

Scheda informativa

Garanzia

Il venditore di una casa è legalmente responsabile nei confronti dell'acquirente ed è tenuto a consegnare un immobile privo di vizi. Se la casa presenta dei vizi, è possibile far valere diversi diritti a seconda dell'accordo concluso nel contratto di compravendita:

• **Secondo il Codice svizzero delle obbligazioni (CO)**

Salvo diverso accordo, la responsabilità per i difetti è disciplinata dalle disposizioni del contratto di compravendita di terreni (art. 216-221 CO). Per l'acquisto di una casa che il venditore deve ancora ristrutturare, può essere applicata anche la legge sui contratti d'opera (art. 363-379 CO). In entrambi i casi l'acquirente ha l'obbligo di controllare il più rapidamente possibile i lavori svolti e di notificare immediatamente al venditore gli eventuali difetti riscontrati. A seconda della situazione può richiedere una riduzione del prezzo o una rettifica. In casi estremi, l'acquirente può recedere dal contratto (rescissione). La prova dell'esistenza di un difetto deve essere fornita dall'acquirente.

- I difetti evidenti, ovvero quelli che anche un profano può rilevare a un'attenta ispezione, vanno notificati immediatamente, ovvero nei primi giorni dopo la presa in consegna.
- I vizi occulti che compaiono in seguito devono essere segnalati immediatamente dopo l'accertamento.

• **Secondo la norma SIA 118**

Le norme SIA sono norme private dell'Ordine svizzero degli ingegneri e architetti. La norma SIA 118 contiene disposizioni molto più favorevoli all'acquirente rispetto al CO per l'eliminazione dei vizi di un immobile:

- L'acquirente può denunciare i difetti da lui riscontrati entro due anni dalla consegna e non è tenuto ad agire immediatamente dopo la scoperta.
- Entro il periodo dei due anni l'onere della prova è invertito, nella norma SIA: è l'imprenditore a dover dimostrare che non esistono difetti.
- La norma SIA 118 concede esplicitamente al venditore il diritto di rettificare il difetto, che spesso è il modo migliore per entrambe le parti di risolvere la situazione.

Le norme di garanzia del CO sono molto sfavorevoli per gli acquirenti: i termini entro i quali i difetti devono essere denunciati ed devono essere fatti valere i diritti di garanzia sono estremamente brevi e i diritti possono facilmente decadere. È quindi necessario assicurarsi che nel contratto di compravendita vengano incluse le disposizioni, più favorevoli, della norma SIA 118.

Attenzione

Nel caso di immobili più vecchi nel contratto di compravendita la garanzia viene spesso esclusa inserendo la clausola «l'immobile viene acquistato nello stato attuale in cui si trova». In questo caso non si hanno diritti di rivalsa in caso di vizi, a meno che il venditore non abbia nascosto un difetto in maniera fraudolenta. In ogni caso si consiglia di far controllare l'oggetto da un perito.

Beobachter EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guida giuridica Beobachter

Altre domande? Esplorate la guida giuridica Beobachter. Qui troverete oltre 4'000 consigli di facile comprensione, come articoli esplicativi, promemoria, liste di controllo e modelli su tematiche di vita, economiche e legali.