

IL NUOVO DIRITTO DELLA GARANZIA PER DIFETTI

Modifiche legislative in vigore dal 1. gennaio 2026

Avv. Massimo Nicora
LL.M.

Avv. Eleonora Cattori
CAS in diritto della costruzione e
immobiliare

Wuthier & Nicora
Studio legale, Mediazione, Notariato
Via Borgo 1
6612 Ascona
www.wnlegal.ch
info@wnlegal.ch

10 febbraio 2026

Sommario

- I. Introduzione
- II. Entrata in vigore
- III. Oggetto della modifica
- IV. Tipi di contratto riguardati dal nuovo diritto
- V. Regime legale
- VI. La garanzia per difetti
- VII. Differenza tra difetti palesi e difetti occulti
- VIII. Termini di notifica dei difetti
- IX. Effetti sulla norma SIA 118
- X. Prescrizione
- XI. Effetti della garanzia
- XII. Effetti sulla pratica dei contratti di compravendita
- XIII. Ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori

Introduzione



Entrata in vigore



A partire dal 1. gennaio 2026:



Nessun effetto retroattivo



Il nuovo diritto non si applica ai contratti sottoscritti prima del 1. gennaio 2026

Oggetto della modifica

- a. Opere immobiliari
- b. Mobili incorporati nelle opere immobiliari che danneggiano l'immobile
- c. Piani di architetti ed ingegneri per una costruzione immobiliare



non si applica ai mobili (es. apparecchi elettronici)

Tipi di contratto riguardati dal nuovo diritto

1. Contratto di appalto

Art. 363 CO (Definizione)

L'appalto è un contratto per cui l'appaltatore si obbliga a compiere un'opera e il committente a pagare una mercede.

Enorme importanza nella pratica

 È il contratto che regge tutte le **costruzioni immobiliari**.

Tipi di contratto riguardati dal nuovo diritto

2. Contratti di compravendita aventi come oggetto

a. Immobili

- *Case, appartamenti (nuovi o vecchi ma finiti) e relativi terreni*
- *Terreni non costruiti*

b. Opere mobiliari incorporate in opere immobiliari che danneggiano l'immobile

- *Lavastoviglie*

a. Immobili non ancora costruiti il cui acquisto è differito alla conclusione dell'edificazione

Tipi di contratto riguardati dal nuovo diritto

3. Contratti misti

Compravendita + Appalto

Acquisto del terreno non ancora costruito con l'acquirente che influisce sulla costruzione.

Regime legale

Codice delle obbligazioni

- Contratto di compravendita: artt. 184 ss CO
 - di cose mobili: artt. 187-215 CO
 - di fondi: artt. 216-221 CO (forma dell'atto pubblico)
- Contratto d'appalto: artt. 363 ss CO

Natura prevalentemente dispositiva delle disposizioni legali

- Disposizioni contrattuali derogatorie
- Condizioni generali (es. norma SIA 118)

Le condizioni della garanzia per difetti

Compravendita

Appalto

1. Esistenza di un difetto = Assenza di una qualità promessa o che l'acquirente/committente poteva ragionevolmente attendersi	
2. Difetto non noto al compratore al momento della vendita	2. Il committente non deve aver : <ul style="list-style-type: none">- causato il difetto;- tramite un suo comportamento (es. scelta di materiali o istruzioni errate)- malgrado l'avvertimento dell'impresa/artigiano;
3. Mancata accettazione, espressa o tacita, dell'opera con difetto	

L'esercizio dei diritti di garanzia per difetti

Art. 201

¹ Il compratore deve esaminare lo stato della cosa ricevuta, tosto che l'ordinario andamento degli affari lo consenta, e, se vi scopre difetti di cui il venditore sia responsabile, dargliene subito notizia.

² Diversamente la cosa venduta si ritiene accettata, purché non si tratti di difetti non riconoscibili mediante l'ordinario esame.

Art. 367

¹ Seguita la consegna dell'opera il committente, appena lo consenta l'ordinario corso degli affari, deve verificare lo stato e segnalarne all'appaltatore i difetti.

L'esercizio dei diritti di garanzia per difetti

Dovere di verifica

- a. Appena possibile secondo l'ordinario andamento degli affari
 - Di principio, al momento del trasferimento del possesso
 - Secondo la natura del bene e il contesto, la verifica può avvenire più tardi (es. necessità di attendere sole/neve)
- b. Il committente deve assicurarsi che l'oggetto presenti le qualità attese e promesse
- c. Verifiche usuali: con l'attenzione di un conoscitore medio

L'esercizio dei diritti di garanzia per difetti

Dovere di notifica

a. Contenuto

- Descrizione chiara del difetto
- L'indicazione della causa non è necessaria

b. Destinatario: ogni potenziale responsabile

c. Nessuna esigenza di forma, ma la necessità di comprova impone di privilegiare la forma scritta o per testo

Differenza tra difetti palesi e difetti occulti

Difetti palesi

- a. Appaiono chiaramente con una verifica diligente, senza bisogno di esame approfondito
- b. Il termine per notificarli decorre dal momento della verifica dell'oggetto

Difetti occulti

- a. Si manifestano più tardi e non potevano essere constatati con una verifica diligente (es. difetti di isolamento termica)
- b. Il termine per notificarli decorre dal momento della scoperta

Compravendita di cose mobili

Capo secondo: Della vendita di cose mobili

B. Obblighi del venditore

III. Garanzia pei difetti della cosa

4. Verifica della cosa e avviso al venditore

a. In genere

Art. 201

¹ Il compratore deve esaminare lo stato della cosa ricevuta, tosto che l'ordinario andamento degli affari lo consenta, e, se vi scopre difetti di cui il venditore sia responsabile, dargliene subito notizia.

² Diversamente la cosa venduta si ritiene accettata, purché non si tratti di difetti non riconoscibili mediante l'ordinario esame.

³ Ove tali difetti si scoprano più tardi, dev'esserne data notizia subito dopo la scoperta, altrimenti la cosa si ritiene accettata anche rispetto ai medesimi.

[REDACTED]

Capo secondo: Della vendita di cose mobili

B. Obblighi del venditore

III. Garanzia pei difetti della cosa

4. Verifica della cosa e avviso al venditore

a. In genere

Art. 201

¹ Il compratore deve esaminare lo stato della cosa ricevuta, tosto che l'ordinario andamento degli affari lo consenta, e, se vi scopre difetti di cui il venditore sia responsabile, dargliene subito notizia.

² Diversamente la cosa venduta si ritiene accettata, purché non si tratti di difetti non riconoscibili mediante l'ordinario esame.

³ Ove tali difetti si scoprano più tardi, dev'esserne data notizia subito dopo la scoperta, altrimenti la cosa si ritiene accettata anche rispetto ai medesimi.

⁴ Se i difetti di una cosa integrata in un'opera immobiliare conformemente all'uso cui è normalmente destinata hanno causato i difetti dell'opera, il compratore deve darne notizia entro 60 giorni. Dei difetti non riconoscibili mediante l'ordinario esame deve dare notizia entro 60 giorni dalla loro scoperta. La pattuizione di termini più brevi è inefficace.

Compravendita di fondi

Capo terzo: Della compera e vendita dei fondi

D. Garanzia

Art. 219

¹ Salvo patto contrario il venditore deve risarcire il compratore, qualora il fondo non avesse la misura indicata dal contratto.

² Se il fondo non ha la misura indicata dal registro fondiario in base ai rilievi ufficiali, il venditore non ha l'obbligo del risarcimento se non in quanto avesse espressamente stipulato tale garanzia.

³ L'obbligo di garanzia per i difetti di un fabbricato si prescrive col decorso di cinque anni dall'acquisto della proprietà.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Capo terzo: Della compera e vendita dei fondi

D. Garanzia I. Per la misura

Art. 219

¹ Salvo patto contrario il venditore deve risarcire il compratore, qualora il fondo non avesse la misura indicata dal contratto.

² Se il fondo non ha la misura indicata dal registro fondiario in base ai rilievi ufficiali, il venditore non ha l'obbligo del risarcimento se non in quanto avesse espressamente stipulato tale garanzia.

³ ...

Art. 219a

¹ Il termine per dare notizia dei difetti in caso di compera di un fondo è di 60 giorni. Dei difetti non riconoscibili mediante l'ordinario esame deve essere data notizia entro 60 giorni dalla loro scoperta. La pattuizione di termini più brevi è inefficace.

² Il compratore di un fondo con una costruzione ancora da realizzare o realizzata meno di due anni prima della vendita può anche chiederne la riparazione gratuita. Questo diritto è retto dalle disposizioni sul contratto d'appalto.

³ L'obbligo di garanzia per i difetti del fondo si prescrive in cinque anni dal trapasso della proprietà. Il termine di prescrizione non può essere modificato a svantaggio del compratore.

Contratto d'appalto

I. Obblighi dell'appaltatore

4. Garanzia pei difetti

a. Verificazione

Art. 367

¹ Seguita la consegna dell'opera il committente, appena lo consenta l'ordinario corso degli affari, deve verificare lo stato e segnalarne all'appaltatore i difetti.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

² Ciascuno dei contraenti ha diritto di chiedere a sue spese la verificazione dell'opera a mezzo di periti e la dichiarazione di collaudo.

I. Obblighi dell'appaltatore

4. Garanzia pei difetti

a. Verificazione

Art. 367

¹ Seguita la consegna dell'opera il committente, appena lo consenta l'ordinario corso degli affari, deve verificare lo stato e segnalarne all'appaltatore i difetti.

^{1bis} Nel caso di un'opera immobiliare il termine per segnalare i difetti è di 60 giorni. La pattuizione di termini più brevi è inefficace. Lo stesso vale per i seguenti difetti che abbiano causato i difetti dell'opera immobiliare:

- a. difetti di un'opera mobiliare integrata nell'opera immobiliare conformemente all'uso cui è normalmente destinata;
- b. difetti di un'opera eseguita da un architetto o da un ingegnere e che conformemente all'uso cui è normalmente destinata funge da base per la realizzazione dell'opera immobiliare.

² Ciascuno dei contraenti ha diritto di chiedere a sue spese la verificazione dell'opera a mezzo di periti e la dichiarazione di collaudo.

Contratto d'appalto

b. Diritto del committente in caso di difetti

Art. 368

¹ Se l'opera è così difettosa o difforme dal contratto, che riesca inservibile pel committente, o che non si possa equamente pretendere dal medesimo l'accettazione, egli può ricusarla e chiederne inoltre, quando siavi colpa dell'appaltatore, il risarcimento dei danni.

² Qualora i difetti o le difformità dal contratto siano di minore entità, il committente può diminuire la mercede in proporzione del minor valore dell'opera, o chiedere, se ciò non cagioni all'appaltatore spese esorbitanti, la riparazione gratuita dell'opera e nel caso di colpa anche il risarcimento dei danni.

³ Quando si tratti di opere eseguite sul fondo del committente e che per loro natura non potrebbero essere rimosse senza gravissimo pregiudizio, il committente non ha che i diritti menzionati nel secondo capoverso di questo articolo.

b. Diritto del committente in caso di difetti

Art. 368

¹ Se l'opera è così difettosa o difforme dal contratto, che riesca inservibile pel committente, o che non si possa equamente pretendere dal medesimo l'accettazione, egli può ricusarla e chiederne inoltre, quando siavi colpa dell'appaltatore, il risarcimento dei danni.

² Qualora i difetti o le difformità dal contratto siano di minore entità, il committente può diminuire la mercede in proporzione del minor valore dell'opera, o chiedere, se ciò non cagioni all'appaltatore spese esorbitanti, la riparazione gratuita dell'opera e nel caso di colpa anche il risarcimento dei danni. **Alla riparazione gratuita si applica per analogia l'articolo 366 capoverso 2.**

2bis È nullo il patto avente per scopo di limitare o escludere preventivamente il diritto alla riparazione gratuita se riguarda il difetto di una costruzione.

³ Quando si tratti di opere eseguite sul fondo del committente e che per loro natura non potrebbero essere rimosse senza gravissimo pregiudizio, il committente non ha che i diritti menzionati nel secondo capoverso di questo articolo.

Contratto d'appalto

d. Approvazione dell'opera

Art. 370

¹ L'approvazione espressa o tacita dell'opera consegnata, da parte del committente, libera l'appaltatore della sua responsabilità, salvo che si tratti di difetti irrinconoscibili coll'ordinaria verificaione all'atto del ricevimento o che l'appaltatore li abbia scientemente dissimulati.

² Vi ha tacita approvazione, se il committente omette la verifica e l'avviso previsti dalla legge.

³ Ove i difetti si manifestassero soltanto più tardi, dovrà esserne dato avviso tosto che siano scoperti; altrimenti l'opera si ritiene approvata nonostante i difetti stessi.

d. Approvazione dell'opera

Art. 370

¹ L'approvazione espressa o tacita dell'opera consegnata, da parte del committente, libera l'appaltatore della sua responsabilità, salvo che si tratti di difetti irricognoscibili coll'ordinaria verifica all'atto del ricevimento o che l'appaltatore li abbia scientemente dissimulati.

² Vi ha tacita approvazione, se il committente omette la verifica e l'avviso previsti dalla legge.

³ Ove i difetti si manifestassero soltanto più tardi, dovrà esserne dato avviso tosto che siano scoperti; altrimenti l'opera si ritiene approvata nonostante i difetti stessi.

⁴ Dei difetti dell'opera immobiliare irrisconoscibili coll'ordinaria verificazione all'atto del ricevimento il committente deve dare avviso entro 60 giorni dalla loro scoperta. La pattuizione di termini più brevi è inefficace. Lo stesso vale per i seguenti difetti che abbiano causato i difetti dell'opera immobiliare:

- a. difetti di un'opera mobiliare integrata nell'opera immobiliare conformemente all'uso cui è normalmente destinata;
- b. difetti di un'opera eseguita da un architetto o da un ingegnere e che conformemente all'uso cui è normalmente destinata funge da base per la realizzazione dell'opera immobiliare.

Contratto d'appalto

e. Prescrizione

Art. 371

¹ I diritti del committente per i difetti dell'opera si prescrivono in due anni dalla consegna della stessa. Il termine è tuttavia di cinque anni se i difetti di un'opera mobiliare integrata in un'opera immobiliare conformemente all'uso cui è normalmente destinata hanno causato i difetti dell'opera immobiliare.

² I diritti del committente per i difetti di un'opera immobiliare si prescrivono in cinque anni dalla consegna della stessa tanto contro l'appaltatore quanto contro l'architetto o l'ingegnere che hanno prestato lavoro nell'esecuzione dell'opera.

³

Per il resto si applicano per analogia le norme relative alla prescrizione dei corrispondenti diritti del compratore.

e. Prescrizione

Art. 371

¹ I diritti del committente per i difetti dell'opera si prescrivono in due anni dalla consegna della stessa. Il termine è tuttavia di cinque anni se i difetti di un'opera mobiliare integrata in un'opera immobiliare conformemente all'uso cui è normalmente destinata hanno causato i difetti dell'opera immobiliare.

² I diritti del committente per i difetti di un'opera immobiliare si prescrivono in cinque anni dalla consegna della stessa tanto contro l'appaltatore quanto contro l'architetto o l'ingegnere che hanno prestato lavoro nell'esecuzione dell'opera.

³ **Il termine di prescrizione di cinque anni non può essere modificato a svantaggio del committente.** Per il resto si applicano per analogia le norme relative alla prescrizione dei corrispondenti diritti del compratore.

Termini di notifica dei difetti (compravendita e appalto)

Regime in vigore fino al 31 dicembre 2025

Se si applica il **codice delle obbligazioni**:



notifica IMMEDIATA (nella pratica 7 giorni)

- Dalla consegna dell'opera per i difetti visibili (palesi)
- Dal momento della scoperta (o della dovuta scoperta) per i difetti nascosti (occulti)

Se si applica la **Norma SIA 118**:

- 2 anni dalla consegna dell'opera per i difetti visibili (palesi)
- Immediatamente per i difetti sorti dopo due anni dalla consegna dell'opera

Termini di notifica dei difetti (compravendita e appalto)

Regime in vigore dal 1 gennaio 2026 (contratti sottoscritti dopo tale data)

60 giorni per notificare il difetto

- Dalla consegna dell'opera per i difetti visibili (palesi)
- Dal momento della scoperta (o della dovuta scoperta) per i difetti nascosti (occulti)

La regola si applica a:

- Immobili
- Opere mobiliari incorporate in opere immobiliari che danneggiano le opere immobiliari
- Piani di architetti e ingegneri per una costruzione immobiliare



Termine relativamente imperativo (contrattualmente prolungabile, non accorciabile)

Effetti sulla Norma SIA-118

Regime dei difetti occulti non più compatibile con il diritto imperativo:

Responsabilità per difetti occulti

Art. 179

- ¹ Difetti occulti, ai sensi della presente norma, sono quei difetti che il committente scopre solo dopo la scadenza del periodo di reclamo dei difetti (art. 172).
- ² L'imprenditore è responsabile dei difetti occulti se il committente li segnala subito dopo la loro scoperta (si confrontino però l'art. 178 cpv. 2 e l'art. 179 cpv. 3 e 4). Il committente fissa all'imprenditore un termine adeguato per l'eliminazione dei difetti. Si applicano gli art. 169–171.
- ³ L'imprenditore non è per contro responsabile dei difetti occulti (cpv. 1) che la direzione dei lavori avrebbe potuto scoprire durante l'esame in comune (art. 158 cpv. 2), a meno che l'imprenditore non li abbia taciuti intenzionalmente.
- ⁴ In caso di collaudo senza esame (art. 164), l'imprenditore non è responsabile dei difetti occulti (cpv. 1) che il committente avrebbe potuto scoprire con l'esame dell'opera (o di parte di essa) prima della scadenza del periodo di reclamo dei difetti, a meno che l'imprenditore non li abbia taciuti intenzionalmente.
- ⁵ In caso di contestazione spetta al committente provare che un difetto occulto e segnalato costituisca veramente una difformità dal contratto e sia di conseguenza un difetto ai sensi della presente norma.

Effetti sulla Norma SIA-118

Modifica necessaria:

Nuovo Art. 179 cpv. 2 SIA-118:

L'imprenditore è responsabile dei difetti occulti se il committente li segnala **entro 60 giorni** dopo la loro scoperta (si confrontino però l'art. 178 cpv. 2 e l'art. 179 cpv. 3 e 4). Il committente fissa all'imprenditore un termine adeguato per l'eliminazione dei difetti. Si applicano gli art. 169-171.

Termine di prescrizione Regime in vigore fino al 31 dicembre 2025

Termine di prescrizione di 5 anni (CO e Norma SIA-118)

- per beni immobili e beni mobili integrati a opere immobiliari

A partire dalla consegna dell'opera, indipendentemente dal momento della scoperta del difetto

- Casi particolari:

- Beni mobili integrati in un'opera immobiliare: dalla consegna del bene mobile, indipendentemente dalla consegna dell'opera immobiliare
- Difetti di un piano: a partire dalla consegna della relativa opera immobiliare

Natura dispositiva: deroghe possibili per contratto o CG

Termine di prescrizione Regime in vigore dal 1. gennaio 2026

La durata e la decorrenza dei termini di prescrizione rimangono invariati.

Il nuovo diritto modifica la natura del termine:

- **Natura relativamente imperativa:** riduzioni convenzionali dei termini di prescrizione non sono più possibili
- Nella compravendita (art. 219a cpv. 3 CO) e nell'appalto (art. 371 cpv. 3 CO)

Effetti della garanzia per difetti Regime in vigore fino al 31 dicembre 2025

Se tutte le condizioni e tutti i termini sono adempiuti, l'acquirente/committente ha una scelta tra più pretese:

- Riduzione del prezzo se:
 - Esistenza di un minor valore (di principio = al costo di riparazione)
 - Difetto di minor importanza

- Risoluzione del contratto se opera inservibile

Effetti della garanzia per difetti Regime in vigore fino al 31 dicembre 2025

- Riparazione gratuita dell'opera se
 - tecnicamente possibile
 - senza spese esorbitanti

Nella compravendita non esiste il diritto alla riparazione, ma unicamente il diritto alla sostituzione del bene in caso di cose fungibili.

Contrariamente alla riduzione del prezzo e alla risoluzione del contratto, il diritto alla riparazione dell'opera è cedibile a terzi.

- In aggiunta, l'acquirente/committente ha diritto al risarcimento del danno conseguente al difetto (es. perdita di fatturato)

Effetti della garanzia per difetti Regime in vigore dal 1. gennaio 2026

Il nuovo diritto introduce un **diritto alla riparazione anche nella compravendita immobiliare**, tramite rinvio alle norme sull'appalto

Il diritto alla riparazione è limitato alla compravendita di fondi con costruzioni immobiliari:

- ancora da realizzare
- realizzate meno di due anni prima della conclusione della vendita

È quindi esclusa la riparazione nella compravendita di fondi:

- senza costruzioni o con costruzioni mobili
- con costruzioni immobiliari realizzate oltre due anni prima, anche se oggetto di importanti rinnovamenti

Effetti della garanzia per difetti Regime in vigore dal 1. gennaio 2026

Il nuovo diritto modifica la natura del **diritto alla riparazione**:

➤ **Natura imperativa:**

Ogni clausola contrattuale che esclude o limita preventivamente il diritto alla riparazione di una costruzione immobiliare è nulla

- Nella compravendita (art. 219a cpv. 2 nCO) e nell'appalto (art. 368 cpv. 2bis nCO)

Rimane possibile concordare l'esclusione o la limitazione:

- del diritto alla riparazione di costruzioni mobili nel contratto d'appalto (nella compravendita la riparazione non è prevista)
- del diritto alla riparazione di costruzioni immobiliari *a posteriori*, ossia una volta nato il diritto
- del diritto alla riduzione del prezzo e alla rescissione del contratto

Effetti sulla pratica dei contratti di compravendita

Pratica diffusa di

- esclusione della garanzia del venditore
- con cessione all'acquirente dei diritti nei confronti delle imprese di costruzione
- Difficoltà per l'acquirente: decorrenza dei termini e pluralità degli interlocutori

Nuovo diritto: esclusione dei diritti di garanzia non più possibile

Tale disposizione si applica anche ai contratti tra professionisti, dove l'esclusione dei diritti di garanzia non pone particolari problemi

Ipoteca legale degli artigiani e imprenditori

Ipoteca legale a garanzia di:

- crediti di artigiani e imprenditori,
- che hanno realizzato lavori di costruzione su un fondo
- a copertura di capitale e interessi moratori

Possibilità per il proprietario di prestare una garanzia alternativa:

- Regime in vigore fino al 31 dicembre 2025: la garanzia alternativa deve offrire una copertura illimitata per gli interessi moratori (prassi giurisprudenziale)
- Regime in vigore dal 1. gennaio 2026: il nuovo art. 839 cpv. 2 CC limita la garanzia alternativa alla copertura del capitale più interessi di mora per 10 anni

Grazie per l'attenzione

Avv. Massimo Nicora

LL.M – Partner

massimo.nicora@wnlegal.ch

Avv. Eleonora Cattori

CAS in diritto della costruzione e immobiliare

eleonora.cattori@wnlegal.ch

Wuthier & Nicora

Studio legale, Mediazione, Notariato

Via Borgo 1

6612 Ascona

info@wnlegal.ch

www.wnlegal.ch

+41 91 759 67 89

