

Ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori

Grazie al suo orientamento in primis preventivo, l'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori vanta una storia centenaria di grande successo. La revisione della legge entrata in vigore il 1° gennaio 2012 non ha indebolito questo sistema di incentivazione poco burocratico, anzi, lo ha consolidato e in parte perfino potenziato a favore degli appaltatori senza modificarne strutturalmente l'idea di base.

1. Campo di validità – scopo della scheda informativa

1.1. Inquadramento giuridico

La presente scheda informativa illustra in modo condensato i contenuti e la procedura relativi all'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori.

La presente **scheda informativa** costituisce una raccomandazione e **non è giuridicamente vincolante**.

2. Diritto di istituire un pegno immobiliare – sì o no?

2.1. Il diritto sussiste

- per artigiani o imprenditori che hanno fornito materiali e lavoro, o lavoro soltanto, per una costruzione o per altre opere, per la demolizione delle stesse, il montaggio di impalcature, il consolidamento di scavi o lavori simili su un dato fondo;
- se gli artigiani o gli imprenditori sono creditori nei confronti del proprietario del fondo, di un artigiano o di un imprenditore, di un conduttore, di un affittuario o di un altro titolare di diritti sul fondo.
(*Elenco non esaustivo*)

2.2. Il diritto non sussiste

- per artigiani e imprenditori su terreni che sono patrimonio amministrativo dei poteri pubblici. Appartengono al patrimonio amministrativo dei poteri pubblici tutti i fondi di cui lo Stato (Comuni, Cantone, Confederazione, FFS ecc.) necessita per assolvere il suo mandato pubblico (p.es. edifici scolastici, edifici amministrativi, infrastrutture ferroviarie ecc.).
- Eccezione: su fondi del patrimonio amministrativo dei poteri pubblici, il subappaltatore, ossia l'imprenditore che non ha un rapporto contrattuale diretto con il proprietario del fondo, ha diritto a ottenere una fideiussione semplice da parte del proprietario del fondo rientrante nel patrimonio amministrativo dei poteri pubblici.

3. Consultare un avvocato – sì o no?

Il diritto a un'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori o a una fideiussione semplice deve essere fatto valere dall'imprenditore stesso solo in casi chiari e semplici.

Per i casi complessi, per esempio se nel contratto d'appalto proprietario e committente non sono la stessa persona, se si tratta di fondi dei poteri pubblici, di proprietà per piani ecc., *si raccomanda vivamente di consultare un avvocato.*

4. Entità della garanzia pignorizia

La somma garantita da pegno comprende di regola il prezzo stabilito contrattualmente, l'IVA ed eventuali interessi di mora senza limitazioni di tempo.

Ogni indicazione deve essere corredata dai relativi mezzi probatori (in particolare attestati).

5. Fondo

Se i lavori di costruzione autorizzati sono stati svolti su più fondi (anche unità di piano ecc.), le relative pretese di rimborso devono essere ripartite sui singoli fondi (o unità di piano ecc.).

5.1. Beni amministrativi o patrimoniali dei poteri pubblici?

Qualora non fosse chiaro se un terreno rientra tra i beni amministrativi o patrimoniali dei poteri pubblici, occorre far valere il diritto a un'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori.

6. Scadenze da rispettare per artigiani e imprenditori

Il diritto di pegno degli artigiani e degli imprenditori può essere iscritto a registro fondiario dal momento in cui essi si sono impegnati a fornire una prestazione.

L'iscrizione a registro fondiario deve avvenire *al più tardi entro quattro mesi* dall'ultimazione dei lavori. La richiesta al tribunale non vale come rispetto di tale termine.

Nota: il concetto di «ultimazione dei lavori» è controverso. È bene in ogni caso considerare riserve di tempo per essere sicuri di rispettare queste scadenze (termine di perenzione, non di prescrizione).

L'iscrizione a registro fondiario 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 (p.es. garanzia bancaria).

Se la richiesta non è riconosciuta dal proprietario, l'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori viene registrata a titolo superprovisionale. In seguito, il richiedente deve esigere il credito in via giudiziaria. L'iscrizione definitiva a registro fondiario avviene solo quando il tribunale aggiudica il credito al richiedente.

Per i fondi che appartengono al patrimonio amministrativo dei poteri pubblici, l'imprenditore che intende far valere il suo diritto a una fideiussione semplice deve notificare per iscritto il suo credito al proprietario *entro quattro mesi* dopo l'ultimo lavoro eseguito. Fa stato il momento della ricezione della lettera da parte del proprietario.

7. Controparte

La controparte non è il proprietario del fondo al momento della stipulazione del contratto, bensì la persona registrata come proprietario al momento della ricezione dell'ordine giudiziario nel registro fondiario.

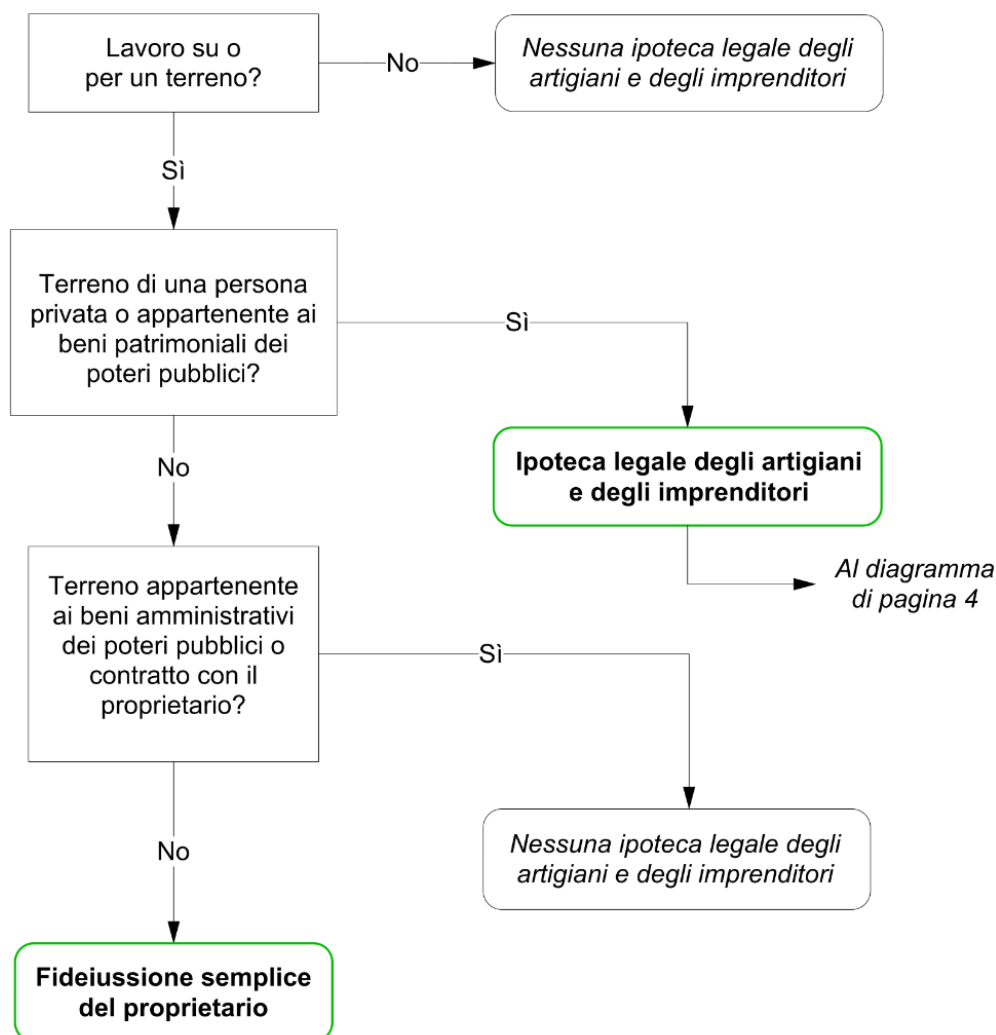
Nota: anche in questo caso, è bene prevedere riserve di tempo per un'eventuale ripetizione della procedura, in quanto la forma giuridica e il proprietario potrebbero essere cambiati all'ultimo momento.

8. Firma

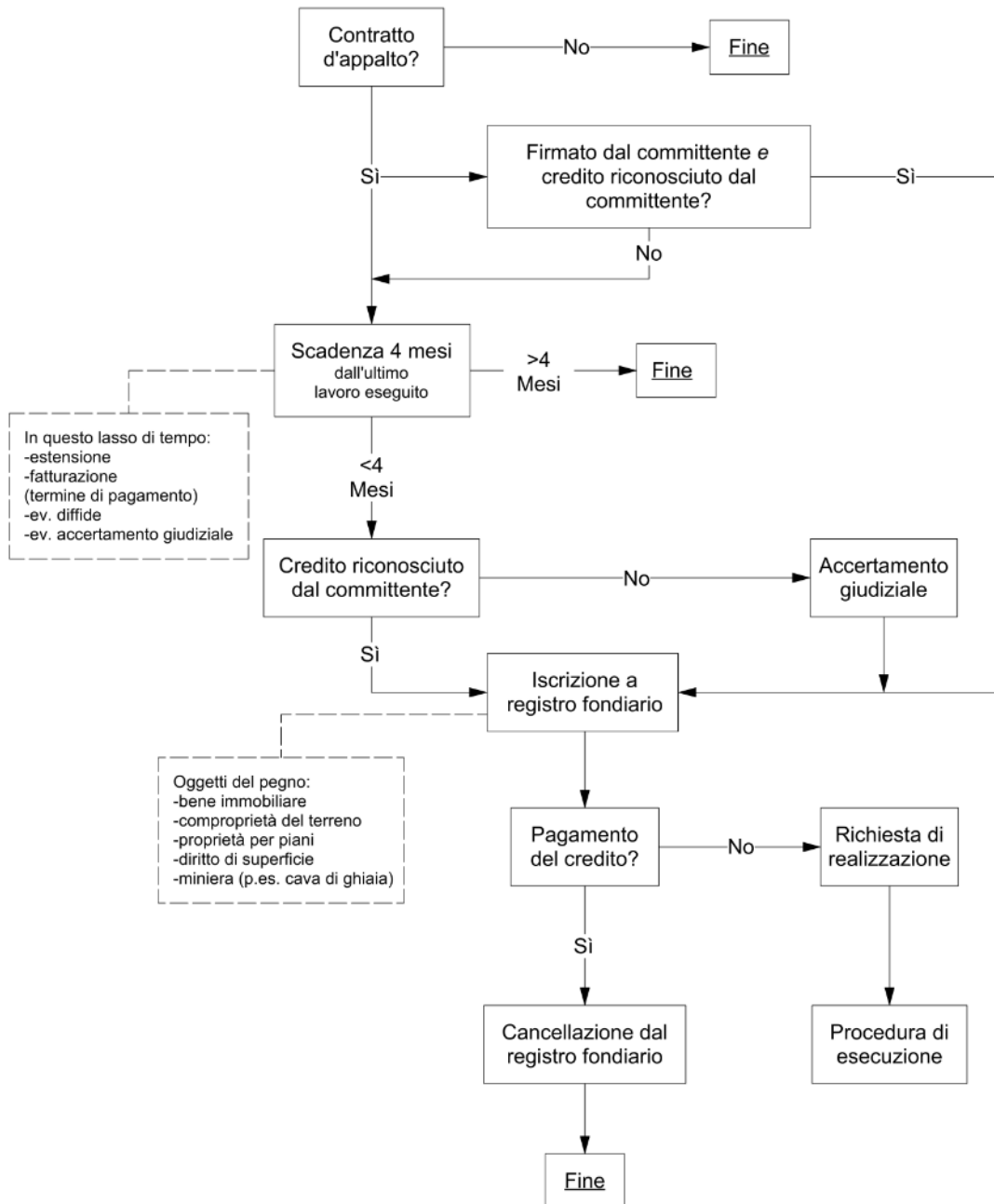
Il richiedente deve firmare di proprio pugno la richiesta, a meno che non sia rappresentato. In questo caso, sta al rappresentante firmare la richiesta e identificarsi presentando una procura.

Se il richiedente è una persona giuridica, la richiesta deve essere firmata dalla persona avente diritto secondo il registro di commercio o dal rappresentante munito di procura. Occorre allegare un estratto recente del registro di commercio o una procura.

9. Diagramma: ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori o fideiussione semplice?



10. Diagramma: ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori



11. Rimandi

Modulo «Istanza d'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani»

Questo modulo viene messo a disposizione dall'Ufficio federale di giustizia all'indirizzo seguente:

<https://www.bj.admin.ch/bj/it/home/publiservice/zivilprozessrecht/parteieingabenformulare.html>

Letteratura specializzata

- GAUCH PETER, Der Werkvertrag, 6^a edizione, Zurigo 2019
- SCHUMACHER RAINER, Das Bauhandwerkerpfandrecht. Systematischer Aufbau, 4^a edizione, Zurigo 2021
- Bohnet François (éd.), Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Fond et procédure, Helbing Lichtenhahn, Basilea, 2012

12. Indicazione delle fonti

- Codice civile svizzero (CC), artt. 837-841
- Ordinanza sul registro fondiario (ORF) del 23.9.2011, in vigore dall'1.1.2012
- Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC) del 19.12.2008, in vigore dall'1.1.2011
- Modulo «Istanza d'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani» ai sensi dell'art. 837 segg. CC e dell'art. 248 segg. CPC

Gruppo di progetto Tecnica (GPT)

Presidenza	Marco Meier, Hitzkirch LU	In rappresentanza di: Comitato specialistico Giardinieri paesaggisti, settore Tecnica
	Fabrizio Gianoni, Brione s/M TI	GPT
	Christoph Hofmann, Winterthur ZH	GPT
	Mike Hürlimann, Jona SG	GPT
	Martin Müller, Adligenswil LU	GPT
	Felix Rusterholz, Zurigo ZH	GPT
	Peter Susewind, Rapperswil-Jona SG	GPT
	Gian Treichler, Igis GR	GPT
Responsabile progetto	Martin Gerber, Safnern BE	Direzione JardinSuisse
Consulenza giuridica	Hans Stoller, Lenzburg AG	Architetto dipl. ETH/SIA; lic. iur.

JardinSuisse declina ogni responsabilità per danni derivanti dall'applicazione di questo documento.