

TI_GERICHTE 11.1996.148 vom 19. Februar 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-02-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1996.148

FR: TI_GERICHTE 11.1996.148 du 19 février 1997

IT: TI_GERICHTE 11.1996.148 del 19 febbraio 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Gli appellanti sostengono in primo luogo che il credito vantato dall'imprenditore nella liquidazione finale del _____ 1995 è contestato dal convenuto, unico firmatario del contratto di appalto, di modo che non sarebbe possibile iscrivere un'ipoteca legale per tale importo. Giusta l'art. 839 cpv.

E. 3

A detta degli appellanti l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale sarebbe dovuta avvenire a carico delle singole quote di comproprietà loro appartenenti, in applicazione dell'art. 798 cpv. 2 CC, e non a carico dell'intero fondo n. _____ RFD _____, come disposto dal primo giudice. I comproprietari non possono gravare la cosa di diritti di pegno o di oneri fondiari, qualora ne siano già gravate singole quote (art. 648 cpv. 3 CC). Tale norma è applicabile anche alle ipoteche legali (DTF 113 II 157; Steinauer, op. cit., vol. III, n. 2657 e 2874j; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 5 a ed., n. 44 ad art. 648 CC), ma non giova in concreto agli appellanti. Gli oneri ipotecari iscritti a carico del fondo n. _____ RFD di _____ gravano infatti l'intero immobile e non le singole quote di comproprietà (doc. A, incarto I richiamato dall'ufficio dei registri). L'art. 648 cpv. 3 CC non è pertanto applicabile alla fattispecie e a giusta ragione l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale dell'imprenditore è quindi avvenuta a carico dell'intero fondo. La censura degli appellanti si rivela di conseguenza infondata.

E. 4

Gli appellanti sostengono che il primo giudice avrebbe a torto decretato l'iscrizione dell'ipoteca legale anche sulla quota di comproprietà di pertinenza di _____ - _____, benché quest'ultima non abbia sottoscritto i contratti di appalto. Il diritto all'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori è per definizione diretto contro il proprietario attuale dell'immobile oggetto dei lavori (Steinauer, op. cit., n. 2877 pag. 216–217; DTF 92 II 227/230; STF del 15 giugno 1995 pubblicata parzialmente in SJZ 93 [1997] pag. 45 n. 6). La garanzia offerta dal legislatore non è legata alla persona del committente, ma al proprietario attuale dell'immobile (Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2 a edizione, Zurigo 1982, n. 436–437; Steinauer, op. cit., n. 2877a pag. 217). Nella fattispecie è quindi del tutto irrilevante che il contratto d'appalto sia stato sottoscritto da uno solo dei comproprietari del fondo. L'argomentazione si rivela quindi ai limiti della temerarietà.

E. 5

Il Segretario assessore ha ritenuto tempestiva l'istanza di iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale, dato che l'istante avrebbe reso verosimile di avere svolto lavori di compimento dell'opera almeno fino al 12/13 giugno 1995 e pertanto entro i 3 mesi antecedenti l'iscrizione dell'ipoteca legale. Gli appellanti sostengono al contrario che tale termine non sarebbe rispettato, dal momento che gli ultimi lavori effettuati dalla ditta appellata sulla particella n. _____ RFD di _____ risalirebbero al 24 maggio 1995, come risulterebbe dalla fattura del 29 giugno 1995. a) Giusta l'art. 839 cpv. 2 CC l'iscrizione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori deve essere fatta al più tardi entro tre mesi dal compimento dell'opera, cioè da quando tutti i lavori oggetto del contratto sono stati eseguiti e l'opera può essere consegnata. Il termine di tre mesi è perentorio ed è salvaguardato con l'iscrizione provvisoria di cui agli art. 961 cpv. 1 e 2 CC e 22 cpv. 4 ORF (Schumacher , op. cit., n. 697 pag. 200 e n. 739 pag. 214). L'iscrizione provvisoria può essere rifiutata solo quando l'esistenza del diritto di pegno sembri esclusa a priori o estremamente improbabile; nei casi dubbi deve per contro essere ammessa e la decisione sul fondamento del diritto all'ipoteca legale demandata alla procedura di merito (Schumacher , op. cit., n. 748 pag. 217; Steinauer , op. cit., n. 2891 pag. 224; DTF 102 II 86 consid. 2b bb; 86 I 270). Vertendo il litigio sulla tempestività dell'istanza, in particolare, l'iscrizione provvisoria può essere rifiutata unicamente quando non vi è alcun dubbio sul fatto che la richiesta non è formulata in tempo utile (Schumacher , op. cit., n. 750 pag. 218 e riferimenti giurisprudenziali citati). Tale impostazione, favorevole al richiedente, si spiega con il fatto che, vista la brevità del termine di perenzione, il rifiuto dell'iscrizione provvisoria del diritto comporterebbe per l'istante la perdita del diritto all'iscrizione dell'ipoteca legale. Al contrario, l'accoglimento dell'iscrizione provvisoria, in caso di mancata conferma nella procedura di merito, condurrebbe solo a un aggravio temporaneo del fondo del convenuto, peraltro evitabile mediante fornitura di garanzie (art. 839 cpv. 3 CC; DTF 86 I 269 seg.; Schumacher , op. cit., n. 749 pag. 217). Determinante ai fini della decorrenza del termine trimestrale è il giorno in cui tutte le opere che formano parte costitutiva del contratto sono state portate a termine (DTF 106 II 25; Schumacher , op. cit., n. 612 pag. 172). Lavori di piccola entità o di secondaria importanza che sono stati deliberatamente posticipati dall'artigiano o dall'imprenditore, così come ritocchi, sostituzioni di parti difettose dell'opera prestata ed eliminazione di altri difetti, non appartengono al completamento del lavoro principale (Steinauer , op. cit., n. 2884a pag. 220; DTF 106 II 25; DTF 102 II 208). Determinanti sono invece i lavori indispensabili per il funzionamento dell'opera, indipendentemente dal tempo impiegato e dai relativi costi (Schumacher , op. cit., n. 617 pag. 174 e n. 621 pag. 175). b) Dagli atti emerge che in data 12 e 13 giugno 1995 sono stati eseguiti alcuni lavori sul fondo dei convenuti: sono state applicate le targhette di riconoscimento alle condotte dell'impianto, sono stati installati i rubinetti esterni, è stato riempito il circuito dell'impianto di riscaldamento e si è proceduto allo sfogo dell'aria (audizione testimoniale _____ del 7 maggio 1996, pag. 17). Tale circostanza è pure stata confermata dal montatore che ha eseguito i suddetti lavori (audizione testimoniale _____ del 7 maggio 1996, pag. 19). La fattura del 29 giugno 1995 indica invero quale ultimo bollettino di lavoro quello datato 24 maggio 1995. La spiegazione risulta dalla deposizione _____, il quale ha affermato che i bollettini venivano allestiti unicamente per le opere a regia che esulavano dall'importo forfettario pattuito, mentre per i lavori compresi nell'offerta, come quelli effettuati il 12 e 13 giugno 1995, si redigeva un rapporto giornaliero (audizione testimoniale _____, pag. 17). Dall'istruttoria non è inoltre

emerso che i lavori in questione siano stati volutamente ritardati dalla ditta appellata, in modo da salvaguardare il termine per l'iscrizione dell'ipoteca legale. In un giudizio di semplice apparenza non si può quindi concludere che il termine utile per l'inoltro dell'istanza di iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale sia decorso. c) Occorre ora determinare se i lavori effettuati il 12 e 13 giugno 1995 (rapporto giornaliero doc. M) sono serviti al completamento dell'opera oppure se sono solo lavori di secondaria importanza. Dall'istruttoria risulta – ed è manifesto – che l'impianto di riscaldamento funzionava anche senza le piastrine applicate ai tubi dell'impianto. Non si può dire altrimenti della posa dei rubinetti esterni, senza i quali sarebbe stato impossibile avere l'acqua all'esterno (audizione testimoniale _____ i, pag. 17). Per quanto riguarda il riempimento dell'impianto e lo sfogo dell'aria, il teste _____ ha affermato che senza tali interventi l'impianto di riscaldamento funziona, ma non in maniera ottimale (verbale di audizione testimoniale pag. 17). Sia i rubinetti esterni che la prova di funzionamento e la regolazione dell'impianto di riscaldamento sono esplicitamente previsti nei contratti di appalto (doc. B, capitolato pag. 1, pag. 8; doc. C, capitolato pag. 28). Tali lavori sono avvenuti, come risulta dalle deposizioni testimoniali, corroborate dal rapporto giornaliero (doc. M), il 12 e il 13 giugno 1995, ossia poco prima della consegna ufficiale dell'impianto sanitario e di riscaldamento, prevista dai contratti, che ha avuto luogo il 14 giugno 1995 (doc. E). La fattura finale, infine, è stata emessa il 29 giugno 1995 (doc. F). Il concatenarsi degli eventi (lavori finali, collaudo ed emissione della fattura) lascia concludere, a un esame di mera verosimiglianza, che i lavori di rabbocco e regolazione dell'impianto di riscaldamento e la posa dei rubinetti esterni possono essere considerati necessari alla completazione dell'opera conformemente al contratto, nonostante l'esigua entità oggettiva dell'intervento stesso (DTF 106 II 22, relativa alla messa a punto di un impianto di riscaldamento; Schumacher, op. cit., n. 617, 623). Non risulta, a questo stadio della procedura, che l'imprenditore abbia ritardato per sua colpa i lavori conclusivi, tanto più che il committente non risulta nemmeno averlo messo in mora per inadempimento delle prestazioni contrattuali (Schumacher , op. cit., n. 628 e 629). Non vi sono dunque motivi, a questo stadio della procedura, per scostarsi dal giudizio pretorile. L'appello, infondato in ogni suo punto, deve pertanto essere respinto.

E. 6

Gli oneri del presente giudizio seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC) e sono posti a carico degli appellanti in solido, i quali rifonderanno alla controparte un'equa indennità a titolo di ripetibili di appello. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 350.– b) spese fr. 50.– fr. 400.– sono posti a carico degli appellanti in solido, i quali rifonderanno all'appellata, sempre in solido, fr. 700.– a titolo di ripetibili d'appello. 3. Intimazione: – avv.

_____, _____; – avv. _____, _____.

Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Nord Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria