

**Studio Legale e Notarile Haab**

Via Ariosto 4

6900 Lugano

[www.haablegal.ch](http://www.haablegal.ch)

T: 091.913.30.70

F: 091.913.30.79

@: [info@haablegal.ch](mailto:info@haablegal.ch)

## ***IPOTECA LEGALE DEGLI ARTIGIANI IN CASO DI SUBAPPALTO***

*Avv. Hugo Haab, ottobre 2019*

---

### **DI COSA SI TRATTA?**

L'ipoteca legale degli artigiani è prevista dall'art. 837 cpv. 1 cifra 3 CC. Con questo strumento il legislatore ha voluto tutelare gli artigiani. Il contratto d'appalto (art. 363 seg. CO) prevede infatti che l'artigiano debba essere pagato dal committente solo una volta terminata e consegnata l'opera, ciò che può rappresentare un rischio per l'artigiano.

Grazie all'ipoteca legale l'artigiano ha diritto di far iscrivere senza troppe difficoltà e lungaggini procedurali un'ipoteca sul fondo del proprietario dell'opera e ciò a garanzia della sua mercede (pagamento delle sue prestazioni). Se il suo diritto all'incasso verrà riconosciuto ed il proprietario del fondo non provvede al pagamento il fondo sul quale è stata iscritta l'ipoteca legale viene venduto all'asta ed il provento utilizzato per coprire il credito dell'artigiano.

Anche un committente diligente non è esente dal rischio di vedersi iscrivere sul proprio fondo un'ipoteca legale. Ciò può succedere in particolare quando a far iscrivere un'ipoteca legale non è un artigiano contrattato direttamente dal committente, ma un **subappaltatore**.

### **COSA SIGNIFICA “SUBAPPALTO” E COSA COMPORTA?**

Vi è un “subappalto” quando l'appaltatore affida a terzi l'esecuzione di un lavoro o di altre prestazioni che aveva ricevuto in appalto dal committente. Il committente non ha un contratto diretto con i subappaltatori, visto che gli stessi sono legati contrattualmente solo all'appaltatore.

In tale contestato le cose possono diventare piuttosto complicate per il committente; infatti va considerato che:

- A. Salvo che previsto altrimenti ogni artigiano (legato contrattualmente con il proprietario del fondo) ha diritto di far intervenire dei subappaltatori. Il subappalto è quindi poco controllabile o evitabile.
- B. Anche il subappaltatore (e persino il sub-subappaltatore e così via) ha diritto a chiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani sul fondo del proprietario.

- 
- C. Non essendoci un legame contrattuale diretto tra committente e subappaltatore per il primo è assai difficile controllare l'adempimento contrattuale (in particolare il completo pagamento) dell'appaltatore al subappaltatore.

## **RISCHIO ...**

Il rischio é che l'appaltatore non paghi i subappaltatori (o lo faccia in ritardo o solo parzialmente), cosa che comporta che gli stessi possono far iscrivere sul fondo del committente-proprietario un'ipoteca legale degli artigiani.

I subappaltatori possono richiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale sul fondo del committente anche se quest'ultimo ha già pagato l'appaltatore. Vi è quindi il rischio che il committente debba fare dei pagamenti doppi: nonostante ha già pagato l'appaltatore é costretto a tacitare i subappaltatori per evitare che questi facciano iscrivere un'ipoteca legale.

## **SOLUZIONI ...**

Il consiglio più ovvio – ma spesso inosservato – è quello di affidare le opere ad un'**impresa di costruzioni seria e solvente**, dalla quale ci si possa ragionevolmente attendere che pagherà eventuali subappaltatori.

Per essere ancor meglio tutelati vi sono diversi accorgimenti consigliabili, che tuttavia spesso dipendono dall'accettazione degli stessi da parte dell'appaltatore. Alcuni esempi:

- Prevedere nel contratto d'appalto che l'appaltatore deve notificare al committente tutti i subappaltatori che coinvolge nell'esecuzione dell'opera (ed esigere che anche i suoi appaltatori facciano altrettanto in caso di catene di subappalti).
- Esigere dall'appaltatore una garanzia (meglio se bancaria) o una fideiussione da esercitare nel caso lo stesso non pagasse i subappaltatori e dovessero sorgere pretese giustificate di subappaltatori. Altresì consigliabile è prevedere nel contratto che l'appaltatore non può cedere a terzi le sue pretese contrattuali (art. 164 cpv. 1 CO).
- Stabilire nel contratto d'appalto che nel caso in cui dei subappaltatori non venissero a torto pagati dall'appaltatore il committente può pagare gli stessi e dedurre l'importo pagato dalla mercede dovuta all'appaltatore o esigere il risarcimento corrispondente ad un eventuale importo pagato in eccesso. Specificare che ciò non rappresenta un contratto a favore di terzi (art. 112 CO).
- Stabilire che nel caso d'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale il committente ha diritto a trattenere dalla mercede dovuta all'appaltatore un

---

importo pari al credito del subappaltatore. Tale trattenuta dev'essere versata all'appaltatore se lo stesso paga il subappaltatore o se presta sufficiente garanzia (ai sensi dell'art. 839 cpv. 3 CC).

- Stabilire che l'appaltatore deve a scadenze regolari dimostrare di aver tacitato i subappaltatori o prevedere che l'appaltatore può esigere la sua mercede finale solo quando fornisce la prova dell'avvenuta tacitazione dei subappaltatori o quando il termine d'iscrizione dell'ipoteca legale (4 mesi dal compimento del lavoro) è spirato.

Come si può vedere una buona formulazione o revisione del contratto d'appalto è lo strumento migliore per evitare spiacevoli inconvenienti. Vale pertanto sicuramente la pena far redigere o revisionare il contratto d'appalto da un professionista per evitare d'incorrere in situazioni potenzialmente drammatiche.

\* \* \* \* \*

*Nel nostro studio legale e notarile ci occupiamo spesso di questioni nell'ambito del diritto immobiliare ed edilizio. Se lo si desidera è possibile organizzare un primo incontro gratuito e non vincolante, nel corso del quale si analizzerà la situazione e si darà al cliente un'indicazione sulla procedura migliore da seguire.*

*I contenuti del presente scritto non sono da intendersi come espressione di un parere, ma hanno carattere esclusivamente informativo. Il lettore che desidera utilizzare le suddette informazioni è tenuto a consultare un professionista.*