

# Controllo periodico in caso di trasferimento di proprietà

**Quando sussiste un trasferimento di proprietario ai sensi dell'OIBT?** | Un trasferimento di proprietà ai sensi dell'OIBT obbliga il proprietario di un impianto elettrico a sottoporre lo stesso a un controllo periodico. Occorre pertanto definire quando sussiste un trasferimento di proprietà. Le relative conseguenze sono diverse a seconda che il cambio di proprietario sia dovuto a una successione, una fusione, una divisione ereditaria, una donazione, un'anticipazione d'eredità o l'alienazione di proprietà comune o di comproprietà.

MICHELLE REBSAMEN, DANIEL OTTI

Conformemente alla cifra 3 dell'Allegato all'Ordinanza concernente gli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT; RS 734.27), gli impianti elettrici con un periodo di controllo di 10 o 20 anni devono inoltre essere controllati ad ogni trasferimento di proprietà dopo cinque anni dall'ultimo controllo.

Con «trasferimento di proprietà» s'intende comunemente un negozio giuridico destinato al trasferimento della proprietà di un fondo nel suo complesso, che necessita delle forme e degli atti giuridici a tal fine necessari.

Talvolta non è chiaro quali operazioni debbano essere qualificate come trasferimento di proprietà ai sensi dell'OIBT, in quanto l'ordinanza non definisce questo termine. La disposizione in questione è volta principalmente all'acquisto di fondi. Al momento in cui un immobile cambia proprietario, si deve verificare anche la sicurezza degli impianti elettrici. L'acquirente deve di principio rilevare un oggetto privo di difetti o almeno conoscere i difetti esistenti. In tal modo s'intendono evitare discussioni in merito all'obbligo di garanzia in relazione alla sicurezza degli impianti elettrici (protezione dell'acquirente). In questo contesto si può rinviare all'art. 219 cpv. 3 del Codice delle obbligazioni (CO; RS 220), secondo cui, all'acquisto di un fondo, l'obbligo di garanzia per i difetti di un fabbricato si prescrive col decorso di cinque anni dall'acquisto della proprietà.

In seguito sono esposte le operazioni per cui si pone più spesso la domanda di un trasferimento di proprietà.

## Successione

Secondo l'art. 560 cpv. 1 del Codice civile svizzero (CC; RS 210), gli eredi acquistano per legge l'universalità della successione dal momento della sua apertura. Anche la proprietà fa parte, tra l'altro, di questa acquisizione (art. 560 cpv. 2 CC).

Alla successione si applica il principio della successione universale. Ciò significa che, con un'unica operazione, ossia con il decesso (o al momento della dichiarazione di scomparsa) del disponente, tutti i valori patrimoniali generalmente ereditabili che spettavano al disponente al momento del decesso, ma anche i debiti dello stesso, passano agli eredi. La successione universale non può essere esclusa dal disponente poiché si tratta di diritto imperativo. Il patrimonio del disponente non si disgrega con il suo decesso, ma continua ad esistere quale unità; ciò significa che tutti gli eredi (legittimi e istituiti) subentrano congiuntamente nella successione universale e costituiscono una comunione ereditaria ai sensi dell'art. 602 CC. Essi acquisiscono proprietà e altri diritti senza che siano necessari a tal fine ulteriori atti giuridici (come l'atto pubblico dei negozi immobiliari risp. l'iscrizione nel registro fondiario).

La successione non è un trasferimento di proprietà ai sensi della cifra 3 Allegato OIBT; non ha luogo alcun controllo periodico.

## Divisione ereditaria

Tramite la divisione ereditaria, gli oggetti della successione (ad es. un fondo) diventano di diritto esclusivo degli eredi dopo la successione. Secondo l'art. 634 cpv. 1 CC, la divisione produce i suoi effetti tra gli eredi dal momento della formazione e accettazione dei lotti (divisione reale) o della firma del contratto di divisione. Il contratto di divisione richiede per la sua validità la forma scritta (art. 634 cpv. 2 CC).

Qualora si trasferisca proprietà fondiaria, occorre inoltre un'iscrizione nel registro fondiario poiché la proprietà fondiaria passa dalla comunione ereditaria ai singoli eredi solo con questa iscrizione.

Sussiste pertanto un trasferimento di proprietà ai sensi della cifra 3 Allegato OIBT che comporta un controllo periodico degli impianti elettrici, se dall'ultimo controllo sono trascorsi più di cinque anni.

## Anticipo ereditario

In caso di anticipo ereditario, il disponente trasferisce agli eredi legittimi (discendenti, genitori, coniuge superstite, partner registrato) una parte dei suoi valori patrimoniali mentre è ancora in vita (cfr. art. 626 CC).

Qualora nel quadro di un anticipo ereditario sia trasferita la proprietà di un fondo, si è in presenza di un trasferimento di proprietà ai sensi dell'OIBT. Si deve eseguire un controllo periodico, se l'ultimo controllo degli impianti elettrici risale a più di cinque anni prima.



## Donazione

Si considera donazione ogni liberalità tra i vivi con la quale taluno arricchisce un altro coi propri beni senza prestazione corrispondente (art. 239 cpv. 1 CO).

Trattandosi di proprietà fondiaria o di diritti reali su fondi, la donazione diventa efficace solo con l'iscrizione nel registro fondiario (art. 242 cpv. 2 CO).

La donazione di un fondo deve essere qualificata quale trasferimento di proprietà ai sensi della cifra 3 Allegato OIBT. Ha luogo un controllo periodico, se l'ultimo controllo degli impianti elettrici risale a più di cinque anni prima.

## Alienazione di proprietà comune

Si ha proprietà comune se, per legge o per contratto, una cosa è di proprietà di più persone congiuntamente (ad es. un fondo) ed esse possono disporre solo congiuntamente (art. 652 e ss. CC). I più importanti casi di applicazione della proprietà comune sono la comunione ereditaria (art. 602 CC) e le società di persone (società semplice [art. 530 e ss. CO]; società in nome collettivo [art. 552 e ss. CO]; società in accomandita [art. 594 e ss. CO]).

Secondo l'art. 654 cpv. 1 CC, la proprietà comune di una cosa decade, tra l'altro, tramite la sua alienazione a un terzo. Controverso è se ha luogo un trapasso di proprietà anche in caso di alienazione di una cosa di proprietà comune a un membro della comunione (ad es. tramite il trapasso di un immobile societario a un socio). A tale propo-

sito predomina l'opinione che ad un proprietario non possa essere trasferita una seconda volta la proprietà della stessa cosa.

Sulla base di ciò si deve effettuare la seguente differenziazione: qualora il fondo in proprietà comune sia interamente alienato a un membro della comunione, non sussiste un trasferimento di proprietà ai sensi dell'OIBT, mentre tale trasferimento sussiste in caso di alienazione a terzi. In quest'ultimo caso ha luogo un controllo periodico, se l'ultimo controllo risale a più di cinque anni prima.

## Alienazione di comproprietà

Comproprietà significa che più persone detengono congiuntamente in loro proprietà una cosa e ciascuno di loro può disporre liberamente della propria quota.

Nel caso della comproprietà non è la cosa stessa ad essere suddivisa, ma solo l'esercizio della proprietà sulla stessa. Ne consegue che la rispettiva quota di comproprietà non può essere indicata in natura sulla cosa. Ciascun comproprietario può sì esercitare proporzionalmente il diritto di proprietà, ma non in relazione a una parte della cosa prefissata, realmente separata.

L'alienazione di usuali quote di comproprietà non è pertanto considerata quale trasferimento di proprietà che comporta un controllo periodico secondo la cifra 3 Allegato OIBT. Solo l'alienazione dell'intera cosa in comune genera l'obbligo di controllo, se nei cinque anni precedenti non ha più avuto luogo alcun controllo degli impianti.

La proprietà per piani (art. 712a-712t CC) è una forma particolare di comproprietà (cfr. art. 712a cpv. 1 CC). Al singolo comproprietario per piani spetta un diritto esclusivo di utilizzo e di amministrazione su determinati locali, nonché il diritto di sistemare gli stessi dal punto di vista architettonico (cosiddetto diritto esclusivo; art. 712a cpv.1 e 2 CC).

In caso di alienazione di un'unità in proprietà per piani, a cui è connesso un diritto esclusivo secondo l'art. 712a CC, vale quanto segue: questa operazione costituisce un trasferimento di proprietà contemplato dalla cifra 3 Allegato OIBT. Ha luogo un controllo periodico, se l'ultimo controllo risale a più di cinque anni prima.

## Fusione

La legge federale sulla fusione, la scissione, la trasformazione e il trasferimento di patrimonio (Legge sulla fusione, LFus; RS 221.301) disciplina, tra l'altro, l'adeguamento delle strutture giuridiche di società di capitali, società in nome collettivo e in accomandita, società cooperative, associazioni, fondazioni e imprese individuali per fusione, scissione, trasformazione e trasferimento di patrimonio (cfr. art. 1 cpv. 1 LFus).

Secondo l'art. 22 cpv.1 primo periodo LFus, la fusione acquisisce validità giuridica con l'iscrizione nel registro di commercio. A tale data, tutti gli attivi e i passivi della società trasferente sono trasferiti per legge alla società assuntrice (art. 22 cpv. 1 secondo periodo LFUs). Vale anche qui il principio della successione universale. Ciò significa che il successore in diritto subentra, senz'altro e senza limitazioni, nella posizione giuridica del predecessore in diritto.

Non ha luogo alcun trasferimento di proprietà ai sensi dell'OIBT; non si esegue alcun controllo periodico.

## Divorzio

In caso di divorzio il giudice decide anche sulle conseguenze del divorzio, tra le quali si annovera anche la liquidazione del regime dei beni (cfr. art. 283 cpv. 1 del Codice di diritto processuale civile svizzero [RS 272]). La sussistenza o meno di un trasferimento di proprietà ai sensi dell'OIBT a seguito della liquidazione del regime dei beni si giudica in base alla modifica dei rapporti di proprietà secondo la sentenza di divorzio passata in giudicato. In proposito si rinvia alle summenzionate operazioni (alienazione di proprietà comune e comproprietà, se del caso donazione).

## Conclusione

La sussistenza o meno di un trasferimento di proprietà ai sensi dell'OIBT dipende dalla rispettiva operazione. Il trapasso di proprietà (di un fondo) in caso di successione o fusione conformemente alla LFus non costituisce un trasferimento di proprietà (principio della successione universale); per contro, in caso di divisione ereditaria, donazione e anticipo sull'eredità si è in presenza di un trasferimento di proprietà. Qualora sia alienata compro-

## Contatto

### Sede centrale

Ispettorato federale degli impianti  
a corrente forte ESTI  
Luppmenstrasse 1, 8320 Fehraltorf  
Tel. 044 956 12 12  
info@esti.admin.ch  
www.esti.admin.ch

### Succursale

Ispettorato federale degli impianti  
a corrente forte ESTI  
Route de la Pâla 100, 1630 Bulle  
Tel. 058 595 19 19  
info@esti.admin.ch  
www.esti.admin.ch



prietà o proprietà comune, si deve compiere una differenziazione. Le soluzioni indicate coincidono con lo scopo della disposizione della cifra 3 Allegato OIBT e sono inoltre idonee ad essere eseguite dai gestori di rete che devono attuare questa disposizione.

#### Bibliografia

- [1] Honsell Heinrich/Vogt Nedim Peter/Geiser Thomas (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art.

- 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchIT ZGB, 5a edizione, Basilea 2015 (cit. autore, BSK ZGB II, n. ... ad art. ... CC); Schwander, BSK ZGB II, n. 2 ad art. 560 CC.
- [2] Schwander, BSK ZGB II, n. 2 ad art. 560 CC.  
[3] Schwander, BSK ZGB II, n. 2 ad art. 560 CC.  
[4] Schwander, BSK ZGB II, n. 2 ad art. 560 CC.  
[5] Schwander, BSK ZGB II, n. 9 ad art. 560 CC.  
[6] Schaufelberger/Keller, BSK ZGB II, n. 1 ad art. 634 CC.  
[7] Schaufelberger/Keller, BSK ZGB II, n. 18 ad art. 634 CC.  
[8] I diritti reali trasmettono il dominio completo su di una cosa; il proprietario può disporre liberamente di una cosa entro i limiti dell'ordine giuridico (art. 641 cpv. 1 CC). La proprietà è ad es. un diritto reale.
- [9] Wichteremann, BSK ZGB II, n. 18 ad art. 652 CC.  
[10] Wichteremann, BSK ZGB II, n. 5 ad art. 654 CC.

- [11] Wichteremann, BSK ZGB II, n. 5 ad art. 654 CC.  
[12] Brunner/Wichteremann, BSK ZGB II, n. 1 ad art. 646 CC.  
[13] Rey Heinz, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Band I, 3a edizione, Berna 2007, n. marg. 628 (cit. REY, n. marg. ...).
- [14] Rey, n. marg. 628.  
[15] Rey, n. marg. 628.  
[16] Vogel Alexander/Heiz Christoph/Behnisch Urs R./Sieber Andrea/Opel Andrea, FusG Kommentar, 3a edizione, Zurigo 2017, n. 6 ad art. 22 LFus.

#### Autori

**Michelle Rebsamen**, giurista del servizio giuridico ESTI  
**Daniel Otti**, direttore ESTI