

## **TI\_GERICHTE 11.1997.60 vom 27. Oktober 1998**

TI Tribunale d'appello, 1998-10-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1997.60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.60)

FR: TI\_GERICHTE 11.1997.60 du 27 octobre 1998

IT: TI\_GERICHTE 11.1997.60 del 27 ottobre 1998

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Per l'art. 841 CC se nella realizzazione del pegno i crediti degli artigiani o imprenditori subiscono una perdita, la differenza dovrà essere risarcita sulla quota del ricavo assegnata ai creditori pignorati anteriori, dedotto il valore del suolo, in quanto questi potevano riconoscere che la costituzione dei loro diritti di pegno tornava di pregiudizio agli artigiani o imprenditori. Come correttamente rileva il primo giudice, il privilegio degli artigiani va riconosciuto se si verificano due condizioni oggettive e una soggettiva ( Pfister-Ineichen , Das Vorrecht nach art. 841 ZGB und die Haftung der Bank als Vorgangsgläubigerin, Friburgo 1991, pag. 77 seg.; Steinauer, Les droits réels, vol. III, 2 a edizione, n. 2906 seg.; Schmid , Sachenrecht, Zurigo 1997, pag. 379 seg.). E in concreto non è contestato che l'attrice ha subito una perdita nella realizzazione della proprietà per piani in rassegna.

#### **E. 3**

L'appellante sostiene anzitutto che il valore del suolo non ammonta a fr. 223'290.– , ma a fr. 235'424.–, il Pretore avendo trascurato di considerare il valore delle costruzioni preesistenti. Di per sé fondata, la censura non ha però incidenza sull'esito del ricorso. Il perito giudiziario ha stimato il valore del suolo nel 1991, momento decisivo per la stima ( Steinauer, op. cit., pag. 232 n. 2906c), in fr. 1'745'320.– (perizia, pag. 10). Aggiungendo il valore delle costruzioni preesistenti (fr. 100'000.– non contestato) e quello degli interessi del 13.4% (non contestato) per fr. 247'273.–, la quota relativa alla proprietà per piani oggetto della realizzazione di 107 / 1000 ammonta in definitiva a fr. 223'907.–. La differenza tra il valore ricevuto dall'appellante con lo stato di riparto (fr. 265'641.–) e quello del suolo è pertanto di fr. 41'734.–, ragione per cui – come che sia – nella realizzazione i diritti di pegno hanno assicurato al creditore pignorato anteriore (l'istituto di credito) un importo superiore al valore del suolo.

#### **E. 4**

L'appellante ritiene che nella fattispecie l'art. 841 CC non sia applicabile poiché il credito da lei concesso è stato utilizzato per finanziare l'acquisto dell'appartamento e non per un credito di costruzione, di modo che non era suo compito versare alcunché ad artigiani o imprenditori. L'opinione non può essere condivisa. Intanto il credito di costruzione è solo uno dei modi per finanziare lavori edili, nulla impedendo altre forme di finanziamento (v. anche Pfister-Ineichen , op. cit., pag. 153 e segg.; Schmid , op. cit., pag. 380 in alto). Inoltre il privilegio dell'artigiano vale nei confronti di tutti i pegni immobiliari ( Pfister-Ineichen ,

op. cit., pag. 100). Per di più, dall'atto di compravendita 27 aprile 1984 del notaio \_\_\_\_\_ (richiami IV) risulta che la venditrice si impegnava a concludere i lavori nell'appartamento da lei venduto, come pure a ultimare le parti comuni e gli accessori in conformità ai piani, al prospetto di vendita e all'accordo sui materiali di finitura (punto 3). È vero che la proprietà per piani era libera da pegni immobiliari, ma l'acquirente prendeva atto che il fondo base era gravato da ipoteche per fr. 1'250'000.– e che tali ipoteche sarebbero state svincolate alla consegna dell'appartamento (punto 4). Tenuto conto che l'acquirente ha versato al promotore immobiliare l'importo di fr. 300'000.– alla firma del rogito e che a quel momento la proprietà per piani non era ancora ultimata, tant'è che il saldo (fr. 150'000.–) sarebbe stato versato solo alla consegna dell'appartamento dopo il collaudo, non poteva sfuggire alla banca che il credito in questione sarebbe servito a pagare artigiani e imprenditori. Sotto questo profilo tra la costituzione del pegno da parte dell'appellante e la perdita subita dall'artigiano sussiste un rapporto di causalità adeguata che giustifica l'applicazione dell'art. 841 CC (DTF 86 II 145). Del resto, l'appellante stessa ammette che il credito stanziato a \_\_\_\_\_ è servito in definitiva a tacitare "i creditori della costruzione" (appello, pag. 7). Ciò non essendo avvenuto, l'importo versato dalla convenuta è stato usato in modo pregiudizievole per gli artigiani e imprenditori che hanno lavorato nell'appartamento (Steinauer, op. cit., pag. 233 n. 2906f), al punto da causare loro una perdita.

## E. 5

La condizione soggettiva dell'art. 841 CC è adempiuta se il creditore pignoratizio anteriore poteva riconoscere che la costituzione del suo diritto di pegno tornava di pregiudizio agli artigiani o imprenditori (cpv. 1 in fine). Il creditore può invocare la sua buona fede solo nella misura in cui essa è compatibile con l'attenzione che gli imponevano le circostanze del caso. Questa va esaminata sia al momento della costituzione del pegno sia al momento dell'utilizzazione del credito garantito dal pegno (Steinauer, op. cit., pag. 234 n. 2907). a) Al momento di costituire il pegno il creditore deve determinare se il pegno è superiore al valore del fondo. Dandosi il caso, egli deve assicurarsi che il credito sia destinato al pagamento di coloro che contribuiscono ad aumentare il valore dell'immobile. Tale valore, a differenza di quello preso in considerazione per l'esame della condizione oggettiva, deve essere determinato al momento della costituzione del pegno (Pfister-Ineichen, op. cit., pag. 152; Steinauer, op. cit., pag. 234 n. 2908a). Dal fascicolo processuale risulta il perito ha stimato il valore della particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ prima della nuova edificazione in fr. 846'950.– (perizia, pag. 6). Tenuto calcolo che la proprietà per piani in questione è pari a 107 / 1000 si può ragionevolmente supporre che il valore del suolo relativo a questa parte, se il sedime non fosse stato costruito, sarebbe ammontato a fr. 90'625.–. Concedendo un prestito di fr. 300'000.– la convenuta avrebbe dovuto evitare di creare pregiudizio agli artigiani, assicurandosi che l'importo messo a disposizione sarebbe servito all'effettivo finanziamento dei lavori che comportavano un aumento di valore dell'immobile. Il dovere di diligenza di chi concede prestiti ipotecari su un terreno fabbricabile deve essere apprezzato con rigore, specialmente quando il creditore è una banca (DTF 100 II 318; Steinauer, op. cit., pag. 234 n. 2907a). Il fatto che l'istituto bancario si sia riferito al prezzo di compravendita non è determinante, poiché il valore del suolo è quello risultante da una stima oggettiva prima della costruzione, che un creditore diligente fa stimare da un perito di sua fiducia (Pfister-Ineichen, op. cit., pag. 109; Steinauer, op. cit., n. 2908a pag. 234). b) Si aggiunga che, comunque sia, nel caso specifico la banca ha dato prova di negligenza anche nell'elargizione del credito. Essa non poteva ignorare infatti

che l'immobile era ancora in costruzione. Non solo ciò risultava – come si è visto – dall'atto di compravendita (consid. 4), ma si evinceva anche dall'estratto del registro fondiario, su cui figurava che la proprietà per piani era stata costituita prima della costruzione (richiamo IV). Certo, l'acquirente doveva versare l'importo di fr. 300'000.– al promotore immobiliare, di modo che per l'istituto di credito risultava assai complesso ossequiare il principio della parità di trattamento fra artigiani. Ma ciò non significa che esso non potesse subordinare il pagamento, per esempio, a determinate condizioni (v. Pfister-Ineichen, op. cit., pag. 157). Trattandosi di un creditore sperimentato, la cautela dell'art. 841 CC deve essere applicata con rigore per evitare di renderla inefficace (DTF 100 II 318). Non consta, né è stato preteso, che la banca abbia deliberatamente favorito uno o più artigiani a scapito di altri, ma con un minimo di attenzione essa avrebbe potuto evitare che l'attrice subisse una perdita.

#### **E. 6**

L'appellante rimprovera infine al Pretore di avere assegnato all'attrice l'intera somma scoperta e di non avere suddiviso l'importo suscettibile di privilegio proporzionalmente alle rispettive quote di partecipazione al costo complessivo delle opere. Ora, secondo giurisprudenza l'artigiano o imprenditore ha diritto al risarcimento sulla quota del ricavo assegnata al creditore pignoratizio anteriore soltanto fino a concorrenza del rapporto esistente tra il suo credito e l'ammontare complessivo delle spese di costruzione (DTF 115 II 136 consid. 7b, 86 II 145 consid. 4; Pfister-Ineichen, op. cit., pag. 186 segg.; Steinauer, op. cit., pag. 238 seg. n. 2919). Non vi è ragione per derogare a tale giurisprudenza, le critiche rivolte da una parte della dottrina al citato metodo di calcolo essendo già state vagliate dal Tribunale federale (DTF 115 II 136 consid. 7c). Nella fattispecie si evince dalla perizia che il valore delle opere eseguite dall'attrice corrisponde al 56‰ del costo complessivo degli edifici (perizia, pag. 15), di modo che, limitatamente alla proprietà per piani in esame, il valore dell'impianto risulta di fr. 18'878.–. Ciò posto, non si giustifica di scostarsi dall'importo di fr. 11'596.– rivendicato dall'attrice e riconosciuto dal Pretore. L'argomentazione dell'appellante, ancorché non priva di buon diritto, si rivela quindi ininfluenza per l'esito del giudizio.

#### **E. 7**

L'appellante contesta in subordine l'entità delle spese e delle ripetibili, che ritiene sproporzionate rispetto all'oggetto della causa, alla complessità della lite e al suo grado di soccombenza. In concreto è vero che per fissare la tassa di giustizia e le ripetibili il Pretore ha applicato il massimo previsto dalla legge sulla tariffa giudiziaria, rispettivamente dalla tariffa dell'Ordine degli avvocati. Se non che, come ha già ripetuto questa Camera, in tale ambito il primo giudice fruisce di ampio potere di apprezzamento, censurabile solo per eccesso o per abuso (I CCA, sentenza del 18 aprile 1985 in re GMS, consid. 8; del 1° febbraio 1996 in re A., consid. 3, pubblicata nel Bollettino dell'Ordine degli avvocati, n. \_\_\_\_\_ pag. \_\_\_\_\_). A parte il fatto che l'appellante non dimostra estremi del genere, nella fattispecie –contrariamente a quanto si afferma nell'appello – la causa era senz'altro complessa (art. 3 cpv. 1 LTG), tant'è che la convenuta medesima rivendicava, in caso di accoglimento del ricorso, un'indennità per ripetibili corrispondente a quasi il massimo della tariffa. L'importo di fr. 1'600.– stabilito dal Pretore, poi, non remunera neppure un giorno pieno di lavoro. Considerate le prestazioni della patrocinatrice dell'attrice (tre allegati e formulazione dei quesiti peritali), tale indennità rientra senza dubbio nella latitudine di apprezzamento del primo giudice. Anche al proposito l'appello

manca così di ogni consistenza.

**E. 8**

Gli oneri processuali sono posti a carico dell'appellante (art. 148 cpv. 1 CPC), che rifonderà alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. 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. 600.– b) spese fr. 50.– fr. 650.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte l'importo di fr. 800.– per ripetibili di appello. 3. Intimazione a: – avv.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. Per la  
prima Camera civile del Tribunale d'appello La  
presidente La segretaria

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.