



Termine di referendum: 19 aprile 2025 (1° giorno feriale: 22 aprile 2025)

Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

Modifica del 20 dicembre 2024

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del 19 ottobre 2022¹,
decreta:*

I

Il Codice delle obbligazioni² è modificato come segue:

Art. 201 cpv. 4

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.

Art. 219, titolo marginale e cpv. 3

D. Garanzia
I. Per la misura

³ *Abrogato*

Art. 219a

II. Avviso
relativo ai difetti,
riparazione
gratuita e
prescrizione

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.

¹ FF 2022 2743
² RS 220

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.

Art. 367 cpv. 1^{bis}

^{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.

Art. 368 cpv. 2, secondo periodo, 2^{bis} e 3

² ... 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 *Concerne soltanto il testo francese*

Art. 370 cpv. 4

⁴ Dei difetti dell'opera immobiliare irricognoscibili coll'ordinaria verifica 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.

Art. 371 cpv. 3

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.

II

Il Codice civile³ è modificato come segue:

Art. 839 cpv. 3

³ L'iscrizione può farsi soltanto se la somma garantita dall'ipoteca è riconosciuta dal proprietario o giudizialmente accertata; non può inoltre essere chiesta se il proprietario presta sufficiente garanzia per il credito preteso più gli interessi di mora per una durata di dieci anni.

III

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Consiglio nazionale, 20 dicembre 2024

La presidente: Maja Riniker
Il segretario: Pierre-Hervé Freléchoz

Consiglio degli Stati, 20 dicembre 2024

Il presidente: Andrea Caroni
La segretaria: Martina Buol

Data della pubblicazione: 9 gennaio 2025

Termine di referendum: 19 aprile 2025

