



19 ottobre 2022

# **Revisione del Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)**

## Rapporto sui risultati della procedura di consultazione

---



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

### 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 <sup>bis</sup> 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 imprenditori<sup>1</sup>. Comprende sostanzialmente tre blocchi tematici, ossia il prolungamento del termine per la segnalazione dei difetti<sup>2</sup>, la limitazione della possibilità di escludere il diritto alla riparazione<sup>3</sup> e la concretizzazione dei requisiti della garanzia sostitutiva<sup>4</sup> 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 doppio<sup>5</sup>.

## **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 Cantoni<sup>6</sup>, 4 partiti<sup>7</sup> e 16 organizzazioni<sup>8</sup> 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 organizzazioni<sup>9</sup> approvano l'orientamento e alcune parti dell'avamprogetto, ma ne criticano altre.

### **3.2 Pareri critici**

Un'organizzazione<sup>10</sup> 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 organizzazione<sup>11</sup> è tendenzialmente contraria alle modifiche proposte, perché ritiene che il diritto vigente sia sufficiente e che le proposte puntuali di modifica dell'avamprogetto

---

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

<sup>2</sup> Cfr. 4.1.

<sup>3</sup> Cfr. 4.2.

<sup>4</sup> Cfr. 4.3.

<sup>5</sup> Cfr. 4.4.

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

<sup>7</sup> PLR, pvl, PS, UDC.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> CP, USPI Schweiz, VIS.

<sup>10</sup> Swissmem.

<sup>11</sup> 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,<sup>12</sup> 2 partiti<sup>13</sup> e 15 organizzazioni<sup>14</sup> approvano le modifiche puntuali dell'avamprogetto e la rinuncia del Consiglio federale a una revisione totale. 2 organizzazioni<sup>15</sup> sono decisamente contrarie a un'eventuale revisione totale. Un'organizzazione<sup>16</sup> è favorevole a una revisione totale per rafforzare la posizione del committente, un Cantone<sup>17</sup> è invece favorevole a esaminare l'opportunità di una revisione. 4 organizzazioni<sup>18</sup> approvano, nell'ottica dell'autonomia contrattuale, il fatto che non sia stato previsto uno speciale contratto di costruzione, mentre 8 partecipanti<sup>19</sup> rimandano segnatamente alla norma SIA 118. Un'organizzazione<sup>20</sup> chiede, in generale, un maggiore allineamento delle disposizioni di diritto privato alla pratica dell'edilizia pubblica.

4 organizzazioni<sup>21</sup> sono contrarie a disposizioni di protezione dei consumatori nel diritto del contratto di costruzione. Un'organizzazione<sup>22</sup> approva qualsiasi modifica che serva a semplificare l'andamento quotidiano degli affari. Un partecipante<sup>23</sup> 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 omissso, avviene in ritardo o non è sufficientemente motivato – è in parte fortemente criticato da numerosi partecipanti<sup>24</sup>. Alcuni di essi fanno in particolare notare che un tale

---

<sup>12</sup> LU, VS.

<sup>13</sup> PLR, pvl.

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Costruionesvizzera, metal.suisse.

<sup>16</sup> HEV Schweiz (pag. 1 seg.).

<sup>17</sup> GR.

<sup>18</sup> Holzbau Schweiz, SSIC (pag. 2), SIA, SVIT Schweiz.

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

<sup>20</sup> UCS.

<sup>21</sup> Costruionesvizzera, economiesuisse, metal.suisse, SVIT Schweiz.

<sup>22</sup> 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).

<sup>23</sup> Entwicklung Schweiz.

<sup>24</sup> 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 internazionale<sup>25</sup>. Due organizzazioni non ravvisano alcuna necessità di intervento<sup>26</sup>.

10 Cantoni<sup>27</sup>, 2 partiti<sup>28</sup> e 15 organizzazioni<sup>29</sup> *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 committenti<sup>30</sup>. Un prolungamento a 60 giorni è considerato<sup>31</sup> adeguato e importante e permette di creare un buon equilibrio di interessi<sup>32</sup>. Un termine di 60 giorni permette ai committenti di ottenere una consulenza professionale e di segnalare i difetti nel rispetto delle esigenze giuridiche<sup>33</sup>. Tale termine serve inoltre alla certezza del diritto e alla chiarezza<sup>34</sup>. 7 partecipanti approvano esplicitamente l'unificazione dei termini nel contratto di compravendita immobiliare e nel contratto d'appalto<sup>35</sup>. 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 corporazioni<sup>36</sup>. 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 difetti<sup>37</sup>. 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 successivi<sup>38</sup>.

7 organizzazioni<sup>39</sup> 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 chiarezza<sup>40</sup>. 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 subappaltatori<sup>41</sup>. Secondo un'altra organizzazione la proposta contribuisce inoltre a migliorare la situazione giuridica dei committenti e a creare certezza del diritto<sup>42</sup>. Due organizzazioni fanno notare che 60 giorni

---

<sup>25</sup> UDC, CFC, HEV Schweiz (pag. 2 seg., 5).

<sup>26</sup> Holzbau Schweiz, SMGV (pag. 2).

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

<sup>28</sup> PLR, UDC (almeno 60 giorni).

<sup>29</sup> 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.

<sup>30</sup> 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.

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

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

<sup>33</sup> VD, ZH, PLR, FRI (pag. 2 seg.), Uni ZH (pag. 4).

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

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

<sup>36</sup> SVBK.

<sup>37</sup> Entwicklung Schweiz.

<sup>38</sup> Involucro edilizio svizzera (pag. 1 seg.).

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

<sup>40</sup> SSIC (pag. 2).

<sup>41</sup> CATEF (pag. 2, 4).

<sup>42</sup> HEV Schweiz (pag. 3, 5).

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

permettono quantomeno di ottenere una consulenza giuridica<sup>43</sup>. 4 organizzazioni<sup>44</sup> non muovono *alcuna obiezione* al prolungamento a 60 giorni.

Per alcuni partecipanti l'avamprogetto non *va abbastanza lontano*: 2 Cantoni,<sup>45</sup> 2 partiti<sup>46</sup> e 5 organizzazioni<sup>47</sup> 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 giorni<sup>48</sup> o di due anni (in parte nel senso di un allineamento alla norma SIA 118)<sup>49</sup> nonché la soppressione del termine per la segnalazione dei difetti e della perenzione dei diritti per i difetti<sup>50</sup>. 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 giudiziaria<sup>51</sup>.

Un Cantone<sup>52</sup>, un partito<sup>53</sup> e 8 organizzazioni<sup>54</sup> 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 118<sup>55</sup>. Sono fatti valere i seguenti argomenti:

- la perenzione conseguente è troppo severa e svantaggia i committenti senza esperienza in affari<sup>56</sup>;
- la necessità di un termine per l'avviso dei difetti è dubbia<sup>57</sup>;
- già oggi termini più lunghi sono abituali e accettati nell'economia (norma SIA 118, contratti d'appalto modello dei committenti pubblici)<sup>58</sup>;
- il termine per l'avviso dei difetti e la perenzione conseguente rappresentano un compromesso storico<sup>59</sup>. La perenzione conseguente è attualmente priva di qualsiasi fondamento giuridico ed economico<sup>60</sup>;
- l'obbligo di ridurre i danni<sup>61</sup> e l'approvazione espressa dei difetti manifesti all'atto del ricevimento darebbe una protezione sufficiente<sup>62</sup>;
- una protezione supplementare verrebbe dalle regole sull'onere probatorio e dai termini di prescrizione<sup>63</sup>.

---

<sup>43</sup> ACSI, FRC.

<sup>44</sup> Construction romande, FER, FMB, UNIL.

<sup>45</sup> GE, JU.

<sup>46</sup> pvl, PS.

<sup>47</sup> ACSI, Casafair, FRC, FSA (pag. 2 seg.), UCS.

<sup>48</sup> UCS.

<sup>49</sup> GE, pvl, PS, Casafair; anche SIA propone un tale allineamento.

<sup>50</sup> JU, pvl, ACSI, Casafair, FRC, FSA (pag. 3 seg.).

<sup>51</sup> UCS.

<sup>52</sup> JU.

<sup>53</sup> pvl.

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

<sup>55</sup> FSA (pag. 4).

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

<sup>57</sup> pvl, Casafair.

<sup>58</sup> pvl, Casafair, CFC, FSA (pag. 2).

<sup>59</sup> CFC.

<sup>60</sup> CATEF (pag. 4), CFC, FSA (pag. 2 seg.).

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

<sup>62</sup> pvl, Casafair.

<sup>63</sup> FSA (pag. 4).

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

Un Cantone<sup>64</sup> e due organizzazioni<sup>65</sup> 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 Cantone<sup>66</sup> e 6 organizzazioni<sup>67</sup> ritengono che 60 giorni siano un termine *troppo lungo* e propongono un termine più breve. Cinque partecipanti<sup>68</sup> propongono un termine di 30 giorni, un'associazione<sup>69</sup> un termine dai 20 ai 30 giorni al massimo e un'organizzazione<sup>70</sup> ne propone uno di 14 giorni. Sono citati come motivi il fatto che un termine breve impedisce un aumento del danno<sup>71</sup> e provvede alla certezza del diritto<sup>72</sup>, che un termine di 60 giorni complica l'amministrazione delle prove<sup>73</sup>, che non vi sono motivi tecnici o amministrativi a favore di un aumento, che i committenti sono in una migliore posizione negoziale<sup>74</sup> e che l'obbligo di ridurre i danni può, in definitiva, essere svantaggioso per il committente<sup>75</sup>.

Un'organizzazione<sup>76</sup> 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 prolungamento<sup>77</sup>. Fanno valere che l'attuale normativa legale è equilibrata<sup>78</sup> e lascia un margine di manovra ai giudici<sup>79</sup>, che la natura dispositiva permette una diversa normativa contrattuale<sup>80</sup>, 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)<sup>81</sup>. 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 consegna<sup>82</sup>.

---

<sup>64</sup> AI.

<sup>65</sup> SSIC (pag. 2), suissetec.

<sup>66</sup> BS.

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

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

<sup>69</sup> Ciò sarebbe accettabile per la SMGV (pag. 2 seg.).

<sup>70</sup> Pavidensa (cfr. parere Involucro edilizio svizzera, pag. 2, 4 seg.).

<sup>71</sup> CP, Swissmem, USPI Suisse.

<sup>72</sup> CP, USPI Suisse.

<sup>73</sup> BS.

<sup>74</sup> Pavidensa (cfr. parere Involucro edilizio svizzera, pag. 2, 4 seg.).

<sup>75</sup> Swissmem.

<sup>76</sup> EIT Swiss

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

<sup>78</sup> SMGV (pag. 2).

<sup>79</sup> Uni ZH (pag. 7).

<sup>80</sup> Holzbau Schweiz, SMGV (pag. 3).

<sup>81</sup> Holzbau Schweiz, SMGV (pag. 3 seg.).

<sup>82</sup> SMGV (pag. 5).

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

4 Cantoni<sup>83</sup> e un'organizzazione<sup>84</sup> fanno notare che essi, o i rispettivi membri, applicano la norma SIA 118, ragion per cui non sono interessati in veste di committenti.

6 organizzazioni<sup>85</sup> 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'organizzazione<sup>86</sup> ritiene che ciò sia molto importante e propone un allineamento all'articolo 173 capoverso 2 della norma SIA 118. Un'altra organizzazione<sup>87</sup> rileva che una normativa esplicita contribuisce alla certezza del diritto e che non si può attendere un chiarimento giudiziario. 4 partecipanti<sup>88</sup> alla consultazione propongono formulazioni dell'obbligo di ridurre i danni. Inoltre numerosi partecipanti<sup>89</sup> 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 studenti<sup>90</sup> 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 Cantone<sup>91</sup> e 5 organizzazioni<sup>92</sup> 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 disposizioni<sup>93</sup>. Un'altra organizzazione ritiene che non sia necessario alcun diritto vincolante<sup>94</sup>. Due partecipanti<sup>95</sup> reputano importante che le parti possano continuare a convenire l'applicazione della norma SIA 118. Un Cantone<sup>96</sup> approva il fatto che la normativa, essendo compatibile con la norma SIA 118, non porrà problemi alle imprese.

3 Cantoni<sup>97</sup>, 2 partiti<sup>98</sup> e 11 organizzazioni<sup>99</sup>, 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 frequenti<sup>100</sup> e un'altra organizzazione prevede, in caso di natura dispositiva dei termini, contratti standard con termini per l'avviso dei difetti abbreviati<sup>101</sup>. Un'organizzazione attira

---

<sup>83</sup> LU, GE, NW, ZG.

<sup>84</sup> VIS.

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

<sup>86</sup> SMGV (pag. 3).

<sup>87</sup> Nexus Avocats (pag. 3).

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

<sup>89</sup> economiesuisse, Holzbau Schweiz, Nexus Avocats (pag. 3), SSIC (pag. 2), Swissmem.

<sup>90</sup> Uni ZH (pag. 5, alcuni).

<sup>91</sup> ZH.

<sup>92</sup> economiesuisse, Entwicklung Schweiz, FER, SSIC (pag. 2), SIA.

<sup>93</sup> FER, SSIC (pag. 2).

<sup>94</sup> SIA.

<sup>95</sup> ZH, economiesuisse.

<sup>96</sup> TI.

<sup>97</sup> GR, LU, TG.

<sup>98</sup> PS, UDC.

<sup>99</sup> 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).

<sup>100</sup> ACSI, FRC.

<sup>101</sup> 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 rapide<sup>102</sup>. Un'altra organizzazione<sup>103</sup> ritiene decisiva la natura relativamente vincolante delle norme e presenta una proposta di formulazione<sup>104</sup>. Sempre secondo tale organizzazione la natura dispositiva dell'articolo 219a capoverso 1 AP-CO non soddisfa le iniziative parlamentari Hutter e Gössi<sup>105</sup>. Un'altra organizzazione non ritiene che disposizioni relativamente vincolanti siano svantaggiose per i committenti istituzionali<sup>106</sup>.

Un'organizzazione<sup>107</sup> 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 casi<sup>108</sup>, 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 applicativi<sup>109</sup>. Un Cantone<sup>110</sup> ritiene invece adeguata la distinzione tra cose mobili e immobili.

### 4.1.2 Articolo 219a capoverso 1 AP-CO

3 partecipanti<sup>111</sup> 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 chiara<sup>112</sup>.

Un'organizzazione fa alcune proposte redazionali ispirandosi in parte alle disposizioni vigenti.<sup>113</sup>

La sistematica della legge nell'articolo 219a AP-CO è stata approvata da 4 partecipanti<sup>114</sup>. Un Cantone propone nuovi articoli 219a, 219b e 219c CO con specifici titoli marginali, come nella sistematica del diritto sul contratto d'appalto<sup>115</sup>; un'organizzazione propone un nuovo articolo 219b CO in materia di prescrizione<sup>116</sup>.

---

<sup>102</sup> CATEF (pag. 4).

<sup>103</sup> HEV Schweiz (pag. 4 segg.).

<sup>104</sup> Anche UDC assume posizioni analoghe.

<sup>105</sup> HEV Schweiz (pag. 4 segg.).

<sup>106</sup> SVIT Schweiz.

<sup>107</sup> Involucro edilizio svizzera (pag. 4).

<sup>108</sup> CFC.

<sup>109</sup> FSA (pag. 4 seg.).

<sup>110</sup> TI (pag. 2).

<sup>111</sup> GE, CP, USPI Suisse.

<sup>112</sup> SVIT Schweiz.

<sup>113</sup> Vgl. Uni ZH (pag. 2).

<sup>114</sup> Pvl, Casafair, SIA, Uni ZH (pag. 4, la maggior parte).

<sup>115</sup> TI (pag. 4).

<sup>116</sup> 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 scoperta<sup>117</sup>.

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

#### **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»<sup>119</sup>.

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

#### **4.2.1 In genere**

6 Cantoni<sup>120</sup>, un partito<sup>121</sup> e 7 organizzazioni<sup>122</sup> *approvano senza riserve* l'introduzione di un diritto inalienabile alla riparazione, ma due di essi si pronunciano soltanto sull'articolo 368 capoverso 2<sup>bis</sup> AP-CO<sup>123</sup>. 4 Cantoni,<sup>124</sup> 2 partiti<sup>125</sup> e 15 organizzazioni<sup>126</sup> *sostengono* la proposta ma avanzano *richieste* riguardo all'impostazione. Questi partecipanti ritengono che la soluzione proposta sia anche appropriata, economica<sup>127</sup> e praticabile<sup>128</sup>. A loro avviso, sono molti gli argomenti a favore dell'introduzione del diritto inalienabile alla riparazione: è uno strumento economico<sup>129</sup>, ragionevole<sup>130</sup> e già utilizzato<sup>131</sup>. Ritengono che la pratica attuale non sia trasparente<sup>132</sup> e possa essere problematica per il committente o il compratore<sup>133</sup>, che abbia una notevole incidenza finanziaria<sup>134</sup> e che la cessione dei diritti per i difetti nella proprietà per piani comporti difficoltà pratiche<sup>135</sup>. 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 prezzi<sup>136</sup>. Un Cantone<sup>137</sup> fa esplicitamente notare che la

<sup>117</sup> GE, Nexus Avocats pag. 4 seg.

<sup>118</sup> Swissmem; cfr. 4.2.2 ad art. 219a cpv.2 AP-CO.

<sup>119</sup> Swissmem, cfr. 4.2.2 ad art. 219a cpv.2 AP-CO.

<sup>120</sup> AI, AR, BE, NE, ZG, ZH.

<sup>121</sup> PS.

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

<sup>123</sup> ZH, PS.

<sup>124</sup> GR, LU, TI (pag. 3), VD.

<sup>125</sup> PLR, UDC.

<sup>126</sup> 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).

<sup>127</sup> AI.

<sup>128</sup> PS.

<sup>129</sup> CATEF (pag. 5).

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

<sup>131</sup> SIA, Halter AG.

<sup>132</sup> TI (pag. 3), HEV Schweiz (pag. 3), SVIT Schweiz.

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

<sup>134</sup> CATEF (pag. 2).

<sup>135</sup> SIA.

<sup>136</sup> suissetec.

<sup>137</sup> 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 giurisprudenza<sup>138</sup>. 2 organizzazioni approvano l'avamprogetto a condizione che loro richieste di modifica siano tenute in considerazione<sup>139</sup>. Un partito<sup>140</sup> e un'organizzazione<sup>141</sup> 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<sup>bis</sup> AP-CO<sup>142</sup>. Altrimenti sono *d'accordo con l'orientamento dell'avamprogetto*.

Un Cantone<sup>143</sup> rifiuta la modifica dell'articolo 368 capoverso 2<sup>bis</sup> AP-CO, perché rappresenta una grave lesione della libertà contrattuale e non permette di raggiungere il fine perseguito. 5 organizzazioni<sup>144</sup> *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 chiara<sup>145</sup>, l'uso può essere modificato dopo la conclusione del contratto<sup>146</sup>, un diritto alla riparazione può essere convenuto già oggi<sup>147</sup>, anche i committenti privati beneficiano di consulenze tecniche e devono verificare i contratti<sup>148</sup>, un fondo non è un bene di consumo<sup>149</sup> e il prezzo inferiore a causa dell'assunzione del rischio può avere conseguenze positive su un'ipoteca<sup>150</sup>.

Un Cantone<sup>151</sup> e 3 organizzazioni<sup>152</sup> chiedono invece che anche altri diritti per i difetti abbiano un'impostazione vincolante. Tre partecipanti<sup>153</sup> 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<sup>bis</sup> AP-CO<sup>154</sup>. Un Cantone chiede una revisione più esaustiva per quanto riguarda la problematica della cessione dei diritti per i difetti<sup>155</sup>.

---

<sup>138</sup> Diversamente TG (cfr. n. 5).

<sup>139</sup> *economiesuisse*, SMGV (pag. 2, 7).

<sup>140</sup> pvl.

<sup>141</sup> Casafair.

<sup>142</sup> CP, USPI Suisse.

<sup>143</sup> GE.

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

<sup>145</sup> EIT.swiss, Holzbau Schweiz, Nexus Avocats (pag. 5).

<sup>146</sup> VIS.

<sup>147</sup> EIT.swiss, Holzbau Schweiz.

<sup>148</sup> EIT.swiss, USAM.

<sup>149</sup> USAM.

<sup>150</sup> Nexus Avocats (pag. 5).

<sup>151</sup> TI (pag. 3).

<sup>152</sup> ACSI, FRC, Jardin Suisse.

<sup>153</sup> TI (pag. 3), ACSI, FRC.

<sup>154</sup> Jardin Suisse.

<sup>155</sup> 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*<sup>156</sup>; un'organizzazione auspica invece che tale divieto sia limitato alle costruzioni ad uso privato<sup>157</sup>.

4 partecipanti<sup>158</sup> chiedono un allineamento alle direttive dell'UE, due di essi<sup>159</sup> 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 2<sup>160</sup> un'estensione ai contratti di vendita di cose mobili. Ciò permette di ovviare all'incoerenza dell'articolo 210 capoverso 4 CO<sup>161</sup> e ha un effetto positivo sulla sostenibilità dei beni di consumo<sup>162</sup>.

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

### 4.2.2 Articolo 219a capoverso 2 AP-CO

Un Cantone<sup>165</sup>, 3 partiti<sup>166</sup> e 6 organizzazioni<sup>167</sup> si sono espressi sull'introduzione di un diritto inalienabile alla riparazione e lo ritengono appropriato. 2 organizzazioni<sup>168</sup> condividono tale opinione a condizione che l'articolo 219a capoverso 2 AP-CO abbia natura dispositiva.

Un partecipante approva esplicitamente la limitazione alle nuove costruzioni<sup>169</sup>, un altro ritiene l'avamprogetto adeguato nella misura in cui si applica alle nuove costruzioni<sup>170</sup>. Diversi partecipanti criticano la durata di un anno tra la costruzione e la vendita perché la ritengono troppo breve<sup>171</sup>. Un Cantone e un'organizzazione propongono una durata di due anni; secondo tale Cantone una modifica della situazione congiunturale influirebbe sulla durata<sup>172</sup>. 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 costruzioni<sup>173</sup>.

Diversi partecipanti<sup>174</sup> 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

---

<sup>156</sup> TG.

<sup>157</sup> SVIT Schweiz.

<sup>158</sup> ACSI, CFC, FRC, UNIL.

<sup>159</sup> CFC, UNIL.

<sup>160</sup> ACSI, FRC.

<sup>161</sup> UNIL.

<sup>162</sup> ACSI, CFC, FRC.

<sup>163</sup> economiesuisse, Swissmem.

<sup>164</sup> SVIT Schweiz.

<sup>165</sup> VD.

<sup>166</sup> PLR, pvl, UDC.

<sup>167</sup> ACSI, Casafair, Entwicklung Schweiz, FRC, Halter AG, SIA.

<sup>168</sup> FRI (pag. 3), SSIC (pag. 3).

<sup>169</sup> SVIT Schweiz.

<sup>170</sup> FRI (pag. 3).

<sup>171</sup> TG, UDC, HEV Schweiz (pag. 4).

<sup>172</sup> TG, HEV Schweiz (pag. 4).

<sup>173</sup> UDC.

<sup>174</sup> 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 cantiere<sup>175</sup>, dal momento in cui la costruzione è pronta per essere occupata<sup>176</sup> e della consegna o un anno prima dell'atto pubblico del contratto di compravendita<sup>177</sup>.

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'appalto<sup>178</sup>.

Diversi partecipanti suggeriscono di unificare le definizioni. 3 organizzazioni<sup>179</sup> propongono di sostituire i termini «Baute» e «construction» (costruzione) con «Werk» e «ouvrage» (opera). 2 partecipanti<sup>180</sup> 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-CO<sup>181</sup>.

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 contratto<sup>182</sup>.

Diversi partecipanti si esprimono sulla sistematica dell'articolo 219a AP-CO<sup>183</sup>.

### 4.2.3 Articolo 368 capoverso 2<sup>bis</sup> 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 Cantone<sup>184</sup>, 2 partiti<sup>185</sup> e 8 organizzazioni<sup>186</sup> chiedono che la pretesa alla riparazione gratuita sia inalienabile per tutti i committenti. Alcuni partecipanti motivano questa richiesta adducendo che evita difficili questioni di definizione<sup>187</sup>, che l'esclusione della pretesa è problematica anche a fini commerciali o professionali (in particolare per le PMI e gli

---

<sup>175</sup> VD, FRI (pag. 3 seg.).

<sup>176</sup> VD.

<sup>177</sup> Entwicklung Schweiz.

<sup>178</sup> UNIL.

<sup>179</sup> ACSI (ad art. 219a cpv.2 e art. 368 cpv.2<sup>bis</sup> AP-CO), CFC (ad art. 368 cpv.2<sup>bis</sup> AP-CO), FRC (ad art. 219a cpv.2 e art. 368 cpv.2<sup>bis</sup> AP-CO).

<sup>180</sup> Involucro edilizio svizzera (pag. 4), Jardin Suisse.

<sup>181</sup> Swissmem.

<sup>182</sup> Uni ZH (pag. 3).

<sup>183</sup> Cfr. 4.1.2 ad art. 219a cpv.1 AP-CO.

<sup>184</sup> LU.

<sup>185</sup> PLR, pvl.

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

<sup>187</sup> PLR, pvl, Casafair, Entwicklung Schweiz, SIA, Uni ZH (pag. 6).

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

indipendenti)<sup>188</sup>, che corrisponde all'esigenza del mercato<sup>189</sup>, che costituisce un allineamento con la norma SIA 118<sup>190</sup> e che soddisfa la mozione 09.3392<sup>191</sup>.

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 commerciale<sup>192</sup>; un'organizzazione propone un'estensione ai grandi edifici fino a un determinato valore<sup>193</sup>. 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 affittare<sup>194</sup>.

Un'organizzazione ritiene proporzionata la limitazione all'uso personale e familiare<sup>195</sup>. Un partecipante sostiene il diritto inalienabile alla riparazione in particolare alla luce della limitazione all'uso personale e familiare<sup>196</sup>. 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 2019<sup>197</sup>.

Due organizzazioni ritengono essenziale sancire nella legge una delimitazione in caso di *uso misto*<sup>198</sup>; in caso contrario, una di esse rifiuterebbe la modifica<sup>199</sup>. Per l'altra, una dichiarazione espressa o concludente oppure l'applicazione del principio della buona fede non basta per eliminare l'incertezza giuridica<sup>200</sup>. 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 contratto<sup>201</sup>. La problematica della delimitazione e la definizione poco chiara portano 7 organizzazioni a rifiutare il diritto inalienabile alla riparazione<sup>202</sup>.

6 organizzazioni<sup>203</sup> 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 partecipanti<sup>204</sup> non dovrebbe essere possibile derogare a questa regola, secondo uno di loro<sup>205</sup> la regola dovrebbe essere dispositiva. Un partecipante fa dipendere la sua

---

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

<sup>189</sup> Halter AG.

<sup>190</sup> pvl, Casafair, SIA.

<sup>191</sup> Uni ZH (pag. 6).

<sup>192</sup> Construction romande, FER, FMB.

<sup>193</sup> CATEF (pag. 6).

<sup>194</sup> FRI (pag. 4 seg.).

<sup>195</sup> usic.

<sup>196</sup> SMGV (pag. 2, 6).

<sup>197</sup> CFC.

<sup>198</sup> economiesuisse, SSIC (pag. 3).

<sup>199</sup> economiesuisse.

<sup>200</sup> SMBV (pag. 3).

<sup>201</sup> Nexus Avocats (pag. 7, comprese le proposte di formulazione).

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

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

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

<sup>205</sup> Casafair.

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

approvazione del diritto imprescindibile alla riparazione dalla summenzionata richiesta<sup>206</sup>. Tre organizzazioni hanno presentato proposte di formulazione<sup>207</sup>.

Diversi partecipanti si esprimono riguardo all'applicazione alle costruzioni o alle opere immobiliari<sup>208</sup>.

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

### 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 Cantoni<sup>210</sup>, 4 partiti<sup>211</sup> e 29 organizzazioni<sup>212</sup> approvano l'art. 839 cpv. 3 AP-CO.

Un'organizzazione preferirebbe una proposta più incisiva, ma appoggia il presente articolo tenuto conto del momento politico<sup>213</sup>. 6 organizzazioni<sup>214</sup> accettano la proposta, ma secondo una di esse non dovrebbe ledere gli interessi degli artigiani<sup>215</sup>.

La proposta è approvata per motivi diversi:

- semplifica le garanzie sostitutive<sup>216</sup>;
- permette di fornire una garanzia bancaria<sup>217</sup>;
- crea certezza del diritto<sup>218</sup> ed è praticabile<sup>219</sup>;
- tiene conto in modo equilibrato degli interessi delle parti<sup>220</sup>;
- implica meno nuove iscrizioni<sup>221</sup> e quindi meno procedimenti giudiziari<sup>222</sup>;
- è nell'interesse degli artigiani (permette di garantire con maggiore semplicità la mercede dell'opera<sup>223</sup>, di ricorrere a una garanzia bancaria (più semplice di un pegno immobiliare)<sup>224</sup>, di evitare i procedimenti giudiziari perché le esigenze relative alle garanzie sono più chiare<sup>225</sup>);

---

<sup>206</sup> SMGV (pag. 2, 7).

<sup>207</sup> Involucro edilizio svizzera (pag. 5), Jardin Suisse, SMGV (pag. 7).

<sup>208</sup> Cfr. 4.2.2 ad art. 219a cpv.2 AP-CO.

<sup>209</sup> VD.

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

<sup>211</sup> PLR, pvl, PS, UDC.

<sup>212</sup> 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.

<sup>213</sup> CATEF (pag. 3).

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

<sup>215</sup> Construction romande.

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

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

<sup>218</sup> LU, TI (pag. 2), Halter AG, SSIC (pag. 3), suissetec.

<sup>219</sup> Halter AG, Uni ZH (pag. 7).

<sup>220</sup> PLR, FRI (pag. 5), Halter AG.

<sup>221</sup> GR, VD.

<sup>222</sup> VD.

<sup>223</sup> SSIC (pag. 3).

<sup>224</sup> SMGV (pag. 7).

<sup>225</sup> 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 pegno<sup>226</sup>;
- 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 ipotecario<sup>227</sup>;
- semplifica la cessione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori perché viene a mancare un mezzo di pressione<sup>228</sup>.

Un'organizzazione sostiene la concretizzazione dei requisiti, ma, come per il termine di prescrizione degli interessi, suggerisce una durata di cinque anni invece di dieci<sup>229</sup>. Un'altra organizzazione riconosce la necessità di revisione, ma ritiene dieci anni un periodo relativamente lungo<sup>230</sup>. Un'organizzazione propone che gli interessi di mora debbano essere versati per dieci anni al massimo<sup>231</sup>.

Un'organizzazione propone di fare salvo l'articolo 794 capoverso 2 CC alla fine del capoverso 3<sup>232</sup>. 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 creditori<sup>233</sup>.

### 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 ricorre<sup>234</sup>, ai rischi di mancato pagamento incorsi dal committente<sup>235</sup> o al rischio di dover pagare a doppio<sup>236</sup>. Ciò implicherebbe un obbligo per il subappaltatore di verificare se l'informazione è avvenuta<sup>237</sup>;

---

<sup>226</sup> CATEF (pag. 6).

<sup>227</sup> ACSI, FRC.

<sup>228</sup> FSA (pag. 5).

<sup>229</sup> SwissBanking.

<sup>230</sup> UNIL.

<sup>231</sup> SVIT Schweiz.

<sup>232</sup> UNIL.

<sup>233</sup> Uni ZH (pag. 7 seg.).

<sup>234</sup> AR, BL, TI (pag. 5), VS.

<sup>235</sup> VS.

<sup>236</sup> BL.

<sup>237</sup> 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'ultimo<sup>238</sup> o di ricevere una copia di queste fatture come requisito per l'iscrizione dell'ipoteca legale<sup>239</sup>;
- 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 committente<sup>240</sup>;
- il pagamento al partner contrattuale del committente deve impedire l'iscrizione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori<sup>241</sup>; l'importo garantito da pegno deve essere ridotto dell'importo previamente pagato dal committente all'imprenditore generale o totale<sup>242</sup>;
- per l'iscrizione il subappaltatore deve fornire la prova che il suo partner contrattuale non è in grado di fornirgli alcuna garanzia<sup>243</sup>;
- l'imprenditore principale deve rispondere in modo solidale o sussidiario per i crediti aperti del subappaltatore<sup>244</sup>;
- il committente deve poter versare la remunerazione per le prestazioni del subappaltatore su un conto bloccato o fiduciario<sup>245</sup>;
- deve essere previsto un obbligo dell'imprenditore principale di fornire una garanzia sufficiente al committente<sup>246</sup>;
- 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 KBOB<sup>247</sup>)<sup>248</sup>. A tale riguardo 2 partecipanti<sup>249</sup> 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 amministrativo<sup>250</sup>;
- 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

---

<sup>238</sup> VD.

<sup>239</sup> FRI (pag. 6).

<sup>240</sup> TI (pag. 5).

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

<sup>242</sup> Uni ZH (pag. 7, alcuni).

<sup>243</sup> OW.

<sup>244</sup> VS.

<sup>245</sup> BL, LU.

<sup>246</sup> BL, HEV Schweiz (pag. 7, 9).

<sup>247</sup> SSV.

<sup>248</sup> BL, LU, CP, HEV Schweiz (pag. 7, 9), USPI Suisse.

<sup>249</sup> CP, USPI Suisse.

<sup>250</sup> 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 CC<sup>251</sup>;

- il committente deve pagare l'imprenditore principale soltanto se quest'ultimo prova di aver pagato il subappaltatore<sup>252</sup>;
- l'imprenditore generale e quello totale devono poter costituire un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori soltanto se hanno pagato i subappaltatori che hanno impiegato<sup>253</sup>;
- 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 subappaltatore<sup>254</sup>;
- 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 committente<sup>255</sup>;
- l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori va soppressa perché ripercuote in parte il rischio imprenditoriale dell'impresa edile sul committente<sup>256</sup>;
- l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori deve essere soppressa per i subappaltatori<sup>257</sup>;
- molti partecipanti ritengono necessario che l'impiego del subappaltatore sia noto al committente o al proprietario del fondo e/o che esso vi abbia acconsentito<sup>258</sup>. Un Cantone<sup>259</sup> 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 argomenti<sup>260</sup>.

### 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,<sup>261</sup> 2 partiti<sup>262</sup> e un'organizzazione<sup>263</sup> rispondono in modo affermativo. Sostengono questa idea, perché a loro avviso si fonda sul principio della responsabilità individuale<sup>264</sup>,

---

<sup>251</sup> HEV Schweiz (pag. 7, 9).

<sup>252</sup> LU.

<sup>253</sup> SSURF.

<sup>254</sup> VS.

<sup>255</sup> JU.

<sup>256</sup> SSURF.

<sup>257</sup> TG, SSURF.

<sup>258</sup> Cfr. in proposito 4.4.2.

<sup>259</sup> GL

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

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

<sup>262</sup> PLR, PS.

<sup>263</sup> UCS.

<sup>264</sup> PLR.

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

migliora la certezza del diritto e la prevedibilità per i committenti<sup>265</sup> e crea trasparenza<sup>266</sup>. Un Cantone ritiene tuttavia che ciò non riduca il rischio di dover pagare a doppio<sup>267</sup>. Un Cantone e un'organizzazione non ritengono sufficiente la formulazione «avrebbe potuto essere informato»<sup>268</sup>. 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 rappresentante<sup>269</sup>. Inoltre, un partecipante ritiene che non si dovrebbe precisare nell'informazione se il subappaltatore ha solo prestato «lavoro» o fornito «materiale e lavoro»<sup>270</sup>. Secondo un Cantone<sup>271</sup> l'accento va messo sulla responsabilità dell'imprenditore generale, perché è dubbio che il compratore possa essere informato.

4 partecipanti<sup>272</sup> auspicano una normativa più incisiva e vorrebbero limitare l'ipoteca al subappaltatore per il cui impiego sussiste un consenso espresso (scritto)<sup>273</sup> 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 ordinario<sup>274</sup>. Per un partecipante<sup>275</sup> 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 Cantone<sup>276</sup> 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 Cantone<sup>277</sup> 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 pratica<sup>278</sup>.

Un Cantone<sup>279</sup> e 5 organizzazioni<sup>280</sup> rifiutano l'idea, perché il rischio di dover pagare a doppio permane. Un Cantone teme inoltre nuove difficoltà<sup>281</sup>. 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 imprenditori<sup>282</sup>.

---

<sup>265</sup> PS.

<sup>266</sup> OW, GR.

<sup>267</sup> OW.

<sup>268</sup> SG, UCS.

<sup>269</sup> UCS; in modo analogo anche GE.

<sup>270</sup> SG.

<sup>271</sup> TI (pag. 5).

<sup>272</sup> BE, GL, CATEF (pag. 3), HEV Schweiz (pag. 9)

<sup>273</sup> GL, CATEF (pag. 3).

<sup>274</sup> BE.

<sup>275</sup> HEV Schweiz (pag. 9).

<sup>276</sup> TG.

<sup>277</sup> ZH.

<sup>278</sup> SSURF.

<sup>279</sup> JU.

<sup>280</sup> CP, ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4), SMGV (pag. 8), USPI Schweiz.

<sup>281</sup> JU.

<sup>282</sup> 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 contrattuale<sup>283</sup>, la proposta indebolisce lo statuto giuridico del subappaltatore<sup>284</sup>, turba l'equilibrio attuale<sup>285</sup>, riguarda il proprietario del fondo e non il committente e da ciò derivano difficoltà pratiche<sup>286</sup>, causa ritardi delle prestazioni<sup>287</sup>, problemi pratici nell'attuazione<sup>288</sup> ed è arbitraria<sup>289</sup>. Un partecipante ritiene che in linea di massima bisogna valutare l'opportunità di sanzionare l'impresa generale o intervenire presso di essa<sup>290</sup>. 2 organizzazioni<sup>291</sup> 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 Cantoni<sup>292</sup> e 10 organizzazioni<sup>293</sup> 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 Cantoni<sup>294</sup>, 3 partiti<sup>295</sup> e 3 organizzazioni<sup>296</sup> 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 committente<sup>297</sup> e può avere conseguenze gravi<sup>298</sup>. 2 partecipanti chiedono espressamente l'eliminazione del rischio di dover pagare a doppio, che definiscono scioccante<sup>299</sup>; in subordine dovrebbe almeno essere notevolmente ridotto<sup>300</sup>, il che è richiesto anche da due altri partecipanti<sup>301</sup>. Secondo alcuni partecipanti<sup>302</sup> 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 committenti<sup>303</sup>; un altro Cantone chiede che s'intervenga

---

<sup>283</sup> Construction romande, FER.

<sup>284</sup> ASIC (pag. 4), Holzbau Schweiz, KSE (pag. 4), SSIC (pag. 4).

<sup>285</sup> SSIC (pag. 4).

<sup>286</sup> SSIC (pag. 4), SMGV (pag. 8).

<sup>287</sup> SSIC (pag. 4).

<sup>288</sup> ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4).

<sup>289</sup> ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4).

<sup>290</sup> SMGV (pag. 8).

<sup>291</sup> ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4).

<sup>292</sup> JU, LU.

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

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

<sup>295</sup> PLR, pvl, PS.

<sup>296</sup> Casafair, HEV Schweiz (pag. 9 seg.), UCS.

<sup>297</sup> TI (pag. 4), HEV Schweiz (pag. 9), UCS.

<sup>298</sup> HEV Schweiz (pag. 9).

<sup>299</sup> GR, PS.

<sup>300</sup> GR.

<sup>301</sup> pvl, Casafair.

<sup>302</sup> pvl, Casafair, HEV Schweiz (pag. 8).

<sup>303</sup> VD.

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

nell'ambito del trasferimento del rischio dai committenti ai subappaltatori<sup>304</sup>. Un Cantone ritiene che la relazione tra imprenditori generali e subappaltatori non deve gravare i committenti<sup>305</sup>. Un altro Cantone<sup>306</sup> 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'ipoteca<sup>307</sup> o a una soluzione equilibrata nel messaggio<sup>308</sup>.

Un'organizzazione<sup>309</sup>, 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 prestazioni<sup>310</sup>. Un Cantone è favorevole alla soppressione del rischio di dover pagare a doppio se sono mantenute le garanzie esistenti<sup>311</sup>.

2 organizzazioni<sup>312</sup> 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 Cantoni<sup>313</sup> e 17 organizzazioni<sup>314</sup> negano la necessità di intervento legislativo; 7 di queste organizzazioni<sup>315</sup> 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 diritti<sup>316</sup> ed è uno strumento di protezione necessario<sup>317</sup>. 3 organizzazioni osservano che i committenti possono fare pressione sull'imprenditore generale affinché il subappaltatore sia pagato per evitare l'iscrizione che quest'ultimo minaccia<sup>318</sup>. Numerosi partecipanti rimandano alle attuali possibilità contrattuali per evitare il rischio di dover pagare a doppio<sup>319</sup>. Sul piano contrattuale si potrebbe ad esempio convenire quanto segue: pagamento diretto del subappaltatore<sup>320</sup> (in caso di difficoltà nei pagamenti dell'imprenditore generale<sup>321</sup>), informazione del committente riguardo al subappaltatore impiegato<sup>322</sup>, clausola forfettaria<sup>323</sup>, trattenimento della somma pattuita fino alla scadenza del

---

<sup>304</sup> GR.

<sup>305</sup> LU.

<sup>306</sup> TI (pag. 5).

<sup>307</sup> GL.

<sup>308</sup> TG.

<sup>309</sup> SSURF.

<sup>310</sup> CATEF (pag. 3) cfr. 4.4.2.

<sup>311</sup> AG.

<sup>312</sup> CP, USPI Schweiz.

<sup>313</sup> NE, SZ, ZH, VS.

<sup>314</sup> 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.

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

<sup>316</sup> Construction romande, FER, Holzbau Schweiz, SMGV (pag. 8).

<sup>317</sup> SSIC (pag. 3).

<sup>318</sup> ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4), metal.suisse.

<sup>319</sup> 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.

<sup>320</sup> ASIC (pag. 4), Holzbau Schweiz, KSE (pag. 4), SSIC (pag. 4), SMGV (pag. 8).

<sup>321</sup> ZH.

<sup>322</sup> FMB.

<sup>323</sup> ZH, ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4).

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

termine<sup>324</sup> o alla prova del pagamento del subappaltatore<sup>325</sup>, garanzia di un terzo<sup>326</sup>, istituzione di un fiduciario edile<sup>327</sup> od obbligo di trasmettere direttamente al subappaltatore il pagamento del committente<sup>328</sup>. 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 remunerazione<sup>329</sup>. Per numerosi partecipanti<sup>330</sup> 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 vigente<sup>331</sup>. Si temono nuove normative perché la modifica è sfavorevole ai subappaltatori e alle imprese edili<sup>332</sup> e danneggia le PMI<sup>333</sup>. Un'organizzazione<sup>334</sup> 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 imprenditori<sup>335</sup>. Un Cantone<sup>336</sup> 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 poste<sup>337</sup>.

### 5 Altre proposte

Un Cantone suggerisce di affrontare altri punti relativi alla garanzia per i difetti di costruzione nell'ambito della *proprietà per piani*<sup>338</sup>. Un altro Cantone ritiene che non sia più necessario intervenire a livello legislativo per quanto riguarda il diritto alla riparazione nella proprietà per piani<sup>339</sup>.

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

---

<sup>324</sup> ASIC (pag. 4), KSE (pag. 4), metal.suisse.

<sup>325</sup> FMB, SMGV (pag. 8).

<sup>326</sup> Holzbau Schweiz, SSIC (pag. 4), USAM, SMGV (pag. 8).

<sup>327</sup> SSIC (pag. 4).

<sup>328</sup> SSIC (pag. 4).

<sup>329</sup> Entwicklung Schweiz.

<sup>330</sup> ASIC (pag. 4), Halter AG, KSE (pag. 4), SSIC (pag. 4), USAM.

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

<sup>332</sup> FMB, SSIC (pag. 4), SVIT Schweiz.

<sup>333</sup> metal.suisse.

<sup>334</sup> Halter AG.

<sup>335</sup> SIA.

<sup>336</sup> VS.

<sup>337</sup> SH, Costruionesvizzera, Forum PMI.

<sup>338</sup> TG.

<sup>339</sup> BE (cfr. 4.2.1 In genere).

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

dell'acquisto<sup>340</sup>. 2 partecipanti<sup>341</sup> 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 CO<sup>342</sup>. Un partecipante chiede l'imprescrittibilità dei difetti nascosti<sup>343</sup>. Un'organizzazione approva invece esplicitamente la rinuncia al prolungamento a dieci anni del termine di prescrizione<sup>344</sup>.

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 formulazione<sup>345</sup>.

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 conoscenze<sup>346</sup>. 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. CC<sup>347</sup>. 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 2005<sup>348</sup> 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 federale<sup>349</sup>.

---

<sup>340</sup> ACSI, FRC.

<sup>341</sup> pvl, Casafair.

<sup>342</sup> HEV Schweiz (pag. 7).

<sup>343</sup> Uni ZH (pag. 4, un parere).

<sup>344</sup> SVIT Schweiz.

<sup>345</sup> HEV Schweiz (pag. 7 seg.).

<sup>346</sup> HEV Schweiz (pag. 6).

<sup>347</sup> Nexus Avocats (pag. 8 seg.).

<sup>348</sup> RS 172.061

<sup>349</sup> [www.fedlex.ch](http://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**

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

**Partiti / partiti / Partis politiques**

<b>PLR</b>	PLR. I Liberali Radicali FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLD. Ils Liberals
<b>pvl</b>	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)**

<b>PS</b>	Partito socialista svizzero PS Sozialdemokratische Partei der Schweiz SP Parti socialiste suisse PS
<b>UDC</b>	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**

<b>ACSI</b>	Associazione consumatrici e consumatori della Svizzera italiana
<b>Costruçõesvizzera</b>	Costruçõesvizzera Constructionsuisse Bauenschweiz
<b>Casafair</b>	
<b>CATEF</b>	Camera ticinese dell'economia fondiaria
<b>Construction romande</b>	
<b>CP</b>	Centre patronal
<b>economiesuisse</b>	
<b>EIT.swiss</b>	
<b>CFC</b>	Commissione federale del consumo CFC Eidg. Kommission für Konsumentenfragen EKK Commission fédérale de la Consommation CFC
<b>Entwicklung Schweiz</b>	Entwicklung Schweiz Développement suisse
<b>FER</b>	Fédération des entreprises romandes
<b>FMB</b>	Fédération genevoise des métiers du bâtiment
<b>FRC</b>	Fédération romande des consommateurs
<b>FRI</b>	Fédération romande immobilière
<b>ASIC</b>	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
<b>Involucro edilizio svizzera</b>	Involucro edilizio svizzera Gebäudehülle Schweiz Enveloppe des édifices suisse
<b>Halter AG</b>	
<b>HEV Schweiz</b>	Hauseigentümerversband Schweiz
<b>Holzbau Schweiz</b>	

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

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

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

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