intervenire nell'ambito del registro fondiario. Un'altra organizzazione non si esprime esplicitamente su tale necessità, ma chiede una limitazione a determinate prestazioni³¹⁰. Un Cantone è favorevole alla soppressione del rischio di dover pagare a doppio se sono mantenute le garanzie esistenti³¹¹.

2 organizzazioni³¹² non ritengono imperativamente necessario un intervento legislativo. Non sarebbero tuttavia contrarie a una disposizione legale che preveda un pagamento diretto al subappaltatore da parte del committente a meno che quest'ultimo vi abbia rinunciato.

4 Cantoni³¹³ e 17 organizzazioni³¹⁴ negano la necessità di intervento legislativo; 7 di queste organizzazioni³¹⁵ la negano decisamente. Diversi sono gli argomenti fatti valere a sostegno di tale posizione: l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori è il solo strumento di cui questi dispongono per far valere i loro diritti³¹⁶ ed è uno strumento di protezione necessario³¹⁷. 3 organizzazioni osservano che i committenti possono fare pressione sull'imprenditore generale affinché il subappaltatore sia pagato per evitare l'iscrizione che quest'ultimo minaccia³¹⁸. Numerosi partecipanti rimandano alle attuali possibilità contrattuali per evitare il rischio di dover pagare a doppio³¹⁹. Sul piano contrattuale si potrebbe ad esempio convenire quanto segue: pagamento diretto del subappaltatore³²⁰ (in caso di difficoltà nei pagamenti dell'imprenditore generale³²¹), informazione del committente riguardo al subappaltatore impiegato³²², clausola forfettaria³²³, trattenimento della somma pattuita fino alla scadenza del

³⁰⁴ GR.

³⁰⁵ LU.

³⁰⁶ TI (pag. 5).

³⁰⁷ GL.

³⁰⁸ TG.

³⁰⁹ SSURF.

³¹⁰ CATEF (pag. 3) cfr. 4.4.2.

³¹¹ AG.

³¹² CP, USPI Schweiz.

³¹³ NE, SZ, ZH, VS.

³¹⁴ Costruionesvizzera, Construction romande, economiesuisse, Entwicklung Schweiz, FER, FMB, ASIC (pag. 1), Halter AG, Holzbau Schweiz, KSE (pag. 1), metal.suisse, SSIC (pag. 1, 5), USAM, SIA, SMGV (pag. 2, 8), SVIT Schweiz, usic.

³¹⁵ Costruionesvizzera, Construction romande, FMB, ASIC (pag. 1), KSE (pag. 1), metal.suisse, SSIC (pag. 1, 5).

³¹⁶ Construction romande, FER, Holzbau Schweiz, SMGV (pag. 8).

³¹⁷ SSIC (pag. 3).

³¹⁸ ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4), metal.suisse.

³¹⁹ ZH, Construction romande, economiesuisse, FER, FMB, ASIC (pag. 4), Holzbau Schweiz, KSE (pag. 4), metal.suisse, SSIC (pag. 4), USAM, SMGV (pag. 8), SVIT Schweiz.

³²⁰ ASIC (pag. 4), Holzbau Schweiz, KSE (pag. 4), SSIC (pag. 4), SMGV (pag. 8).

³²¹ ZH.

³²² FMB.

³²³ ZH, ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4).

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

termine³²⁴ o alla prova del pagamento del subappaltatore³²⁵, garanzia di un terzo³²⁶, istituzione di un fiduciario edile³²⁷ od obbligo di trasmettere direttamente al subappaltatore il pagamento del committente³²⁸. Un'organizzazione ritiene che le convenzioni contrattuali non offrono una protezione sufficiente nei confronti del rischio di dover pagare a doppio, ma che ha maggiore importanza garantire la remunerazione³²⁹. Per numerosi partecipanti³³⁰ è importante la scelta oculata dell'imprenditore generale (in particolare in caso di acquisto di costruzioni su progetto). Molti partecipanti ritengono equilibrato e funzionale il diritto vigente³³¹. Si temono nuove normative perché la modifica è sfavorevole ai subappaltatori e alle imprese edili³³² e danneggia le PMI³³³. Un'organizzazione³³⁴ attira l'attenzione sul fatto che una nuova normativa potrebbe comportare un obbligo del committente di effettuare una prestazione preventiva o un obbligo di garantire la remunerazione mediante cauzione. Un'organizzazione considera inoltre che una soluzione più equilibrata è possibile soltanto in via contrattuale e non mediante una modifica di legge e deplora anche il fatto che i progettisti non dispongano di uno strumento equivalente all'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori³³⁵. Un Cantone³³⁶ ritiene possibili accordi sugli obblighi di informazione e di consulenza elaborati con il concorso dei Cantoni e delle associazioni. Auspica inoltre il coinvolgimento dei Cantoni nell'eventuale modifica di legge e, se del caso, per precisare la necessità di modificare l'oggetto dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori alla luce dello sviluppo della tecnologia edile.

Al momento un Cantone e 2 organizzazioni rinunciano espressamente a rispondere alle domande poste³³⁷.

5 Altre proposte

Un Cantone suggerisce di affrontare altri punti relativi alla garanzia per i difetti di costruzione nell'ambito della *proprietà per piani*³³⁸. Un altro Cantone ritiene che non sia più necessario intervenire a livello legislativo per quanto riguarda il diritto alla riparazione nella proprietà per piani³³⁹.

Numerosi partecipanti si sono espressi sul *termine di prescrizione*. 2 organizzazioni chiedono che tale termine sia prolungato a dieci anni per le pretese dei committenti e dei compratori di un fondo con una costruzione ancora da costruire o costruita meno di un anno prima

³²⁴ ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4), metal.suisse.

³²⁵ FMB, SMGV (pag. 8).

³²⁶ Holzbau Schweiz, SSIC (pag. 4), USAM, SMGV (pag. 8).

³²⁷ SSIC (pag. 4).

³²⁸ SSIC (pag. 4).

³²⁹ Entwicklung Schweiz.

³³⁰ ASIC (pag. 4), Halter AG, KSE (pag. 4), SSIC (pag. 4), USAM.

³³¹ Construction romande, Entwicklung Schweiz, FER, FMB, ASIC (pag. 4), Halter AG, KSE (pag. 4), metal.suisse, SMGV (pag. 2, 8).

³³² FMB, SSIC (pag. 4), SVIT Schweiz.

³³³ metal.suisse.

³³⁴ Halter AG.

³³⁵ SIA.

³³⁶ VS.

³³⁷ SH, Costruionesvizzera, Forum PMI.

³³⁸ TG.

³³⁹ BE (cfr. 4.2.1 In genere).

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

dell'acquisto³⁴⁰. 2 partecipanti³⁴¹ sono favorevoli a prolungare a dieci anni il termine di prescrizione per i difetti delle opere immobiliari di cui all'articolo 371 capoverso 2 CO. In subordine le funzioni fondamentali di un'opera edile devono essere coperte da una garanzia di dieci anni. Un'organizzazione chiede un termine di prescrizione di dieci anni per determinate parti delle costruzioni e presenta una proposta dettagliata di formulazione per l'articolo 371 CO³⁴². Un partecipante chiede l'imprescrittibilità dei difetti nascosti³⁴³. Un'organizzazione approva invece esplicitamente la rinuncia al prolungamento a dieci anni del termine di prescrizione³⁴⁴.

Un partecipante chiede che l'avviso scritto dei difetti secondo gli articoli 201 e 367 CO sia integrato nell'articolo 135 capoverso 1 CO come *atto interruttivo* della prescrizione e presenta una proposta di formulazione³⁴⁵.

Il medesimo partecipante chiede inoltre di prevedere *un'inversione dell'onere della prova* nell'articolo 368 capoverso 3 CO per analogia con l'articolo 174 capoverso 3 della norma SIA 118, perché fattuali difficoltà probatorie impediscono di far valere i diritti di garanzia e l'imprenditore è avvantaggiato in termini di conoscenze³⁴⁶. Presenta una proposta di formulazione.

Un partecipante chiede una specifica *disposizione transitoria*, invece di dichiarare applicabile la disposizione transitoria di cui all'articolo 1 capoverso 1 tit. fin. CC³⁴⁷. Propone che per l'applicazione del nuovo diritto sia determinante la data dell'acquisto della proprietà nel contratto di vendita immobiliare e della consegna dell'opera nel contratto d'appalto. Ciò da un lato perché non è chiaro se l'articolo 1 capoverso 1 tit. fin. CC intende la conclusione del contratto o un caso di difetto e, dall'altro, perché, tenuto conto del periodo che può intercorrere tra la conclusione del contratto e l'acquisto della proprietà o la consegna dell'opera, la revisione può avere effetto molti anni dopo l'entrata in vigore. Ciò significa che per le diverse unità di una proprietà per piani può valere un diritto diverso.

6 Consultazione

Secondo l'articolo 9 della legge del 18 marzo 2005³⁴⁸ sulla consultazione (RS 172.061), il pubblico ha accesso alla relativa documentazione e, una volta scaduto il termine per rispondere, ai pareri pervenuti, nonché al rapporto sui risultati della consultazione dopo che il Consiglio federale ne ha preso atto. Tali documenti sono consultabili in forma elettronica sul sito Internet della Cancelleria federale. Questi documenti possono essere consultati sulla piattaforma del diritto federale³⁴⁹.

³⁴⁰ ACSI, FRC.

³⁴¹ pvl, Casafair.

³⁴² HEV Schweiz (pag. 7).

³⁴³ Uni ZH (pag. 4, un parere).

³⁴⁴ SVIT Schweiz.

³⁴⁵ HEV Schweiz (pag. 7 seg.).

³⁴⁶ HEV Schweiz (pag. 6).

³⁴⁷ Nexus Avocats (pag. 8 seg.).

³⁴⁸ RS 172.061

³⁴⁹ www.fedlex.ch > Procedure di consultazione > Procedure di consultazione concluse > 2022 > DFGP

Elenco dei partecipanti
Verzeichnis der Eingaben
Liste des organismes ayant répondu

Cantoni / Cantoni / Cantons

AG	Argovia / Aargau / Argovie
AI	Appenzello Interno / Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int.
AR	Appenzello Esterno / Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext.
BE	Berna / Bern / Berne
BL	Basilea-Campagna / Basel-Landschaft / Bâle-Campagne
BS	Basilea-Città / Basel-Stadt / Bâle-Ville
FR	Friburgo / Freiburg / Fribourg
GE	Ginevra / Genf / Genève
GL	Glarona / Glarus / Glaris
GR	Grigioni / Graubünden / Grisons
JU	Giura / Jura
LU	Lucerna / Luzern / Lucerne
NE	Neuchâtel / Neuenburg
NW	Nidvaldo / Nidwalden / Nidwald
OW	Obvaldo / Obwalden / Obwald
SG	San Gallo / St. Gallen / Saint-Gall
SH	Sciaffusa / Schaffhausen / Schaffhouse
SZ	Svitto / Schwyz
TG	Turgovia / Thurgau / Thurgovie
TI	Ticino / Tessin
VD	Vaud / Waadt
VS	Vallese / Wallis / Valais
ZG	Zugo / Zug / Zoug
ZH	Zurigo / Zürich / Zurich

Partiti / partiti / Partis politiques

PLR	PLR. I Liberali Radicali FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLD. Ils Liberals
pvl	Partito verde liberale svizzero pvl Grünliberale Partei Schweiz glp Parti vert'libéral suisse pvl

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

PS	Partito socialista svizzero PS Sozialdemokratische Partei der Schweiz SP Parti socialiste suisse PS
UDC	Unione democratica di centro UDC Schweizerische Volkspartei SVP Union démocratique du centre UDC Partida populara svizra

Organizzazioni interessate e privati / Interessierte Organisationen und Privatpersonen / Organisations intéressées et particuliers

ACSI	Associazione consumatrici e consumatori della Svizzera italiana
Costruçõesvizzera	Costruçõesvizzera Constructionsuisse Bauenschweiz
Casafair	
CATEF	Camera ticinese dell'economia fondiaria
Construction romande	
CP	Centre patronal
economiesuisse	
EIT.swiss	
CFC	Commissione federale del consumo CFC Eidg. Kommission für Konsumentenfragen EKK Commission fédérale de la Consommation CFC
Entwicklung Schweiz	Entwicklung Schweiz Développement suisse
FER	Fédération des entreprises romandes
FMB	Fédération genevoise des métiers du bâtiment
FRC	Fédération romande des consommateurs
FRI	Fédération romande immobilière
ASIC	Associazione svizzera degli inerti e del calcestruzzo ASIC Association suisse de l'industrie des graviers et du béton ASGB Fachverband der Schweizerischen Kies- und Betonindustrie FSKB
Involucro edilizio svizzera	Involucro edilizio svizzera Gebäudehülle Schweiz Enveloppe des édifices suisse
Halter AG	
HEV Schweiz	Hauseigentümerversband Schweiz
Holzbau Schweiz	

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

Jardin Suisse	
Forum PMI	Forum PMI KMU-Forum Forum PME
KSE	Konferenz Steine und Erden KSE Conférence pierres et terres CPT
metal.suisse	
Nexus Avocats	
FSA	Federazione svizzera degli avvocati FSA Schweizerischer Anwaltsverband SAV Fédération suisse des avocats FSA Swiss bar association
SSIC	Società svizzera degli impresari-construttori SSIC Schweizerischer Baumeisterverband SBMV Société suisse des entrepreneurs SSE Societad svizra dals impressaris-constructurs SSIC
USC	Unione svizzera dei contadini USC Schweizer Bauernverband SBV Union suisse des paysans USP
USAM	Unione svizzera delle arti e mestieri USAM Union suisse des arts et métiers USAM Schweizerischer Gewerbeverband SGV
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein Société suisse des ingénieurs et des architectes Swiss society of engineers and architects
SMGV	Schweizerischer Maler- und Gipserunternehmer-Verband
UCS	Unione delle città svizzere UCS Union des villes suisses UVS Schweizerischer Städteverband SSV
suissetec	Associazione svizzera e del Liechtenstein della tecnica della costruzione (suissetec) Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudetechnikverband (suissetec) Association suisse et liechtensteinoise de la technique du bâtiment (suissetec) Associazion svizra e liechtensteinaisa da la tecnica da constrcziun (suissetec)
SVBK	Federazione svizzera dei patriziati Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen Fédération suisse des bourgeoisies et corporations Federaziun svizra da las vischnancas burgaisas e corporaziuns
SVIT Schweiz	Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft

Rapporto sulla consultazione: revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

SwissBanking	Associazione svizzera dei banchieri Schweizerische Bankiervereinigung Association suisse des banquiers Swiss bankers association
Swissmem	
Uni ZH	Studierende der Universität Zürich (im Rahmen der Vorlesung Rechtsetzungslehre) unter der Leitung von Prof. Dr. Felix Uhlmann
UNIL	Université de Lausanne
USIC	Unione svizzera degli studi consulenti d'ingegneria Union suisse des sociétés d'ingénieurs-conseils Schweizerische Vereinigung beratender Ingenieurunternehmen Swiss association of consulting engineers
USPI Suisse	Union suisse des professionnels de l'immobilier
VIS	Verband Immobilien Schweiz VIS Association immobilier suisse AIS
SSURF	Società svizzera degli ufficiali del registro fondiario SSURF Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter SSURF Société suisse des conservateurs du registre foncier SSCRIF

Rinuncia a un parere / Verzicht auf Stellungnahme / Renonciation à une prise de position

Unione svizzera degli imprenditori
Schweizerischer Arbeitgeberverband
Union patronale suisse

Fondazione per la protezione dei consumatori