SBV
SSE
SSIC
Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

Scheda informativa

Termine di garanzia

Che cosa bisogna osservare per le opere edilizie?

1 Note preliminari

1.1 I termini «garanzia» e «termine di garanzia» ricorrono in vari contesti e con significati diversi. Spesso il senso e la portata delle garanzie pattuite tra le parti sono poco chiari. Le disposizioni normative sul contratto d'appalto (art. 363-379 CO) e sul contratto di vendita (art. 184-221 CO) non forniscono risposte esaustive, poiché non contengono i termini «garanzia» o «termine di garanzia». Tuttavia esistono numerose forme di garanzia e questa varietà può generare confusione. Quando stipulano un contratto d'appalto, le parti devono quindi definire con precisione le garanzie che intendono pattuire. Esistono infatti garanzie per difetti, garanzie non riferite a difetti (promesse di esecuzione, garanzie di prezzo e garanzie dei termini di consegna) e garanzie fornite da terzi (garanzie solidali, garanzie prestate da istituti bancari o compagnie assicurative).

2 Garanzia per i difetti dell'opera

L'impresario deve garantire la consegna di un'opera esente da difetti. Al riguardo è importante precisare che non tutte le imperfezioni sono assimilabili a difetti in senso giuridico. Ad essere determinanti sono infatti le prestazioni e le qualità pattuite contrattualmente. Si può parlare di difetto se l'opera presenta caratteristiche diverse da quelle promesse o convenute contrattualmente, oppure presunte dal committente.

2.1 Garanzia sulle caratteristiche dell'opera / garanzia sulla durata

Spesso la garanzia è riferita a determinate qualità o caratteristiche dell'opera e/o alla sua idoneità d'uso. Un imprenditore può garantire che l'opera commissionata (ad esempio un ponte) avrà determinate qualità (ad esempio una capacità portante di 50 t). Il termine «garanzia» può inoltre significare che l'imprenditore, oltre a promettere di consegnare un'opera con le qualità prestabilite, intende anche rispondere nel caso in cui dovesse mancare alla sua promessa. Si tratta però di una presunzione che deve essere verificata caso per caso.

Con la garanzia sulla durata l'imprenditore promette che una determinata caratteristica dell'opera si manterrà per un certo periodo (ad esempio impermeabilità per 10 anni).

2.2 Termine di notifica dei difetti e/o termine di prescrizione

Spesso nella clausola di garanzia si definisce un lasso di tempo entro il quale il committente può notificare i difetti riscontrati e far valere i diritti che ne derivano. Se i difetti vengono notificati entro il termine prestabilito, il committente può chiedere all'imprenditore la riparazione gratuita, una riduzione della retribuzione e, in caso di colpa, anche il risarcimento dei danni. Per le opere non stabilmente incorporate al suolo ha inoltre la possibilità di non accettare l'opera e chiedere un ritorno allo stato quo antes, cioè anteriore alla stipulazione del contratto.

Le parti possono concordare un termine di garanzia che può configurarsi come:

- un termine di notifica dei difetti che permette al committente di segnalare in qualsiasi momento i difetti riscontrati entro il termine prestabilito;
- un termine di prescrizione entro il quale il committente deve far valere i suoi diritti per difetti dell'opera;
- un termine di notifica dei difetti e di prescrizione in virtù del quale il committente dispone di un termine di notifica con una durata uguale o eventualmente più lunga del termine di prescrizione legale. La prescrizione interviene quindi al più presto alla scadenza del termine di notifica dei difetti.

Schweizerischer Baumeisterverband
Weinbergstrasse 49 / Postfach / 8042 Zürich / Telefon +41 58 360 76 00 / verband@baumeister.ch / www.baumeister.ch

2.3 Garanzia e periodo di garanzia secondo la norma SIA 118:2013

Dalla revisione della norma SIA 118 (in vigore dal 1° gennaio 2013) non si parla più di periodo di garanzia ma di periodo di reclamo per i difetti (cfr. art. 172 segg. norma SIA 118:2013). Se è stato convenuto che la norma SIA 118:2013 è parte integrante del contratto d'appalto, si prefigura la situazione seguente:

- i difetti possono essere notificati in qualsiasi momento durante il periodo di garanzia di due anni, indipendentemente dal momento in cui il committente (o la direzione dei lavori) li ha riscontrati; costituiscono un'eccezione i difetti che il committente o la direzione dei lavori hanno riconosciuto durante l'esame in comune o che erano evidenti, ma per i quali hanno rinunciato a esercitare i loro diritti (cfr. art. 163 cpv. 1 e 2 della norma SIA 118:2013);
- i difetti riscontrati o riscontrabili devono essere notificati prima della scadenza del periodo di garanzia;
- i difetti riscontrati dopo la scadenza del periodo di garanzia devono essere notificati entro 60 giorni dal momento in cui sono stati scoperti. È possibile pattuire periodi di durata maggiore. Tuttavia l'impresario non risponde dei difetti occulti che il committente (o la direzione dei lavori) avrebbe potuto riscontrare durante l'esame in comune. Inoltre non risponde dei danni causati da ritardi dovuti a una notifica effettuata entro i termini, ma comunque tardiva dei difetti.

3 Termini di notifica e prescrizione secondo il CO e la norma SIA 118:2013

Nel CO e nella norma SIA 118:2013 i termini di notifica dei difetti e i termini di prescrizione divergono soprattutto per la durata e per l'inversione dell'onere della prova nei primi due anni del periodo di garanzia. Le disposizioni della norma SIA 118:2013 si applicano soltanto se l'imprenditore e il committente dichiarano la norma parte integrante del contratto d'appalto. Altrimenti trovano applicazione le disposizioni del CO.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al servizio giuridico della SSIC:
Hotline: +41 58 360 76 76, rechtsberatung@baumeister.ch

Zurigo, 17.11.2025

SBV
SSE
SSIC

Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

Termine di notifica dei difetti

	CO	Norma SIA 118:2013
Consegna dell' opera	**Consegna con notifica di ultimazione dei lavori** • La consegna dell'opera avviene tramite comunicazione espressa o tacita dell'imprenditore al committente secondo cui l'opera è ultimata. • Dopo la consegna dell'opera, il **committente deve verificare lo stato non appena l'ordinario corso degli affari lo consente** (art. 367 cpv. 1 CO). La durata del termine di verifica dipende dagli usi e dalle consuetudini del settore.	**Consegna con collaudo** • Con la notifica di ultimazione dei lavori l'opera non è ancora considerata consegnata. **Entro 30 giorni dalla ricezione della notifica** (o con l'entrata in funzione dell'intera opera), il committente (o la direzione lavori in sua vece) deve avviare un **esame in comune** (collaudo) dell'opera (art. 158 cpv. 2 norma SIA 118). • Se l'esame in comune non viene effettuato entro un mese dalla notifica, l'opera viene ritenuta collaudata alla scadenza di questo termine (art. 164 cpv. 1 norma SIA 118).
Notifica di difetti	**Entro 60 giorni dalla scoperta del difetto** • Tutti i difetti riscontrati – siano essi evidenti (lacuna palese o mancanza che si dovrebbe rilevare immediatamente in sede di verifica) o nascosti – devono essere **segnalati** entro 60 giorni dalla scoperta (art. 367 cpv. 1, 370 cpv. 3 CO).	**Entro due anni dal collaudo** • I difetti evidenti e occulti possono essere notificati in qualsiasi momento nei due anni successivi al collaudo (art. 172, 173 norma SIA 118). • Ciò vale anche per i difetti che devono essere eliminati immediatamente per evitare altri danni. Se il committente non segnala un tale difetto subito dopo averlo accertato, deve sopportare gli ulteriori danni che si sarebbero potuti evitare con la tempestiva eliminazione (art. 173 norma SIA 118).
Responsabilità dell' imprenditore	**Esonero dalla responsabilità** • L'approvazione espressa o tacita dell'opera consegnata, da parte del committente, libera l'appaltatore della sua responsabilità, salvo che si tratti di difetti irriconoscibili con l'ordinaria verifica all'atto del ricevimento o che l'appaltatore li abbia scientemente dissimulati (art. 370 cpv. 1 CO). • L'approvazione è tacita se il committente omette la verifica e l'avviso previsti dalla legge (art. 370 cpv. 2 CO). • Il termine di notifica dei difetti è pari anche in questo caso a 60 giorni.	**Responsabilità alla scadenza del periodo di garanzia di due anni** • Alla scadenza del periodo di garanzia il committente perde il diritto di segnalare i difetti evidenti (già riscontrati durante il periodo di garanzia; art. 178 norma SIA 118). • I difetti occulti (difetti riscontrati dopo la scadenza del periodo di garanzia) possono essere segnalati nel termine di altri tre anni a condizione che la notifica avvenga entro 60 giorni dalla scoperta (art. 179 cpv. 2 norma SIA 118).
Onere della prova	Il **committente** deve provare che l'opera presenta un difetto o che non ha una qualità promessa, presunta o concordata per contratto (art. 8 CC).	• In caso di difetti segnalati durante il termine di notifica di due anni, l'onere della prova spetta all'**imprenditore** che deve dimostrare la conformità dell'opera al contratto (art. 174 cpv. 3 norma SIA 118). • In caso di difetti segnalati dopo il termine di notifica di due anni, l'onere della prova spetta al **committente** (art. 179 cpv. 5 norma SIA 118; art. 8 CC).

SBV SSE SSIC
Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

Termine di prescrizione

	CO	Norma SIA 118:2013
Effetti	**Effetti del termine di prescrizione** • Scaduto il termine di prescrizione, il committente può ancora far valere i diritti derivanti da difetti, ma non può farlo mediante azione se l'imprenditore solleva l'eccezione di prescrizione. • La perdita di questi diritti può essere evitata interrompendo il termine di prescrizione prima della sua scadenza.	
Diritti in caso di difetti	**Libera scelta del committente secondo l'articolo 368 CO** **1.** Se il difetto è di minore entità (e non impedisce né l'uso né l'accettazione dell'opera), il committente può chiedere • una riduzione del prezzo o • la riparazione gratuita dell'opera (se ciò è possibile senza costi eccessivi). **2.** Difetti gravi (l'opera risulta inservibile e non si può equamente pretenderne l'accettazione da parte del committente): il committente può rifiutare di accettare l'opera (soluzione inadeguata). **3.** In caso di colpa dell'imprenditore, il committente può chiedere il risarcimento dei danni oltre alla riduzione del prezzo, alla riparazione gratuita e alla recessione dal contratto. **4.** La riparazione gratuita non può essere preventivamente esclusa o limitata.	**Scelta limitata del committente secondo l'articolo 169 norma SIA 118** **1.** Per ogni difetto il committente può far valere dapprima unicamente il diritto all'eliminazione del danno da parte dell'imprenditore (entro un termine conveniente). **2.** Se • l'imprenditore non elimina i difetti entro il termine stabilito dal committente oppure • l'imprenditore si rifiuta espressamente di procedere alla miglioria oppure • l'imprenditore risulta chiaramente incapace di procedere alla miglioria, il committente ha il diritto di scegliere, in un secondo tempo, fra le seguenti opzioni. **3.** Diritto di scelta del committente: • insistere sulle migliorie (se ciò è proporzionato): esecuzione da parte dell'imprenditore oppure da un terzo o dal committente stesso, a spese dell'imprenditore oppure • esigere una riduzione del prezzo oppure • recedere dal contratto, ma solo a determinate condizioni.
Scadenza	**Articolo 371 capoverso 1 CO: prescrizione per le opere mobiliari** (ad es. elementi realizzati appositamente come scale, coperture, finestre, elementi di calcestruzzo, armature) • **2 anni:** i diritti in caso di difetti di **opere mobiliari** si prescrivono nel termine di due anni dal collaudo. • **5 anni:** il termine è 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. **Articolo 371 capoverso 2 CO: prescrizione per le opere immobiliari** • **5 anni:** i diritti del committente per i difetti di un'**opera immobiliare** si prescrivono in cinque anni dal collaudo della stessa tanto contro l'appaltatore quanto contro l'architetto o l'ingegnere che hanno partecipato all'esecuzione dell'opera.	**Articolo 180 norma SIA 118** • **5 anni:** i diritti del committente in caso di difetti cadono in prescrizione dopo cinque anni dal collaudo di un'opera (o parte di essa). Tale termine non può essere modificato a scapito del committente. • **10 anni:** per i diritti taciuti intenzionalmente dall'imprenditore il termine di prescrizione è di dieci anni dal collaudo.

SBV SSE SSIC
Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

Prodotti di costruzione	**Articolo 210 CO: prescrizione per le opere mobiliari** (ad es. prodotti standardizzati come pozzi luce o telai di porte) • **2 anni:** il termine per i difetti della cosa mobiliare si prescrive in due anni dalla consegna al compratore. • **5 anni:** il termine è 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. • È possibile ovviare a tale lacuna di responsabilità di 3 anni facendo valere qualità non promesse / oggetto di diffida, prolungando contrattualmente la responsabilità del fornitore o inserendo un supplemento di rischio nel preventivo.

Interruzione	• Le discussioni sulle cause e le responsabilità dei vari attori richiedono spesso molto tempo, cosicché il committente rischia di non poter far valere i suoi diritti perché il termine di prescrizione è scaduto. È quindi nel suo interesse interrompere il termine di prescrizione. A tal fine non basta notificare i difetti.
	• Possibilità per interrompere la prescrizione:
	  • l'imprenditore **riconosce il difetto** oppure
	  • l'imprenditore **rinuncia** a sollevare l'**eccezione di prescrizione** oppure
	  • nel caso di azioni di condanna a fare, omettere o tollerare qualcosa mediante il deposito della **petizione** rispettivamente mediante istanza di conciliazione contro l'imprenditore presso il tribunale competente o la competente autorità di conciliazione oppure
	  • nel caso di crediti pecuniari mediante **esecuzione**.
	• Dopo l'interruzione, il termine di prescrizione ricomincia a decorrere.