

Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten

Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction

General terms and conditions for construction works

Condizioni generali per l'esecuzione dei lavori di costruzione – Errata corrigé (integrazione) C2 alla norma SIA 118:2013

La Commissione centrale per i regolamenti della SIA ha approvato il presente errata-corrige SIA 118-C2:2026 alla norma SIA 118:2013 il 11 novembre 2025.

È valida a partire dal 1º gennaio 2026.

Esso è disponibile su www.sia.ch/errata-corrige > SIA 118 zur Verfügung.

Errata corrige (integrazione) SIA 118-C2:2026 alla norma SIA 118:2013

Con la revisione del Codice delle obbligazioni in vigore dal 1º gennaio 2026, l'attuale obbligo di segnalare «subito» i difetti viene sostituito da un termine di notifica perentorio di 60 giorni dalla scoperta degli stessi. Non sono più consentiti termini più brevi e la nuova regola prevale rispetto alle disposizioni contrattuali come quelle della norma SIA 118.

Facendo riferimento a un obbligo «immediato» di segnalazione, l'attuale articolo 179 SIA 118 contraddice la nuova legislazione cogente ed è pertanto nullo. Al fine di prevenire contraddizioni con la nuova normativa giuridica e garantire la certezza del diritto nell'applicazione pratica della norma SIA 118, l'articolo 179 capoverso 2 viene modificato e pubblicato come integrazione della norma.

L'integrazione SIA 118-C2:2026 vale solo qualora sia stata concordata dalle parti contrattuali in aggiunta alla norma SIA 118.

Per i progetti in corso con contratti stipulati prima del 1º gennaio 2026 si applicano le attuali disposizioni, a meno che il contratto non rimandi espressamente alla nuova normativa o sia modificato in un secondo momento dalle parti in tal senso. Per i contratti stipulati dopo il 1º gennaio 2026 si applicano le nuove norme giuridiche.

Errata corrige (integrazione) SIA 118-C2:2026 alla norma SIA 118:2013 it (edizione 2026-01)

Pagina	Cifra / Figura	Finora (Gli errori sono evidenziati in grassetto e barrati)	Correzione (Le correzioni sono evidenziate in grassetto e corsivo)
46	6 42	<p>Responsabilità per difetti occulti</p> <p>Art. 179</p> <p>1 Difetti occulti, ai sensi della presente norma, sono quei difetti che il committente scopre solo dopo la scadenza del periodo di reclamo dei difetti (art. 172).</p> <p>2 L'imprenditore è responsabile dei difetti occulti se il committente li segnala subito dopo la loro scoperta (si confrontino però l'art. 178 cpv. 2 e l'art. 179 cpv. 3 e 4). Il committente fissa all'imprenditore un termine adeguato per l'eliminazione dei difetti. Si applicano gli art. 169-171.</p> <p>3 L'imprenditore non è per contro responsabile dei difetti occulti (cpv. 1) che la direzione dei lavori avrebbe potuto scoprire durante l'esame in comune (art. 158 cpv. 2), a meno che l'imprenditore non li abbia taciti intenzionalmente.</p> <p>4 In caso di collaudo senza esame (art. 164), l'imprenditore non è responsabile dei difetti occulti (cpv. 1) che il committente avrebbe potuto scoprire con l'esame dell'opera (o di parte di essa) prima della scadenza del periodo di reclamo dei difetti, a meno che l'imprenditore non li abbia taciti intenzionalmente.</p> <p>5 In caso di contestazione spetta al committente provare che un difetto occulto e segnalato costituisca veramente una difformità dal contratto e sia di conseguenza un difetto ai sensi della presente norma.</p>	<p>Responsabilità per difetti occulti</p> <p>Art. 179</p> <p>1 Difetti occulti, ai sensi della presente norma, sono quei difetti che il committente scopre solo dopo la scadenza del periodo di reclamo dei difetti (art. 172).</p> <p>2 L'imprenditore è responsabile dei difetti occulti se il committente li segnala entro 60 giorni dopo la loro scoperta (si confrontino però l'art. 178 cpv. 2 e l'art. 179 cpv. 3 e 4). Il committente fissa all'imprenditore un termine adeguato per l'eliminazione dei difetti. Si applicano gli art. 169-171.</p> <p>3 L'imprenditore non è per contro responsabile dei difetti occulti (cpv. 1) che la direzione dei lavori avrebbe potuto scoprire durante l'esame in comune (art. 158 cpv. 2), a meno che l'imprenditore non li abbia taciti intenzionalmente.</p> <p>4 In caso di collaudo senza esame (art. 164), l'imprenditore non è responsabile dei difetti occulti (cpv. 1) che il committente avrebbe potuto scoprire con l'esame dell'opera (o di parte di essa) prima della scadenza del periodo di reclamo dei difetti, a meno che l'imprenditore non li abbia taciti intenzionalmente.</p> <p>5 In caso di contestazione spetta al committente provare che un difetto occulto e segnalato costituisca veramente una difformità dal contratto e sia di conseguenza un difetto ai sensi della presente norma.</p>



Termine di referendum: 19 aprile 2025 (1° giorno feriale: 22 aprile 2025)

Codice delle obbligazioni (Difetti di costruzione)

Modifica del 20 dicembre 2024

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del 19 ottobre 2022¹,
decreta:*

I

Il Codice delle obbligazioni² è modificato come segue:

Art. 201 cpv. 4

⁴ Se i difetti di una cosa integrata in un'opera immobiliare conformemente all'uso cui è normalmente destinata hanno causato i difetti dell'opera, il compratore deve darne notizia entro 60 giorni. Dei difetti non riconoscibili mediante l'ordinario esame deve dare notizia entro 60 giorni dalla loro scoperta. La pattuizione di termini più brevi è inefficace.

Art. 219, titolo marginale e cpv. 3

D. Garanzia
I. Per la misura

Art. 219a

II. Avviso
relativo ai difetti,
riparazione
gratuita e
prescrizione

¹ Il termine per dare notizia dei difetti in caso di compera di un fondo è di 60 giorni. Dei difetti non riconoscibili mediante l'ordinario esame deve essere data notizia entro 60 giorni dalla loro scoperta. La pattuizione di termini più brevi è inefficace.

¹ FF 2022 2743
² RS 220

² Il compratore di un fondo con una costruzione ancora da realizzare o realizzata meno di due anni prima della vendita può anche chiederne la riparazione gratuita. Questo diritto è retto dalle disposizioni sul contratto d'appalto.

³ L'obbligo di garanzia per i difetti del fondo si prescrive in cinque anni dal trapasso della proprietà. Il termine di prescrizione non può essere modificato a svantaggio del compratore.

Art. 367 cpv. 1^{bis}

^{1bis} Nel caso di un'opera immobiliare il termine per segnalare i difetti è di 60 giorni. La pattuizione di termini più brevi è inefficace. Lo stesso vale per i seguenti difetti che abbiano causato i difetti dell'opera immobiliare:

- a. difetti di un'opera mobiliare integrata nell'opera immobiliare conformemente all'uso cui è normalmente destinata;
- b. difetti di un'opera eseguita da un architetto o da un ingegnere e che conformemente all'uso cui è normalmente destinata funge da base per la realizzazione dell'opera immobiliare.

Art. 368 cpv. 2, secondo periodo, 2^{bis} e 3

² ... Alla riparazione gratuita si applica per analogia l'articolo 366 capoverso 2.

^{2bis} È nullo il patto avente per scopo di limitare o escludere preventivamente il diritto alla riparazione gratuita se riguarda il difetto di una costruzione.

³ *Concerne soltanto il testo francese*

Art. 370 cpv. 4

⁴ Dei difetti dell'opera immobiliare irriconoscibili coll'ordinaria verificazione all'atto del ricevimento il committente deve dare avviso entro 60 giorni dalla loro scoperta. La pattuizione di termini più brevi è inefficace. Lo stesso vale per i seguenti difetti che abbiano causato i difetti dell'opera immobiliare:

- a. difetti di un'opera mobiliare integrata nell'opera immobiliare conformemente all'uso cui è normalmente destinata;
- b. difetti di un'opera eseguita da un architetto o da un ingegnere e che conformemente all'uso cui è normalmente destinata funge da base per la realizzazione dell'opera immobiliare.

Art. 371 cpv. 3

³ Il termine di prescrizione di cinque anni non può essere modificato a svantaggio del committente. Per il resto si applicano per analogia le norme relative alla prescrizione dei corrispondenti diritti del compratore.

II

Il Codice civile³ è modificato come segue:

Art. 839 cpv. 3

³ L'iscrizione può farsi soltanto se la somma garantita dall'ipoteca è riconosciuta dal proprietario o giudizialmente accertata; non può inoltre essere chiesta se il proprietario presta sufficiente garanzia per il credito preteso più gli interessi di mora per una durata di dieci anni.

III

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Consiglio nazionale, 20 dicembre 2024

La presidente: Maja Riniker

Il segretario: Pierre-Hervé Freléchoz

Consiglio degli Stati, 20 dicembre 2024

Il presidente: Andrea Caroni

La segretaria: Martina Buol

Data della pubblicazione: 9 gennaio 2025

Termine di referendum: 19 aprile 2025