

Esame scritto di avvocatura primavera 2024

Fattispecie:

La Casanova Immo SA (CI SA) acquistò il fondo n. 698 del registro fondiario di Rhäzüns. Stipulò un contratto di impresa generale (contratto IG) con l'Impresa generale Baumanagement SA (GUB SA) per la costruzione del sito.

I lavori di costruzione iniziarono nella primavera del 2023, dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia. Tuttavia inizialmente non fu possibile vendere neanche uno dei tre appartamenti né il ristorante. Una volta trovati due acquirenti, in data 20 dicembre 2023 la CI SA costituì quote di proprietà secondo l'ordinamento della proprietà per piani.

Il contratto di vendita dell'appartamento n. 1 (fondo n. 50101) e del posto auto in garage n. 1 (fondo n. 3001) con la signora Flora Candinas fu allestito come atto pubblico l'11 gennaio 2024. Il giorno successivo avvenne il trasferimento della proprietà mediante iscrizione nel registro fondiario. Il 19 gennaio 2024 seguì la documentazione pubblica per l'appartamento n. 3 (fondo n. 50103) e i posti auto in garage n. 4 e n. 5 (fondi n. 3004 e n. 3005), con la quale il signor Martin Epprecht acquistò la proprietà di suddetto appartamento e dei posti auto in garage dalla CI SA. L'iscrizione del trasferimento della proprietà nel registro fondiario avvenne il 22 gennaio 2024.

Poiché i due acquirenti fecero costituire dei pegni immobiliari a favore delle loro banche finanziatrici gravanti sugli appartamenti e sui posti auto in garage appena acquistati, il pegno immobiliare che gravava in precedenza sul fondo di base per un importo di CHF 1.2 milioni fu trasferito sui fondi n. 50102, n. 50104, n. 3002 e n. 3003 rimasti di proprietà della CI SA.

I lavori di intonacatura furono eseguiti dalla Gipser Frisch Sagl (GFG). I lavori compresero tutti gli interventi di intonacatura sull'involucro dell'edificio come anche all'interno dell'edificio. Nel ristorante furono eseguiti degli stucchi speciali in stile veneziano per creare un ambiente speciale. I lavori di intonacatura furono completati il 4 gennaio 2024. Dopo il collaudo del 16 gennaio 2024, la direzione aveva preteso solo piccole riparazioni negli appartamenti n. 1 e 3. Queste furono eseguite entro il 14 febbraio 2024 e accettate definitivamente dalla direzione dei lavori.

Fin dall'inizio il progetto non ha goduto di una costellazione favorevole. I lavori di costruzione furono avviati nonostante i ritardi nella vendita, e ad oggi sono stati venduti solo due appartamenti e tre posti auto in garage. In particolare, il potenziale acquirente originario del ristorante si è tirato indietro. La CI SA si trova quindi in difficoltà finanziarie e ha tardato a pagare la GUB SA. Di conseguenza, la GUB SA ha finora versato solo due acconti alla GFG per un totale di CHF 25'000.00. Le altre rate concordate e il pagamento finale non sono invece ancora stati versati alla GFG.

Anton Frisch si presenta nel vostro studio legale e vi racconta di aver eseguito lavori per un totale di CHF 96'870.00. I pagamenti in sospeso metterebbero a rischio l'esistenza dell'attività della sua ditta. Non sarebbe prevedibile che la GUB SA saldi gli importi arretrati nel prossimo futuro.

Anton Frisch vi presenta le fatture per i lavori svolti e spera che gli vengano riconosciuti i suoi diritti.

Compito:

1. In un parere legale, delineate la situazione giuridica, compreso il rapporto con altri terzi, illustrando i passi processuali promettenti. Alla clientela va fatta una raccomandazione per un'azione efficace, tenendo conto anche dei costi processuali.
2. Redigete gli atti scritti processuali di prima istanza idonei per fare valere le pretese della Gipser Fischer Sagl.

Nota concernente l'IVA: per semplicità siete pregati di presumere che non si debba tener conto di alcuna modifica del tasso IVA.

Testi di legge portati dai candidati:

Diritto federale:

- Codice civile (CC; RS 210)
- Codice delle obbligazioni (CO; RS 220)
- Codice di procedura civile (CPC; RS 272)

Diritto cantonale:

- Legge sulla suddivisione del Cantone dei Grigioni in regioni (CSC 110.200)
- Legge sull'organizzazione giudiziaria (LOG; CSC 173.000)
- Legge d'applicazione del Codice di procedura civile (LACPC; CSC 320.100)

Testi di legge e mezzi messi a disposizione al momento dell'esame:

Allegati:

1. Estratto RC Casanova Immo SA
2. Estratto RC GU Baumanagement SA
3. Estratto RC Gipser Frisch Sagl
4. Atto costitutivo di proprietà per piani
5. Contratto di appalto
6. Fatture
7. Rapporti di regia

Testi di legge e mezzi messi a disposizione:

- Ordinanza sull'onorario degli avvocati (OOA; CSC 310.250)
- Ordinanza sugli emolumenti in cause civili (OECC; CSC 320.210)
- Calcolatrice tascabile
- Excel

Registro di commercio del Cantone dei Grigioni

Numero d'ordine
CHE-442.561.456

Natura giuridica
Società anonima

Iscrizione
23.08.2015

Ditta
Casanova Immo SA

Sede
Coira

Recapito
Industriestrasse 12
7000 Coira

Capitale nominale (CHF)
250'000.00
25'000 azioni nominative da CHF 10.00

Scopo
Lo sviluppo, la costruzione e la vendita di terreni e immobili; scopo completo a norma di statuto.

Le comunicazioni del Consiglio d'amministrazione agli azionisti vengono inviate per lettera, e-mail o fax agli indirizzi indicati nel libro delle azioni.

Organi di pubblicità
FUSC

Dati personali
Gisler, Reto, da Bonaduz, in Coira, presidente del consiglio d'amministrazione, firma collettiva a due
Fresner, Regula, da Untervaz, in Trimmis, membro del consiglio d'amministrazione, firma collettiva a due
Confidentia SA, Coira, organo di revisione

Registro di commercio del Cantone dei Grigioni

Numero d'ordine
CHE-112.331.413

Natura giuridica
Società anonima

Iscrizione
01.06.2002

Ditta
Impresa generale Baumanagement SA

Sede
Zizers

Recapito
Eichenstrasse 18
7205 Zizers

Capitale nominale (CHF)
100'000.00
100 azioni nominative da CHF 1'000.00

Scopo
Fornitura di servizi nell'ambito della gestione di progetti e costruzioni; scopo completo a norma di statuto.

Le comunicazioni del Consiglio d'amministrazione agli azionisti vengono inviate per lettera, e-mail o fax agli indirizzi indicati nel libro delle azioni.

Organi di pubblicità
FUSC

Dati personali
Müller, Peter, da Zurigo, in Zizers, presidente del consiglio d'amministrazione, firma collettiva a due
Heinzer, Franz, da Aarau, in Maienfeld, Membro del consiglio d'amministrazione, firma collettiva a due
Revisoria SA, Coira, organo di revisione

Registro di commercio del Cantone dei Grigioni

Numero d'ordine
CHE-234.521.986

Natura giuridica
Società a garanzia limitata

Iscrizioni
12.03.1998

Ditta
Gipser Frisch Sagl

Sede
Thusis

Recapito
Bahnhofstrasse 12
7430 Thusis

Capitale sociale (CHF)
20'000.00
100 x 100.00 Anton Frisch
100 x 100.00 Erika Frisch

Scopo
L'esecuzione di lavori di intonacatura; scopo completo a norma di statuto.

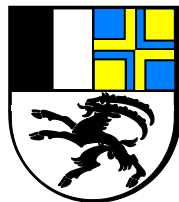
Le comunicazioni della gerenza ai soci vengono inviate per lettera, e-mail o fax agli indirizzi indicati nel libro delle quote.

Con dichiarazione del 22.06.2009, la società rinuncia a una revisione limitata.

Organi di pubblicità
FUSC

Dati personali
Frisch, Anton, da Thusis, in Thusis, socio e presidente della gerenza, firma individuale
Frisch, Erika, da Thusis e Basilea, in Thusis, socia e gerente, firma individuale

ATTO PUBBLICO



Atto costitutivo

per la costituzione di quote di comproprietà secondo l'ordinamento della proprietà per piani

I. Bene immobile

La proprietaria fondiaria

Casanova Immo SA, CHE-442.561.456, Industriestrasse 12, 7000 Coira,
è proprietaria esclusiva del seguente bene immobile e

con il presente atto costituisce quote di comproprietà del seguente bene immobile e
le organizza in forma di proprietà per piani (art. 712d cpv. 2 n. 2 CC).

II. Bene immobile

Nel registro fondiario del Comune di Rhäzüns:

Bene immobile n. 698

Superficie 713 m², piano n. 12,

Ulteriore descrizione come da estratto del registro fondiario del 12 dicembre 2023 che
costituisce parte integrante del presente atto.

III. Costituzione di quote di comproprietà secondo l'ordinamento della proprietà per piani

Con il presente atto la proprietaria esclusiva dichiara di costituire il fondo n. 698 in proprietà per piani ai sensi degli artt. 712a segg. CC.

Vengono create in totale cinque unità di piano, ognuna delle quali verrà iscritta nel registro fondiario come fondo con un numero di fondo.

Le unità di piano costituite in diritto esclusivo sono contrassegnate nelle planimetrie con i colori e i numeri corrispondenti.

Per la descrizione delle unità di piano e la suddivisione delle quote di valore ai sensi dell'art. 712e cpv. 1 CC vale quanto segue:

Appartamento n.	Descrizione	Quota di valore	n. fondo PPP
1.	appartamento n. 1 di 2 ½ locali con 46 m ² a mansarda, colorato in giallo nei piani di ripartizione APPARTAMENTO n. 1	160/1000	50101
2.	appartamento n. 2 di 5 ½ locali con 123 m ² al 2° piano, colorato in verde nei piani di ripartizione APPARTAMENTO n. 2	255/1000	50102
3.	appartamento n. 3 di 5 ½ locali con 126 m ² al 1° piano, colorato in blu nei piani di ripartizione APPARTAMENTO n. 3	255/1000	50103
4.	ristorante con cucina n. 4 con 120 m ² al piano terra, colorato in arancione nei piani di ripartizione RISTORANTE n. 4	220/1000	50104
5.	garage al piano interrato, colorato in rosa nei piani di ripartizione GARAGE n. 5	110/1000	50105
	totale	1000/1000	

IV. Piani determinanti

I seguenti piani di ripartizione costituiscono la base per l'organizzazione delle quote di comproprietà in proprietà per piani:

- piano n. 1: piano di ripartizione mansarda;
- piano n. 2: piano di ripartizione 2° piano;
- piano n. 3: piano di ripartizione 1° piano;
- piano n. 4: piano di ripartizione piano terra;
- piano n. 5: piano di ripartizione piano interrato;
- piano n. 6: piano di situazione fondo n. 698, Rhäzüns;
- derivazione delle quote di valore

Questi piani e atti costituiscono parte integrante del presente atto costitutivo e verranno anche firmati. Tuttavia, essi sono meri ausili di diritto privato per la descrizione dei diritti reali e non partecipano alla fede pubblica del registro fondiario e delle planimetrie catastali su cui quest'ultimo si basa.

La costituente conferma

- che i piani di ripartizione rispecchiano la corretta situazione architettonica della trasformazione e della nuova costruzione, prevista sul bene immobile comune e approvata dal Comune, con appartamenti, locali accessori e posti auto, in particolare le unità abitative e i locali oggetto di diritto esclusivo; e
- che gli appartamenti e i locali accessori oggetto di diritto esclusivo sono autonomi e dotati di ingressi propri (art. 712b cpv. 1 CC).

V. Designazione delle parti oggetto di diritto esclusivo

Il diritto esclusivo di ogni comproprietario comprende le parti della sua quota che possono essere rimosse o modificate senza compromettere l'esistenza, la stabilità, l'organizzazione strutturale, la forma esterna e l'aspetto dell'edificio o i diritti esclusivi e i diritti d'uso esclusivo degli altri comproprietari. L'oggetto del diritto esclusivo è descritto più dettagliatamente nel regolamento.

VI. Parti comuni

Le parti comuni comprendono tutte le parti dell'edificio e le strutture che non sono espressamente designate come parti oggetto di diritto esclusivo e non sono colorate nei piani e tratteggiate a colori nei piani di ripartizione.

In merito alle seguenti aree vi sono diritti d'uso esclusivo ai sensi della n. 3.2 del regolamento della comunione dei comproprietari:

- balcone dell'APPARTAMENTO n. 2 (area colorata in verde chiaro sulla pianta n. 2);
- balcone dell'APPARTAMENTO n. 3 (area colorata in azzurro sulla pianta n. 3);
- terrazza del RISTORANTE n. 4 (area colorata in arancione chiaro sulla pianta n. 4).

Questi diritti d'uso esclusivo non sono soggetti al diritto esclusivo della rispettiva unità di piano.

VII. Costituzione di quote di comproprietà nel garage

Con il presente atto la proprietaria esclusiva costituisce le seguenti quote di comproprietà nel garage del fondo n. 50105:

Unità di comproprietà n.	Denominazione
3001	posto auto in garage n. 1
3002	posto auto in garage n. 2
3003	posto auto in garage n. 3
3004	posto auto in garage n. 4
3005	posto auto in garage n. 5

VIII. Regolamento della comunione dei comproprietari

Per l'utilizzo delle parti e delle strutture del bene immobiliare oggetto di diritto esclusivo così come quelle comuni (comprese quelle per le quali i singoli comproprietari hanno un diritto d'uso esclusivo) nonché per l'amministrazione e la ripartizione dei costi si applica il regolamento della comunione dei comproprietari del bene immobiliare indicato sopra.

Questo regolamento emanato separatamente deve essere fatto menzionare nel registro fondiario giusta l'art. 80 ORF presso il fondo di base e presso ciascuna delle unità di piano come segue:

«Regolamento della comunione dei comproprietari»

Se non diversamente stabilito nel presente atto costitutivo o nel suddetto regolamento, si applicano le disposizioni di legge.

IX. Costituzione della proprietà per piani prima del completamento

La costituzione della proprietà per piani avviene prima del completamento delle unità di abitazione. Presso il fondo di base n. 698 nonché presso le unità di piano va pertanto fatto menzionare quanto segue:

«Costituzione della proprietà per piani prima del completamento della costruzione»

Si applicano le norme procedurali di cui all'Ordinanza federale sul registro fondiario (ORF) vigente. Si richiama all'attenzione dei proprietari in particolare che il completamento degli edifici deve essere notificato all'Ufficio del registro fondiario, se del caso presentando i piani di suddivisione corretti dopo la costruzione.

Se i piani su cui si basa il presente atto costitutivo presentano divergenze rispetto all'esecuzione effettiva dei lavori, i piani di suddivisione devono essere rettificati.

X. Esecuzione nel registro fondiario

L'Ufficio del registro fondiario Domat/Ems viene incaricato con l'esecuzione del presente atto costitutivo nel registro fondiario di Rhäzüns:

- **Intavolazione** delle nuove unità di piano quali fondi mediante **apertura** dei nuovi fondi n. 50101, n. 50102, n. 50103, n. 50104, e n. 50105 e **iscrizione** della Casanova Immo SA quale proprietaria esclusiva degli stessi.
- **Intavolazione** delle nuove quote di comproprietà del fondo n. 50105 mediante **apertura** dei nuovi fondi di comproprietà n. 3001, n. 3002, n. 3003, n. 3004, e n. 3005 e **iscrizione** della Casanova Immo SA quale proprietaria esclusiva degli stessi.

- **Iscrizione** delle seguenti menzioni:
 - o sul fondo n. 698 e sui fondi n. 50101, n. 50102, n. 50103, n. 50104, e n. 50105:
«Regolamento della comunione dei comproprietari»
 - o sul fondo n. 698 e sui fondi n. 50101, n. 50102, n. 50103, n. 50104, e n. 50105:
«Costituzione della proprietà per piani prima del completamento della costruzione»

Coira, il 20 dicembre 2023

La proprietaria esclusiva:

Casanova Immo SA

[firmato Reto Gisler]

Reto Gisler

[firmato Regula Fresner]

Regula Fresner

Documentazione pubblica

Dinanzi a lic. iur. Peter Panorama, Coira, notaio del Cantone dei Grigioni, sono comparsi oggi:

Per la proprietaria esclusiva

Casanova Immo SA:

- Signora **Regula Fresner**, membro del Consiglio d'amministrazione con firma collettiva a due (CH-ID n. K0V73W51),
e
- Signor **Reto Gisler**, Presidente del Consiglio d'amministrazione con firma collettiva a due (CH-ID n. C8997488);

Il notaio porta a conoscenza il contenuto dell'atto pubblico ai rappresentanti della parte richiedente in conformità alle norme. Nel seguito questi dichiarano che l'atto pubblico corrisponde alla loro volontà e firmano l'atto pubblico assieme al notaio.

Il presente atto viene emesso in quadruplica copia, una ciascuno per la proprietaria esclusiva, per il notaio e per l'Ufficio del registro fondiario Domat/Ems.

La documentazione pubblica avviene senza interruzioni presso lo studio notarile di Fontanastrasse 12 a Rhäzüns.

Rhäzüns, il 20.12.2023
 il venti dicembre duemilaventitre

Il notaio:

[firmato Peter Panorama]

lic. iur. Peter Panorama

Reg. B/2023/n. 1889

Contratto di appalto

fra

Gipser Frisch Sagl, Bahnhofstrasse 12, 7430 Thusis,

nel seguito appaltatrice

e

Impresa generale Baumanagement SA, Eichenstrasse 18, 7205 Zizers,

nel seguito committente

1. Oggetto dell'opera

La committente incarica l'appaltatrice di eseguire i seguenti lavori d'appalto sul fondo n. 698 Rhäzüns:

- Lavori di intonacatura dell'involucro esterno secondo la descrizione tecnica
- Lavori di intonacatura dell'interno secondo la descrizione tecnica

2. Data di completamento

L'appaltatrice si impegna a rispettare le seguenti scadenze:

- Completamento dei lavori di intonacatura dell'involucro esterno 31 ottobre 2023
- Completamento dei lavori di intonacatura dell'interno 31 gennaio 2024

3. Mercede

La mercede è composta come segue:

- Lavori di intonacatura dell'involucro esterno: di cui ponteggi CHF 6'500.00	CHF 25'000.00
- Lavori di intonacatura parti comuni all'interno:	CHF 5'000.00
- Lavori di intonacatura garage:	CHF 5'000.00
- Lavori di intonacatura ristorante incl. stucchi:	CHF 20'000.00
- Lavori di intonacatura appartamento n. 1:	CHF 7'000.00
- Lavori di intonacatura appartamento n. 2:	CHF 10'000.00
- Lavori di intonacatura appartamento n. 3:	CHF 10'000.00
Totale IVA esclusa	CHF 82'000.00
IVA 7.7%	CHF 6'314.00
Totale IVA inclusa	CHF 88'314.00

4. Piano di pagamento

La committente pagherà la mercede entro 10 giorni dalla notifica dell'avanzamento dei lavori come segue:

- 1° pagamento in acconto all'inizio dei lavori di costruzione: CHF 15'000.00
- 2° pagamento in acconto al completamento dell'involucro esterno: CHF 10'000.00
- 3° pagamento in acconto alla notifica di fine lavori: CHF 40'000.00
- 4° pagamento in acconto dopo il collaudo di costruzione: CHF 15'000.00
- Pagamento finale dopo l'eliminazione di difetti di costruzione poco importanti.

5. Lavori di regia

La committente deve autorizzare per iscritto i lavori di regia prima della loro esecuzione e i rapporti di regia giornalieri devono essere presentati alla committente per la controfirma entro 5 giorni feriali. I lavori supplementari non autorizzati e non firmati sui rapporti non vengono risarciti.

6. Foro e diritto applicabile

Le parti concordano che il foro competente esclusivo è Thusis. Si applica il diritto svizzero.

Zizers, 10 febbraio 2023

Appaltatrice

Committente

[firmato Anton Frisch]

[firmato Peter Müller]

[firmato Franz Heinzer]

Allegati:

Preventivo

Descrizione tecnica

Gipser Frisch Sagl
Bahnhofstrasse 12
7430 Thusis

Impresa generale
Baumanagement SA
Eichenstrasse 18
7205 Zizers

Thusis, 20 aprile 2023

1^a fattura in acconto da contratto di appalto del 10 febbraio 2023

Il seguente importo della fattura deve essere pagato entro 10 giorni utilizzando il bollettino di versamento allegato:

CHF 15'000.00

Cordiali saluti

[firmato Anton Frisch]

Anton Frisch

Allegato: bollettino di versamento

Gipser Frisch Sagl
Bahnhofstrasse 12
7430 Thusis

Impresa generale
Baumanagement SA
Eichenstrasse 18
7205 Zizers

Thusis, 28 settembre 2023

2^a fattura in acconto da contratto di appalto del 10 febbraio 2023

Il seguente importo della fattura deve essere pagato entro 10 giorni utilizzando il bollettino di versamento allegato:

CHF 10'000.00

Cordiali saluti

[firmato Anton Frisch]

Anton Frisch

Allegato: bollettino di versamento

Gipser Frisch Sagl
Bahnhofstrasse 12
7430 Thusis

Impresa generale
Baumanagement SA
Eichenstrasse 18
7205 Zizers

Thusis, 10 gennaio 2024

3^a fattura in acconto da contratto di appalto del 10 febbraio 2023

Il seguente importo della fattura deve essere pagato entro 10 giorni utilizzando il bollettino di versamento allegato:

CHF 40'000.00

Cordiali saluti

[firmato Anton Frisch]

Anton Frisch

Allegato: bollettino di versamento

Gipser Frisch Sagl
Bahnhofstrasse 12
7430 Thusis

Impresa generale
Baumanagement SA
Eichenstrasse 18
7205 Zizers

Thusis, 26 gennaio 2024

4^a fattura in acconto da contratto di appalto del 10 febbraio 2023

Il seguente importo della fattura deve essere pagato entro 10 giorni utilizzando il bollettino di versamento allegato:

CHF 15'000.00

Cordiali saluti

[firmato Anton Frisch]

Anton Frisch

Allegato: bollettino di versamento

Gipser Frisch Sagl
Bahnhofstrasse 12
7430 Thusis

Impresa generale
Baumanagement SA
Eichenstrasse 18
7205 Zizers

Thusis, 15 febbraio 2024

Fattura finale da contratto di appalto del 10 febbraio 2023

Il seguente importo della fattura deve essere pagato entro 10 giorni utilizzando il bollettino di versamento allegato:

CHF 88'314.00	importo della fattura da contratto di appalto, IVA incl.
./. CHF 25'000.00	pagamenti parziali ricevuti 1 + 2, IVA incl.
CHF 63'314.00	saldo aperto da contratto di appalto, IVA incl.
CHF 7'944.30	lavori di regia
CHF 611.70	7.7% IVA su lavori di regia
CHF 8'556.00	totale lavori di regia, IVA incl.
<u>CHF 8'556.00</u>	
CHF 71'870.00	totale saldo aperto

Cordiali saluti

[firmato Anton Frisch]

Anton Frisch

Allegati: bollettino di versamento, rapporti di regia

Gipser Frisch Sagl
Bahnhofstrasse 12
7430 Thusis

Rhazüns, 22 agosto 2023

1° rapporto di regia cantiere Rhazüns – Impresa generale Baumanagement SA

Ore di lavoro	19 da CHF	90.00
	CHF	1'710.00
Materiale diverso	CHF	920.00

Nota: lavori supplementari al di fuori del contratto di appalto

[firmato Paul Accola]

Caposquadra Paul Accola

Gipser Frisch Sagl
Bahnhofstrasse 12
7430 Thusis

Rhazüns, 30 agosto 2023

2° rapporto di regia cantiere Rhazüns – Impresa generale Baumanagement SA

Ore di lavoro	25 da CHF	90.00
	CHF	2'250.00
Materiale diverso	CHF	1'350.00

Nota: lavori supplementari al di fuori del contratto di appalto

[firmato Paul Accola]

Caposquadra Paul Accola

Gipser Frisch Sagl
Bahnhofstrasse 12
7430 Thusis

Rhazüns, 6 settembre 2023

3° rapporto di regia cantiere Rhazüns – Impresa generale Baumanagement SA

Ore di lavoro	15 da CHF	90.00
	CHF	1'350.00
Materiale diverso	CHF	364.30

Nota: lavori supplementari al di fuori del contratto di appalto

[firmato Paul Accola]

Caposquadra Paul Accola