

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:

• Ai sensi del codice delle obbligazioni (CO)

Salvo diversamente concordato, la responsabilità per i difetti si basa sulle disposizioni del contratto di compravendita di fondi (artt. 216–221 CO). Quando si acquista un appartamento su progetto o una casa che deve ancora essere ristrutturata dal venditore, in determinate circostanze si applica anche il diritto dei contratti d'appalto (art. da 363 a 379 CO). In entrambi i casi l'acquirente ha l'obbligo di ispezionare rapidamente l'appartamento e di segnalare al venditore eventuali difetti riscontrati entro 60 giorni. A seconda della situazione può quindi richiedere una riduzione del prezzo (diminuzione) o una riparazione. Per le nuove costruzioni il diritto alla riparazione è obbligatorio dal 2026, il che significa che il venditore non può escluderlo neppure nel contratto di compravendita. In casi estremi l'acquirente può recedere dal contratto (risoluzione della vendita). L'acquirente è tenuto a fornire la prova della presenza di un difetto.

- In caso di difetti visibili, ovvero difetti che una persona non esperta può individuare dopo un'attenta ispezione, il termine di 60 giorni decorre dal momento della consegna dell'oggetto.
- I difetti nascosti che emergono solo in un secondo momento devono essere segnalati entro 60 giorni dalla loro scoperta.

• Secondo la norma SIA 118

Le norme SIA sono regolamenti privati della Società svizzera degli ingegneri e degli architetti. Per la regolamentazione dei difetti di una costruzione, la norma SIA 118 prevede disposizioni più favorevoli all'acquirente rispetto al CO:

- L'acquirente può segnalare i difetti da lui riscontrati entro un termine di due anni dalla cessione e non è tenuto ad agire nei primi 60 giorni.
- La norma SIA inverte l'onere della prova durante il termine per la segnalazione di due anni: non è l'acquirente a dover dimostrare il difetto, bensì la società deve dimostrare che non ve ne è alcuno.

Le regole di garanzia del CO sono più sfavorevoli per gli acquirenti: i termini entro i quali si devono segnalare i difetti e in seguito far valere i diritti in materia di difetti sono brevi; pertanto è facile che le richieste di risarcimento vadano perse. Per questo è bene accertarsi che nel contratto di compravendita siano dichiarate vincolanti 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. © 2026 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.