



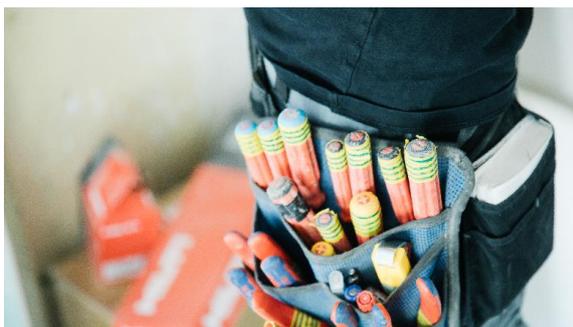
POSIZIONE

Ipoteca degli artigiani e imprenditori

EIT.swiss è l'organizzazione professionale che unisce circa 2'000 aziende elettriche, con approssimativamente 40'000 collaboratori. Essa si impegna per una ipoteca equa degli artigiani e imprenditori, che fornisca all'imprenditore e all'artigiano garanzie sufficienti sull'immobile come creditore.

Sicurezza

I progetti di costruzione sono costosi e spesso complicati. A volte può accadere quindi che il committente non sia più in grado oppure non voglia più pagare gli artigiani coinvolti nella costruzione. Per indennizzare comunque questi ultimi per il loro



lavoro, è stata introdotta l'ipoteca degli artigiani e imprenditori. Essa conferisce agli imprenditori e artigiani il diritto di chiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale sul fondo sul quale hanno fornito delle prestazioni. Essa quindi interessa l'intero fondo e non solo gli edifici edificati su di esso. A tal fine non è necessario un contratto, in quanto questo diritto di ipoteca degli artigiani e imprenditori è previsto per legge. Essi tuttavia devono occuparsi personalmente dell'iscrizione entro quattro mesi dalla conclusione dei lavori. Sono protette dal diritto di pegno le prestazioni concordate in un contratto di appalto o in un accordo di produzione conto terzi. Gli artigiani e imprenditori non devono avere un rapporto giuridico diretto con il proprietario del fondo. In questo modo si garantisce che anche i subappaltatori abbiano diritto al loro indennizzo. Sono escluse le prestazioni che si basano su un contratto di acquisto. In questi casi il venditore deve tutelarsi in un altro modo, ad esempio tramite il pagamento di acconti. Il debitore ha la possibilità di evitare l'iscrizione del diritto di pegno, ma a tal fine deve fornire

una garanzia sostitutiva per il credito iscritto. Un esempio sono le garanzie bancarie. Questa opportunità di riscatto viene fornita poiché già la registrazione di un diritto di pegno peggiora l'affidabilità creditizia del proprietario del terreno.

Riscatto difficile

Affinché la garanzia sostitutiva sia sufficiente per evitare l'ipoteca legale, essa deve equivalere completamente a quest'ultima. Secondo il parere del Tribunale federale, ciò significa che la garanzia sostitutiva deve coprire anche gli interessi di mora per un periodo di tempo illimitato. Poiché per un tempo teoricamente infinito non è possibile determinare in anticipo gli interessi di mora, le garanzie bancarie possono servire come garanzie sostitutive solo se non viene stabilito un importo massimo garantito. Le garanzie bancarie che non coprono gli interessi di mora non possono più essere usate come garanzie sostitutive. Lo stesso vale per il deposito vincolato di somme di denaro e di fidejussioni solidali per un determinato importo massimo.

Il Parlamento ha incaricato il Consiglio federale di una revisione del diritto in materia di contratto di costruzione ([Mo. 17.4079](#), Burkart (PLR/AG)). Esso deve concretizzare in particolare le richieste di garanzie sufficienti. La presa di posizione del Tribunale federale da un lato ha comportato che le opportunità diffuse di riscatto del diritto di pegno non siano più ammissibili e dall'altro ha aumentato il pericolo di abusi, con la richiesta di garanzie esorbitanti. Per EIT.swiss è importante che siano offerte garanzie sufficienti agli imprenditori. I mancati pagamenti nel campo edile possono minacciare gli imprenditori del settore dei lavori di completamento anche dal punto di vista esistenziale. Ciononostante, è opportuno procedere in modo ragionevole per quanto concerne le garanzie sostitutive.