

### 1. Che cos'è l'ipoteca legale di artigiani e imprenditori?

L'ipoteca legale di artigiani e imprenditori è un diritto di pegno immobiliare di natura particolare le cui basi legali sono contemplate negli articoli 837 capoverso 1 cifra 3, 837 capoverso 2 e 839-841 del Codice civile svizzero (CC).

L'ipoteca legale di artigiani e imprenditori (ai fini di una migliore leggibilità qui di seguito useremo solo il termine «imprenditore»<sup>1</sup>) permette di chiedere l'iscrizione di un diritto di pegno su un immobile per il quale l'imprenditore ha fornito delle prestazioni<sup>2</sup>.

### 2. A che cosa serve?

In linea di principio, alla base vi è una prestazione che si fonda su un contratto d'appalto concluso tra il proprietario fondiario e l'imprenditore e che quest'ultimo fornisce nell'ambito di lavori di costruzione o di trasformazione di un immobile. L'ipoteca legale serve a garantire il credito dell'imprenditore verso il proprietario.

### 3. Quali vantaggi comporta? Perché conviene chiederne l'iscrizione?

Generalmente le prestazioni degli imprenditori che mettono a disposizione materiali per la costruzione di un bene immobiliare, contribuendo al valore aggiunto di quest'ultimo, sono pagate dopo un certo tempo conformemente alle disposizioni del contratto d'appalto.

L'ipoteca legale offre una protezione particolare sotto forma di un diritto di pegno immobiliare per tutelare l'imprenditore da eventuali perdite. Senza questa protezione, le prestazioni dell'imprenditore diventerebbero immediatamente parte integrante del bene costruito.

### 4. Quali condizioni devono essere adempiute per poter chiedere l'iscrizione?

#### 4.1. Esistenza di un contratto d'appalto ai sensi degli articoli 363 segg. CO

Alla base di ogni ipoteca legale di artigiani e imprenditori vi è un contratto d'appalto o, in casi particolari, un contratto d'opera (art. 365 cpv. 1 CO).

Spesso l'imprenditore non stipula il contratto d'appalto direttamente con il proprietario del fondo (e committente), ma con un'impresa generale. Anche questi imprenditori, detti subappaltatori, hanno il diritto di chiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale sul fondo del proprietario (e committente)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> In questo contesto il termine imprenditore designa una persona che lavora a titolo indipendente e per proprio conto, ossia una persona che si assume da sola il rischio economico. Si tratta quindi sempre di un imprenditore, mai di un lavoratore.

<sup>2</sup> Se, per un motivo qualsiasi, non si può procedere alla realizzazione di un immobile, l'ipoteca legale non serve e quindi non può essere iscritta. La realizzazione non è ammessa per gli immobili che fanno parte del patrimonio amministrativo di collettività pubbliche (Confederazione, Cantoni, Comuni, altre corporazioni o istituti di diritto pubblico).

<sup>3</sup> Anche se il proprietario ha già pagato l'impresa generale.

## 4.2. Lavoro con o senza fornitura di materiale

L'ipoteca legale può essere iscritta solo per prestazioni di lavoro con o senza fornitura di materiale. Generalmente la semplice fornitura di materiale non dà diritto all'iscrizione<sup>4</sup>. Tuttavia, se il materiale fornito è fabbricato appositamente per il cantiere in parola<sup>5</sup>, la prestazione è considerata una prestazione di lavoro in rapporto con la costruzione. In tal caso il fornitore o il fabbricante ha diritto all'iscrizione.

## 4.3. Osservanza dei termini legali

L'iscrizione di un'ipoteca legale di artigiani e imprenditori può essere chiesta solo durante un determinato lasso di tempo. Il termine inizia a decorrere alla conclusione del contratto d'appalto e decade tre mesi dopo la fine dei lavori o dopo un eventuale scioglimento anticipato del contratto<sup>6</sup>. Per calcolare il termine si tiene conto unicamente della data in cui i lavori si sono conclusi. Si considera solo l'adempimento primario del contratto d'appalto: i lavori effettuati in garanzia o volti a migliorare il lavoro primario così come i lavori accessori non sono rilevanti. In altre parole, il termine di tre mesi inizia a decorrere prima dello svolgimento di questi lavori<sup>7</sup>.

L'ipoteca legale deve essere effettivamente iscritta nel registro fondiario entro tre mesi. Il semplice fatto di depositarla davanti al giudice non basta.

## 4.4. Riconoscimento del credito da parte del proprietario o del giudice

Il credito fondato sul contratto d'appalto deve essere riconosciuto dal proprietario o stabilito dal giudice. Se il proprietario riconosce il credito, l'ufficio del registro fondiario può iscrivere l'ipoteca legale in via definitiva senza passare dal giudice.

## 5. Iscrizione di un credito non riconosciuto

Se il credito non viene riconosciuto né dal proprietario né dal giudice, l'imprenditore può chiedere l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale nel registro fondiario affinché il termine di tre mesi sia comunque rispettato. La domanda può essere depositata con il modulo allegato (Domanda di costituzione di un'ipoteca legale di artigiani e imprenditori). Secondo una pratica adottata dalla maggior parte dei tribunali, a titolo di misura cautelativa, il giudice dispone l'iscrizione provvisoria senza sentire dapprima il proprietario. Il seguito della procedura varia da un Cantone all'altro.

---

<sup>4</sup> Colui che effettua unicamente delle forniture di materiale può tutelarsi altrimenti, ad esempio attraverso una fornitura contro pagamento (art. 82 CO) o una vendita con riserva di proprietà.

<sup>5</sup> I fornitori di cose fungibili, quali canalizzazioni in beton, mattoni o tegole standard, non beneficiano di questa tutela dato che hanno la possibilità di smerciare altrimenti i loro prodotti.

<sup>6</sup> L'osservanza di questo termine va esaminata separatamente per ogni imprenditore o per ogni contratto d'appalto. Se sono stati stipulati due contratti, non ci si può fondare semplicemente su quello più recente.

<sup>7</sup> Esempio: il fatto di dover mettere un chiodo, una vite, fissare o semplicemente pulire un oggetto non si ripercuote sulla decorrenza del termine.