NOI, I TECNICI
DELLA COSTRUZIONE

PROMEMORIA Marzo 2026

Responsabilità per i difetti nel contratto di appalto

Il contratto di appalto obbliga l'appaltatore a consegnare al committente un'opera edile priva di difetti. Si parla di difetti quando l'opera è difforme dal contratto. Quando ciò si verifica, si applicano i diritti previsti in caso di difetti.

Questo promemoria discute le cinque domande da porsi per verificare quando si possono esercitare i diritti di garanzia previsti dal contratto di appalto. Vengono inoltre illustrati i vari diritti in caso di difetti. I commenti si basano sulle disposizioni del Codice delle obbligazioni e sulla norma SIA 118.

Introduzione

Il contratto di appalto obbliga l'appaltatore[1] a consegnare al committente un'opera edile priva di difetti. È pertanto necessario non solo garantire un'accurata esecuzione del lavoro, ma anche e soprattutto che il risultato finale risulti idoneo. Si parla di difetti quando l'appaltatore non adempie correttamente al contratto. È solo in questa circostanza che subentrano i diritti in caso di difetti, che invece non si applicano nei casi di mancato adempimento o di ritardi. Questi ultimi sono disciplinati da apposite norme, che tuttavia non sono oggetto del presente promemoria.

Questo promemoria evidenzia in primo luogo le cinque domande da porsi per verificare quando si possono esercitare i diritti di garanzia previsti dal contratto di appalto. In seguito vengono illustrati i vari diritti in caso di difetti. I commenti seguenti si basano sulle disposizioni di legge secondo il Codice delle obbligazioni e sulla norma SIA 118. Vengono evidenziate sia le affinità che le divergenze tra questi due riferimenti normativi. Occorre tenere presente che la norma SIA 118 si applica unicamente quando ciò è previsto dal contratto.

Il 1° gennaio 2026 sono entrate in vigore nuove disposizioni del CO in materia di termine di prescrizione e periodo di reclamo dei difetti, in parte di natura imperativa. Le disposizioni si applicano ai contratti stipulati a partire da detta data. Per i contratti conclusi prima del 1° gennaio 2026 rimangono valide le disposizioni precedentemente in vigore.

1ª domanda: l'opera è stata consegnata?

Il Tribunale federale svizzero ha stabilito che affinché possa sussistere un difetto dell'opera, e risultino pertanto applicabili le disposizioni concernenti la garanzia dell'imprenditore, è necessario che l'opera sia stata consegnata.[2] Di per sé quindi la presenza di difetti dell'opera non è determinante. È infatti innanzitutto necessario verificare che l'opera (con eventuali difetti) sia stata consegnata al committente.

Applicabilità del Codice delle obbligazioni
Quando l'appaltatore ha ultimato l'opera in conformità con gli accordi contrattuali, la consegna dandone comunicazione al committente. Ciò può avvenire mediante notifica di ultimazione scritta, ma anche tacitamente. L'opera si considera consegnata anche nel caso in cui il committente la utilizzi (ad es. proseguendone la costruzione). Dopo che l'appaltatore ha consegnato l'opera al committente, quest'ultimo ha l'obbligo di verificarla e di segnalare eventuali difetti (vedi domanda 4).

Applicabilità della norma SIA 118
Anche la norma SIA 118 è applicabile solo nei casi in cui l'opera è stata ultimata. A differenza del Codice delle obbligazioni, tuttavia, gli art. 157 – 164 della norma SIA 118 prevedono una procedura ben precisa per il collaudo dell'opera.

Notifica di ultimazione
L'imprenditore avvia il collaudo notificando l'ultimazione dell'opera alla direzione dei lavori (se presente; in alternativa, al committente) (art. 158). A partire da questa notifica decorre un termine di 1 mese entro cui l'opera va esaminata. Lo stesso termine inizia a decorrere anche nel caso in cui il committente faccia uso dell'opera.

Esame in comune dell'opera
A differenza del Codice delle obbligazioni, secondo cui l'opera dev'essere verificata autonomamente dal committente, la norma SIA 118 prevede un esame in comune da parte dell'imprenditore e della direzione dei lavori. L'esame può dare i seguenti esiti:
- L'opera viene collaudata priva di difetti (art. 159) o con difetti di lieve entità che l'imprenditore dovrà eliminare in un secondo momento (art. 160).
- In caso di gravi difetti, il collaudo viene rinviato finché tali difetti non vengano eliminati dall'imprenditore, dopodiché l'opera sarà sottoposta a un secondo esame in comune (art. 161). L'opera si considera collaudata malgrado gravi difetti se questi ultimi non sono stati segnalati immediatamente dopo l'esame e non è stato immediatamente fissato un termine per la loro eliminazione, se durante l'esame successivo si riscontrano ancora gravi difetti e il committente non insiste immediatamente nell'esigere le migliorie dell'opera e non recede neppure dal contratto, o se il committente esige una riduzione di prezzo (art. 162 e art. 163 cpv. 1).

Collaudo senza esame in comune
Se dopo la notifica di ultimazione dell'opera l'esame in comune non avviene poiché nessuna delle parti lo ha preteso o poiché il committente non vi ha partecipato, l'opera viene ritenuta collaudata alla scadenza del termine di un mese (art. 164 cpv. 1). Il collaudo non può aver luogo se l'imprenditore non partecipa. In tal caso l'opera non si ritiene collaudata (art. 164 cpv. 2).

1 L'appaltatore (termine usato nel CO) è l'equivalente dell'imprenditore (termine usato nella norma SIA 118).

2 TF 4C.34/2005 del 18.8.2005, consid. 5.1.

2ª domanda: è presente un difetto dell'opera?

Il termine «difetto dell'opera» ha una valenza non tecnica bensì giuridica. Vedremo infatti che un'opera può essere considerata difettosa anche quando è tecnicamente impeccabile. Nella norma SIA 118 (art. 166) la nozione di difetto viene impiegata in senso giuridico: sussiste un difetto quando l'opera è priva di una qualità che era stata convenuta per contratto, oppure che, pur non essendo stata promessa per contratto, poteva essere presunta in buona fede.

Presenza di un difetto dell'opera
Mancanza di una qualità convenuta per contratto
L'imprenditore deve tenere conto delle caratteristiche dell'opera concordate nel contratto (ad es. dimensioni, colore, particolare resistenza agli agenti atmosferici). In mancanza di queste caratteristiche sussiste un difetto, anche se l'opera dovesse essere tecnicamente idonea e utilizzabile.

Assenza di qualità che possono essere presunte in buona fede
Il committente può aspettarsi che l'opera risulti di normale qualità e che presenti una normale idoneità all'uso, anche quando ciò non è espressamente concordato in sede contrattuale (ad es. le condotte di scarico devono essere a tenuta).

Come si presentano i difetti dell'opera
I difetti dell'opera possono presentarsi in diverse forme. La forma è rilevante per i diritti in caso di difetti, in particolare per quanto riguarda le tempistiche di segnalazione.

Difetti manifesti
I difetti manifesti sono quelli che sono già stati scoperti al momento dell'esame dell'opera o che avrebbero potuto essere scoperti con un esame accurato (difetti riscontrabili).

Difetti occulti
I difetti occulti sono quelli che non possono essere scoperti nemmeno con un esame accurato, o che si manifestano solo in un secondo momento.

Difetti taciuti intenzionalmente
Si tratta di difetti che l'imprenditore, con intento doloso, omette di segnalare pur essendone a conoscenza.

Mancanza di un difetto dell'opera
Non costituisce un difetto dell'opera il **deterioramento dell'opera successivo alla consegna** della stessa. Ad esempio, l'imprenditore non è responsabile dell'**usura** dell'opera, a meno che non abbia garantito per contratto una determinata durevolezza, o a meno che quest'ultima non possa essere presunta in buona fede. Non costituiscono difetti nemmeno i danni dovuti ad uso improprio, ad es. a seguito di **mancata manutenzione**. A seconda dell'opera in questione è tuttavia necessario che i committenti vengano informati in merito alle esigenze di manutenzione, specialmente se non sono esperti del settore. In caso di impianti che richiedono interventi di manutenzione intensivi, per evitare controversie è consigliabile stabilire per contratto che la garanzia di 5 anni è concessa solo previa stipulazione di un contratto di manutenzione.

3ª domanda: vi è una responsabilità personale del committente?

L'imprenditore non è tenuto a rispondere dei difetti dovuti esclusivamente alla responsabilità del committente stesso o di un suo ausiliario (art. 369 CO / art. 166 cpv. 4 norma SIA 118). Ciò può capitare ad es. quando è presente un difetto nel terreno destinato alla costruzione o quando l'architetto fornisce piani errati. Sussiste inoltre una responsabilità personale del committente quando quest'ultimo ha fornito all'imprenditore istruzioni erronee. Ciò può verificarsi ad es. quando il committente esige l'uso di materiali non idonei per l'opera in questione. Tuttavia, può essere attribuita una responsabilità personale al committente solo dopo aver verificato l'eventuale **obbligo di diffida** dell'imprenditore. Essendo di regola più esperto del committente, l'imprenditore è tenuto a segnalare mediante diffida eventuali istruzioni erronee, unitamente alle potenziali conseguenze che queste possono comportare (come espressamente stabilito dall'art. 365 cpv. 3 CO). Quando il committente è rappresentato da una persona qualificata (architetto, direzione dei lavori), di norma l'obbligo di diffida decade qualora l'imprenditore non riscontri e non sia comunque tenuto a riscontrare l'erroneità dell'istruzione o qualora il committente confermi tale istruzione nonostante la diffida. In questi casi l'imprenditore può di norma partire dal presupposto che le istruzioni siano state fornite con cognizione di causa. Pertanto, all'art. 25 cpv. 3 la norma SIA 118 stabilisce espressamente che l'imprenditore è tenuto a esaminare i piani a lui consegnati e il terreno destinato alla costruzione e le costruzioni esistenti solo quando il committente non è rappresentato da una direzione dei lavori, non è qualificato o non ha fatto ricorso ai consigli di una persona qualificata.

4ª domanda: il difetto è stato approvato dal committente?

La garanzia dell'imprenditore decade anche nel caso in cui il difetto sia stato approvato dal committente. Ciò accade specialmente quando il committente non segnala il difetto, o non lo fa entro i termini previsti. Da questo punto di vista vi sono differenze sostanziali a seconda che si applichi il CO o la norma SIA 118.

Applicabilità del CO
L'art. 367 CO stabilisce che, una volta consegnata l'opera, il committente, appena lo consenta l'ordinario corso degli affari, deve verificare lo stato e segnalarne all'appaltatore i difetti. Il termine per la verifica dipende dalla complessità dell'opera e deve quindi essere definito caso per caso. Se viene riscontrato un difetto, quest'ultimo va segnalato immediatamente. Di solito si tratta di un termine compreso tra i sette e i dieci giorni. Il periodo di reclamo dei difetti è quindi estremamente breve. Lo stesso vale per i cosiddetti difetti occulti, che sono riscontrabili solo successivamente alla verifica.

Per i contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2026, il termine per segnalare i difetti è adesso di 60 giorni (art. 367 cpv. 1bis CO). Di conseguenza il termine legale di segnalazione immediata dei difetti non si applica più.

Applicabilità della norma SIA 118
Rispetto al CO, la norma SIA 118 prevede una regolamentazione articolata, che contempla tre diverse tempistiche rilevanti.

- I difetti riscontrati durante l'**esame in comune** (vedi sopra, domanda 1) o i difetti evidenti (ossia immediatamente riscontrabili) devono essere immediatamente segnalati nel verbale di collaudo. In caso contrario, si presuppone che siano stati accettati dal committente, con conseguente decadenza dei diritti in caso di difetti (art. 163). È responsabilità dell'imprenditore dimostrare che nell'esame in comune il difetto era stato riscontrato dal committente o che si tratta di un difetto evidente. I difetti che non sono stati riscontrati nel collaudo in comune ma che avrebbero potuto esserlo (pur non essendo evidenti) possono essere segnalati in qualsiasi momento entro il periodo di reclamo dei difetti di 2 anni (art. 179 cpv. 3).
- Se si verificano difetti **entro il periodo di reclamo dei difetti di 2 anni** a partire dal collaudo (art. 172), questi devono essere segnalati entro tale termine. In seguito si considerano accettati (art. 178). Entro il periodo di reclamo dei difetti di 2 anni, i difetti possono essere segnalati in qualsiasi momento. Si tratta dunque di un termine meno stringente rispetto a quello previsto dal Codice delle obbligazioni, secondo cui i difetti vanno segnalati immediatamente. Tuttavia, i difetti la cui notifica o eliminazione immediata è necessaria per evitare danni (ad es. in caso di rischio di danni da acqua dovuti a perdite) devono essere segnalati immediatamente. In caso contrario, i danni altrimenti evitabili sono a carico del committente (art. 173 cpv. 2). Un'altra disposizione che differisce dal Codice delle obbligazioni è quella secondo cui spetta all'imprenditore dimostrare che un difetto segnalato entro il periodo di reclamo dei difetti non costituisce una vera difformità dal contratto, fermo restando che il difetto in quanto tale deve comunque essere dimostrato dal committente (art. 174 cpv. 3). Sia l'imprenditore che il committente possono richiedere prima della scadenza del periodo di reclamo dei difetti un cosiddetto esame finale, con cui determinare e mettere a verbale lo stato dell'opera (art. 177).
- Per i difetti che si manifestano **dopo il periodo di reclamo dei difetti di 2 anni** ma entro il termine di prescrizione complessivo di cinque anni, si applica il termine originario più stringente, che impone una segnalazione immediata dei difetti (art. 179 cpv. 2). In questo caso spetta al committente provare che il difetto è di responsabilità dell'imprenditore (art. 179 cpv. 5).

Il nuovo termine legale per segnalare i difetti è parzialmente imperativo, perciò il reclamo immediato dei difetti previsto dall'art. 179 cpv. 2 della norma SIA 118 non è più applicabile ai contratti conclusi a partire dal 1° gennaio 2026. Anche per questi contratti trova applicazione il termine legale di 60 giorni.

5ª domanda: il diritto si è prescritto?

Nei contratti di appalto, i diritti del committente in caso di difetti di un'opera immobiliare si prescrivono in 5 anni dalla consegna della stessa (art. 371 cpv. 2 CO). In caso di difetti intenzionalmente taciuti, il termine di prescrizione è di 10 anni (per analogia art. 210 cpv. 6 CO). La segnalazione di un difetto non interrompe il termine di prescrizione. La prescrizione è interrotta solo mediante azione legale o presentazione della domanda d'esecuzione, laddove per l'interruzione della prescrizione del diritto di rettifica è sempre necessaria un'azione legale.

Lo stesso vale per la norma SIA 118 (art. 180).

Nota a margine: acquisto di prodotti e apparecchi presso produttori o fornitori
Quando l'imprenditore acquista prodotti o apparecchi presso produttori o fornitori, si tratta normalmente di un contratto di compravendita e non di un contratto di appalto. In caso di contratto di compravendita, il termine di prescrizione è di regola di due anni (art. 210 cpv. 1 CO). Tuttavia la legge prevede un periodo di prescrizione di cinque anni se i difetti di una cosa integrata in un'opera immobiliare conformemente all'uso cui è normalmente destinata hanno causato i difetti dell'opera. L'obbligo di garanzia del venditore nei confronti dell'imprenditore e l'obbligo di quest'ultimo nei confronti del committente dell'opera sono pertanto teoricamente coincidenti. Occorre tuttavia considerare che il termine di prescrizione in caso di acquisto di una cosa decorre dalla fornitura, mentre in caso di un'opera è determinante la consegna (CO) ovvero il collaudo (norma SIA 118). Così ad es. in caso di apparecchi il termine di garanzia previsto dal contratto di compravendita decorre già dal momento della consegna da parte del fornitore, mentre il termine di garanzia dell'imprenditore previsto dal contratto di appalto decorre solo dal collaudo

ovvero dalla consegna dell'opera. Un ulteriore problema è rappresentato dal fatto che nella pratica produttori e fornitori normalmente escludono la garanzia di cinque anni in caso di integrazione in un'opera fissa, o comunque la subordinano ad altri obblighi, come ad es. la stipulazione di un contratto di manutenzione. Questo di fatto significa che l'imprenditore deve garantire il prodotto integrato per un periodo più lungo rispetto alla garanzia offerta nei suoi confronti dal fornitore per eventuali difetti. È pertanto consigliabile per l'imprenditore disciplinare questo aspetto nei suoi contratti di manutenzione con i clienti.

In virtù del carattere parzialmente imperativo della disposizione, dal 1° gennaio 2026 non è più consentito accorciare il termine di prescrizione di cinque anni in sede di contratto d'appalto tra appaltatore e committente. Questa novità non riguarda invece i contratti di compravendita: qui, i produttori o fornitori possono ancora ridurre il termine di prescrizione in sede contrattuale. È il caso, ad esempio, di un produttore o fornitore che vende apparecchi all'appaltatore. L'appaltatore deve quindi fare in modo che il suo fornitore gli conceda una garanzia di cinque anni, perché sarà poi questa la durata della garanzia che dovrà obbligatoriamente riconoscere al suo committente.

Diritti in caso di difetti

In presenza di un difetto dell'opera, il committente ha i seguenti diritti:
- Risoluzione
- Riduzione di prezzo
- Rettifica (miglioria)
- Risarcimento dei danni

Risoluzione, riduzione di prezzo e rettifica sono diritti disponibili come diverse alternative per il committente, che quindi deve scegliere tra uno di essi. Tali diritti sussistono a prescindere da un'eventuale colpa dell'appaltatore (responsabilità causale) e non richiedono pertanto un comportamento perlomeno negligente. Il diritto al risarcimento dei danni del committente si aggiunge ai tre diritti menzionati. Il committente può chiedere il risarcimento per eventuali danni provocati dai difetti, ovvero danni che costituiscono una conseguenza dell'effettivo difetto dell'opera. Ciò tuttavia a condizione che vi sia una colpa dell'appaltatore.

Diritto di risoluzione
Il diritto di risoluzione è un diritto di recedere dal contratto (diritto di recessione). Il committente può rifiutare il collaudo dell'opera quando il difetto è di una gravità tale da rendere l'opera inservibile. Di fatto tuttavia il diritto di risoluzione è irrilevante per i contratti di appalto in edilizia, dal momento che secondo l'art. 368 cpv. 3 CO tale diritto è escluso «quando si tratti di opere eseguite sul fondo del committente e che per loro natura non potrebbero essere rimosse senza gravissimo pregiudizio».

Diritto di riduzione di prezzo
Il committente ha il diritto di richiedere una riduzione del prezzo pari alla riduzione del valore dell'opera causata dal difetto.

Diritto di rettifica (miglioria)
Questo diritto consente al committente di esigere che l'appaltatore rettifichi a titolo gratuito il difetto. Una limitazione di questo diritto sta nel fatto che l'appaltatore non è tenuto a sostenere costi esorbitanti, ovvero sproporzionati. Tale soglia è tuttavia estremamente elevata, cosa che la rende di fatto raramente rilevante.

Se l'appaltatore non esegue le migliorie entro il termine stabilito dal committente, quest'ultimo può delegare la rettifica a terzi (la cosiddetta esecuzione sostitutiva). L'esecuzione sostitutiva deve tuttavia essere espressamente annunciata all'appaltatore mediante diffida.

Diritto al risarcimento dei danni
Questo diritto si aggiunge ai tre diritti summenzionati in caso di difetti. Esso riguarda unicamente il risarcimento dei danni successivi al difetto, ossia non l'eliminazione del difetto in quanto tale, bensì i danni da quest'ultimo provocati (ad es. danni da acqua provocati da condotte difettose).

Diritti in caso di difetti secondo la norma SIA 118
I diritti in caso di difetti secondo la norma SIA 118 sono sostanzialmente gli stessi di quelli previsti dal Codice delle obbligazioni. Tuttavia, la norma SIA 118 stabilisce il diritto di rettifica come prioritario. Ciò significa che il committente può far valere dapprima unicamente il diritto all'eliminazione del danno da parte dell'imprenditore (art. 169 cpv. 1). All'imprenditore va fissato un termine conveniente. Il committente può optare alternativamente per la risoluzione o la riduzione di prezzo solo se l'imprenditore non elimina i difetti entro il termine stabilito, oppure si rifiuta o risulta chiaramente incapace di procedere alla miglioria. Può anche insistere ed esigere le migliorie e farle eseguire da terzi, con oneri a carico dell'imprenditore (la cosiddetta esecuzione sostitutiva). A differenza di quanto previsto dal Codice delle obbligazioni, l'esecuzione sostitutiva non va espressamente annunciata mediante diffida.

Ulteriori informazioni
- SIA, norma 118 «Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione»
- Codice delle obbligazioni svizzero

Nota
I concetti giuridici sono aperti a diverse interpretazioni e possono essere giudicati in maniera diversa da parte di tribunali e autorità. Pertanto, suissetec non offre alcuna garanzia per quanto concerne la completezza, il contenuto e la correttezza del promemoria. Per ottenere un parere legale su uno specifico caso occorre rivolgersi a specialisti del settore, come ad es. la divisione Diritto di suissetec.

Informazioni
Per eventuali domande o richieste di informazioni ulteriori è possibile rivolgersi alla divisione Diritto di suissetec: +41 43 244 73 00, info@suissetec.ch.

Autori
Questo promemoria (testi ed elementi grafici) è stato realizzato dalla divisione Diritto di suissetec.

Questo promemoria è stato offerto da:

↓ Opzionale: per caricare il vostro logo aziendale, cliccate sotto questa riga.↓

↓ Opzionale: per inserire il vostro indirizzo, cliccate sotto questa riga.↓

Associazione svizzera e del Liechtenstein della tecnica della costruzione (suissetec)
Auf der Mauer 11, casella postale, CH-8021 Zurigo, +41 43 244 73 00, suissetec.ch