

## **Modifica legislativa sull'ipoteca legale degli artigiani**

Il 1° gennaio 2012 è entrato in vigore in Svizzera il nuovo testo degli artt. 837 ss. CCS, relativi all'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori.

Lo scopo di questa istituzione legislativa rimane immutato, ed è quello di garantire i crediti degli artigiani ed imprenditori che hanno fornito determinate prestazioni su un dato fondo, ma che ancora non sono stati pagati per le stesse.

Il legislatore, rispetto al regime precedentemente in vigore, ha voluto tuttavia introdurre delle innovazioni di rilievo che, a livello generale, contribuiscono indubbiamente a rafforzare la posizione degli stessi artigiani e imprenditori.

La prima novità che si può menzionare è l'estensione del catalogo delle prestazioni che danno diritto all'ipoteca legale (art. 837 cpv. 1 lit. 3 CCS): se sotto il vecchio sistema si garantivano unicamente i crediti degli artigiani e imprenditori che avevano fornito materiale e lavoro, o lavoro soltanto, il legislatore, in un'ottica di trattamento paritario, ha ora aggiunto ulteriori importanti lavori di cantiere, come la demolizione di opere o il montaggio di impalcature, nonché i lavori di consolidamento del fondo. Questa modifica ha ancora maggior rilievo poiché contraddice la giurisprudenza del Tribunale Federale, che aveva escluso l'applicabilità dell'ipoteca legale ad alcune di queste prestazioni.

Una seconda novità di pari importanza è l'estensione dei possibili debitori (artt. 837 cpv. 1 lit. 3 CCS e 837 cpv. 2 CCS). Il legislatore ha in effetti voluto includere, oltre al proprietario e l'imprenditore già previsti nella precedente formulazione, anche il conduttore, l'affittuario o un altro titolare di diritti sul fondo, come può essere il beneficiario di un diritto di superficie. Questa innovazione è però temperata dal fatto che i lavori commissionati da questi ultimi nuovi soggetti devono essere previamente autorizzati dal proprietario, anche se tale consenso può pericolosamente essere dato anche solo oralmente.

Un ulteriore importante cambiamento a favore degli artigiani e imprenditori è il prolungamento da tre a quattro mesi del termine ultimo per ottenere l'iscrizione dell'ipoteca legale al registro fondiario (art. 839 cpv. 2 CCS). Questo termine è da contarsi a partire dalla fine dei lavori, ossia dal momento in cui l'opera è fornita ed utilizzabile, anche qualora permanessero degli eventuali ritocchi da apportare.

Una serie di innovazioni riguarda infine i fondi appartenenti al patrimonio amministrativo (art. 839 cpvv. 4-6 CCS): è stata introdotta anche la possibilità di chiamare a rispondere le entità statali e gli istituti di diritto pubblico secondo le regole della fideiussione semplice degli artt. 492 ss. CO. In caso di dubbi sulla destinazione del fondo, si può procedere ad un'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale, che potrà poi essere cancellata in favore dell'applicazione delle norme sulla fideiussione semplice a seconda di come verrà classificato definitivamente il fondo, salvaguardando però il rispetto del termine.

Lugano, 10 aprile 2012

Avv. dott. Alberto Alessandro Pasciuti