

Istruzioni per la compilazione del modulo «Domanda di costituzione di un'ipoteca legale di artigiani e imprenditori»

<p>Agire da soli? Se non siete giuristi o non avete grande dimestichezza con il diritto, le spiegazioni seguenti vi saranno d'aiuto solo nei casi più semplici. Per le questioni complesse vi consigliamo di rivolgervi a una persona qualificata, ad esempio un avvocato. Il tribunale non può offrire consulenza, dato che le persone che vi lavorano potrebbero essere ruscate per parzialità. Attiriamo inoltre la vostra attenzione sul fatto che le nostre indicazioni sono semplificate e possono risultare imprecise. Inoltre non coprono tutti gli scenari possibili. In particolare possono porre difficoltà i casi di comproprietà (proprietà per piani), per i quali una consulenza giuridica può essere molto utile.</p>	
<p>1. Artigiano o imprenditore - Persona <i>giuridica</i>: secondo l'iscrizione nel registro di commercio. - Persona <i>fisica</i>: nome, cognome, data di nascita. - Indirizzo esatto, telefono. - Rappresentante (se del caso).</p>	<p>L'istante nella procedura per l'iscrizione di un'ipoteca legale è un lavoratore indipendente che ha fornito una prestazione o del materiale per un fondo/immobile. Trattasi segnatamente di - artigiani - imprenditori (impresa generale, totale, in subappalto) - fornitori di materiali fabbricati su misura - cedenti di crediti (art. 170 cpv. 1 CO). L'istante non può essere un impiegato o un fornitore di cose fungibili. <i>Indicate chiaramente se le persone sono citate in qualità di istante o di rappresentante.</i></p>
<p>2. Proprietario fondiario - Persona <i>giuridica</i>: secondo l'iscrizione nel registro di commercio. - Persona <i>fisica</i>: nome, cognome, data di nascita. - Indirizzo esatto, telefono. - Rappresentante (se del caso).</p>	<p>Il convenuto è sempre il proprietario del bene immobile in questione secondo l'iscrizione nel registro fondiario prima del contenzioso. Nel caso di una comproprietà semplice (quindi anche per le proprietà per piani), tutti i comproprietari sono convenuti (v. anche 4e). <i>Indicate chiaramente se le persone sono citate in qualità di istante o di rappresentante.</i></p>
<p>3. Contratto e prestazione a) Committente</p>	<p>Spesso il committente e il proprietario non sono la stessa persona. È il caso in particolare quando un'impresa totale o generale ha concluso contratti d'appalto con gli artigiani. Se il proprietario e il committente sono la stessa persona, indicate di nuovo le sue coordinate.</p>
<p>b) Data del contratto</p>	<p>A tenore dell'articolo 839 capoverso 1 CC, l'ipoteca dell'imprenditore può essere iscritta nel registro fondiario a partire dal giorno in cui l'imprenditore è obbligato a eseguire il lavoro. La data è quella della conclusione del contratto. Come mezzo di prova si può produrre un contratto scritto, un'offerta o altra corrispondenza utile.</p>
<p>c) Data dell'ultimazione dei lavori</p>	<p>Secondo l'articolo 839 capoverso 2 CC, l'iscrizione deve essere chiesta al più tardi nei tre mesi che seguono l'ultimazione dei lavori. L'esame della domanda e l'iscrizione nel registro fondiario richiedono tempo. <i>Consigliamo quindi di depositare la domanda di iscrizione qualche settimana o almeno qualche giorno prima della scadenza del termine.</i> Come mezzo di prova si possono fornire i rapporti di lavoro.</p>
<p>d) Natura degli ultimi lavori eseguiti</p>	<p>Il lavoro è considerato concluso quando tutti i lavori previsti dal contratto d'appalto sono stati eseguiti. I lavori accessori o minori non fanno stato e non influiscono sul calcolo del termine. Come mezzo di prova si possono fornire i rapporti di lavoro.</p>
<p>e) Importo esatto del credito e interessi di mora</p>	<p>Indicate l'importo che chiedete in franchi e centesimi e gli interessi di mora (esempio: CHF 7643.55 più interesse del 5% dal 04.04.2002). Come mezzo di prova si può produrre un contratto scritto, un'offerta o altra corrispondenza utile e i rapporti di lavoro.</p>

<p>4. Fondo/immobile a) Via e numero</p>	<p>Esempio: Badenerstrasse 40, 8004 Zurigo. Potete chiedere l'indirizzo esatto all'ufficio del registro fondiario. La soluzione migliore è di allegare un estratto attuale del registro fondiario.</p>
<p>b) Numero catastale</p>	<p>Esempio: numero catastale 4063 Il numero vi sarà comunicato dal competente ufficio del registro fondiario.</p>
<p>c) Foglio del mastro</p>	<p>Esempio: foglio del mastro 2576 Nel caso di una comproprietà (o di una proprietà per piani) bisogna indicare il numero di ogni quota parte (v. anche 4e). Questi dati vi saranno comunicati dal competente ufficio del registro fondiario.</p>
<p>d) Il bene è gravato da diritti di superficie o da parti di comproprietà (proprietà per piani)? I dettagli vanno indicati in un foglio separato)</p>	<p>Informatevi presso l'ufficio del registro fondiario!</p>
<p>e) Nel caso di una comproprietà/proprietà per piani, l'ipoteca grava l'intero immobile o solo la parte in comproprietà/proprietà per piani?</p>	<p>L'articolo 648 capoverso 3 CC recita: «I comproprietari non possono gravare la cosa di diritti di pegno o di oneri fondiari, qualora ne siano già gravate singole quote.» Sulla base di questa disposizione, si parte dal presupposto che possono essere gravate solo le singole parti in comproprietà (es. parti di una proprietà per piani) se anche solo una parte della comproprietà (un'unità della proprietà per piani) è gravata da ipoteca. Nella maggior parte dei casi, nelle proprietà per piani c'è sempre almeno un'unità gravata e l'immobile non può quindi quasi mai essere gravato per intero. In linea di massima la crocetta va apposta nel secondo campo. Nel <i>foglio del mastro</i> bisogna indicare quale parte va gravata, il suo <i>valore proporzionale</i> e come l'importo totale del pegno indicato in 3d va ripartito fra le parti. Il valore proporzionale va generalmente indicato in millesimi, per esempio 256/1000. La ripartizione della somma totale tra le parti va menzionata in franchi e centesimi. Se i lavori di costruzione devono essere realizzati nell'interesse esclusivo di un comproprietario, va gravata unicamente la sua parte. I lavori eseguiti nelle parti comuni devono essere ripartiti in funzione del valore proporzionale di ogni parte. Se non è possibile suddividere le prestazioni tra le diverse parti della proprietà per piani e le parti comuni, la ripartizione è fatta in funzione del valore proporzionale.</p>
<p>5. Ufficio del registro fondiario</p>	<p>Esempio: Ufficio del registro fondiario di Aussersihl-Zurigo</p>
<p>6. Per garantire il rispetto del termine di tre mesi bisogna chiedere immediatamente l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale nel registro fondiario?</p>	<p>Immediatamente significa senza sentire dapprima la controparte. La richiesta può essere immediata solo se l'iscrizione deve essere fatta d'urgenza, senza poter dare alla controparte il tempo di prendere posizione, ad esempio nell'ambito di una trattativa. L'urgenza non è data e l'iscrizione immediata non può essere chiesta se i lavori non sono ancora ultimati e il termine non ha quindi iniziato a decorrere.</p>