



Berna, 19 agosto 2020

Destinatari:

partiti

associazioni mantello dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

associazioni mantello dell'economia

cerchie interessate

Revisione del Codice delle obbligazioni (difetti di costruzione): avvio della procedura di consultazione

Gentili Signore e Signori,

in data 19 agosto 2020 il Consiglio federale ha incaricato il DFGP di consultare i Cantoni, i partiti, le associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle Città e delle regioni di montagna, le associazioni mantello dell'economia e le cerchie interessate in merito a una revisione del diritto dei contratti di costruzione.

Il termine di consultazione scade il **30 novembre 2020**.

A. Revisione del diritto della costruzione

Attualmente sono pendenti diversi interventi parlamentari sul diritto della costruzione. La mozione 09.3392 Fässler-Osterwalder chiede il rafforzamento dei diritti dei committenti in caso di difetti di costruzione. Le iniziative parlamentari 12.502 Hutter e 14.453 Gössi chiedono di prolungare a 60 giorni il termine di avviso previsto nel diritto dell'appalto per i difetti nascosti, rispettivamente di istituire un diritto inalienabile alla riparazione per il compratore di proprietà per piani di nuova costruzione. La mozione 17.4079 Burkart presenta uno stretto collegamento materiale con tale materia poiché chiede di concretizzare le disposizioni sull'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori ripristinando l'importanza del diritto del proprietario di un fondo di prestare una garanzia sostitutiva.

In generale il diritto attuale si è dimostrato adeguato alla pratica ed equilibrato. Solamente alcuni punti pongono problemi ai committenti privati e in parte anche ai committenti professionali. La revisione proposta si limita quindi ai seguenti punti:

- *prolungamento del termine di avviso*: attualmente i difetti di costruzione devono essere segnalati «immediatamente» vale a dire entro pochi giorni, pena la perenzione dei diritti per i difetti. L'avamprogetto porta a 60 giorni il termine per segnalare i difetti di un'opera immobiliare, siano essi palesi o nascosti. Il medesimo termine vale anche per i contratti di vendita di fondi. Questi termini hanno natura dispositiva;



- *diritto alla riparazione in caso di compera e di nuova costruzione di abitazioni:* l'avamprogetto propone un diritto inalienabile alla riparazione nei contratti di costruzione o di vendita di un edificio destinato all'uso personale o familiare. In tal modo si limita soprattutto la pratica, svantaggiosa per i proprietari di case e per i proprietari per piani, della combinazione dell'esenzione del venditore o dell'appaltatore con simultanea cessione delle pretese di garanzia nei confronti dei subappaltatori;
- *concretizzazione dei requisiti di una garanzia sostitutiva dell'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori:* si vuole permettere al proprietario di un fondo di prestare garanzie reali e soprattutto bancarie come garanzie sostitutive e di poter così evitare l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori.

Essenzialmente l'avamprogetto intende impedire che i committenti, in casi chiaramente iniqui, debbano farsi carico dei costi per l'eliminazione dei difetti di costruzione. Queste modifiche in via di principio non estendono la responsabilità degli imprenditori, dei venditori e degli artigiani. Si garantisce soltanto che i committenti possano attuare le loro pretese legali anche nei casi in cui oggi incontrano ostacoli materialmente non giustificati o accordi contrattuali che mancano di trasparenza e chiarezza. Le modifiche proposte sono inoltre compatibili con la norma SIA 118 ragion per cui nulla cambia per le parti contrattuali che si servono di tali norme.

Vi invitiamo a esprimere un parere sull'avamprogetto e sulle spiegazioni nel rapporto esplicativo.

B. Necessità di ulteriori interventi in materia di ipoteca legale degli artigiani e imprenditori?

Nel dicembre 2019 è poi stato depositato il postulato 19.4638 Caroni «Ipoteca degli artigiani e imprenditori più equilibrata». Il postulato incarica il Consiglio federale di illustrare le possibilità di adeguare l'ipoteca degli artigiani e imprenditori (art. 837 segg. CC) in modo da disciplinare in maniera più equilibrata il rapporto tra committenti e subappaltatori. Nel presente contesto, Vi preghiamo pertanto di prendere posizione sulle seguenti questioni:

1. I subappaltatori hanno una pretesa propria alla costituzione di un'ipoteca, indipendentemente da quella dell'imprenditore principale. Il subappaltatore ha tale pretesa anche quando il committente ha già pagato l'imprenditore principale. Per il committente ne deriva in determinate circostanze il rischio di dover pagare a doppio. Come adeguare l'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori in modo da disciplinare in modo più equilibrato il rapporto tra committente e subappaltatore?
2. L'ipoteca dovrebbe essere possibile soltanto per prestazioni effettuate dopo che il committente è stato informato del fatto che era stato incaricato un subappaltatore o avrebbe potuto esserlo?
3. Ritiene necessario un intervento legislativo in tale materia?

La documentazione relativa alla consultazione è reperibile al seguente indirizzo:
<http://www.admin.ch/ch/i/gg/pc/pendent.html>.



Ai sensi della legge sui disabili (LDis; RS 151.3), ci impegniamo a pubblicare documenti accessibili anche a persone diversamente abili. Vi invitiamo dunque a trasmetterci i vostri pareri in forma elettronica (**p.f. oltre a una versione PDF anche una versione Word**) entro il termine indicato al seguente indirizzo di posta elettronica:

zz@bj.admin.ch

Vi preghiamo di indicare nel vostro parere le persone di contatto competenti a cui rivolgere eventuali domande.

Per domande ed eventuali informazioni è a vostra disposizione il signor David Oppliger (tel. 058 469 60 82; david.oppliger@bj.admin.ch).

Ringraziandovi per la preziosa collaborazione vi preghiamo di gradire, onorevoli Consiglieri di Stato, l'espressione della nostra alta stima.

Karin Keller-Sutter
Consigliera federale