

Scheda informativa

Prescrizione

Se, nonostante abbiate denunciato tempestivamente il vizio, il venditore non fa alcun tentativo di rimediare e il tempo passa, è necessario controllare che non scadano i termini di prescrizione. Una volta scaduti i termini, infatti, non è più possibile far valere i propri diritti in tribunale.

Il termine di prescrizione per una casa o un appartamento è di cinque anni e non può essere abbreviato neppure nel contratto di compravendita. L'inizio del termine dipende dagli accordi stipulati nel contratto:

- Se non è stato concordato nulla di speciale e il venditore non ha effettuato ristrutturazioni o ampliamenti, è responsabile ai sensi del CO: il termine di prescrizione inizia con il trasferimento della proprietà abitativa a voi, vale a dire dal momento dell'iscrizione nel catasto.
- Se invece il venditore ha eseguito lavori di ristrutturazione o di ampliamento e non è stato concordato nulla in particolare, il termine di prescrizione inizia quando il venditore vi consegna il lavoro. Per il resto dell'immobile la prescrizione inizia con l'iscrizione nel catasto.
- Se il venditore ha eseguito lavori di ristrutturazione o di ampliamento ed è stata concordata la norma SIA 118, il termine di prescrizione inizia con l'accettazione di tali lavori da parte vostra, vale a dire normalmente con la consegna della casa.
- Se il venditore vi ha ceduto i suoi diritti a rivalersi nei confronti degli artigiani per eventuali vizi, il termine di prescrizione decorre dal momento in cui voi, o il venditore, accettate il lavoro realizzato dagli artigiani.

Se il tempo stringe, è necessario agire in fretta. Avete due opzioni:

• Rinunciare all'eccezione della prescrizione

Richiedete al venditore o agli artigiani di sottoscrivere la seguente dichiarazione: «Dichiariamo alla signora Z che rinunceremo ad eccepire la prescrizione in caso di controversia sul difetto XY. La presente rinuncia si applica fino al x/y/20zz, non costituisce il riconoscimento di un obbligo giuridico ed è soggetta alla condizione che, ad oggi, il termine di prescrizione non sia ancora scaduto». In tal modo, anche se il venditore non ha riconosciuto il difetto, non può più invocare la prescrizione.

• Procedura di conciliazione

se il venditore rifiuta di rinunciare a eccepire la prescrizione, potete adire al giudice di pace e chiedere la rettifica dei difetti lamentati. Con l'avvio della procedura di conciliazione, il decorso del termine di prescrizione viene interrotto e comincia a decorrere un nuovo termine.

Attenzione

Un sollecito o la concessione di un periodo di proroga per l'eliminazione del vizio non è sufficiente per interrompere la prescrizione.

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.