

## **TI\_GERICHTE 11.2000.26 vom 6. Juli 2000**

TI Tribunale d'appello, 2000-07-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2000.26](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2000.26)

FR: TI\_GERICHTE 11.2000.26 du 6 juillet 2000

IT: TI\_GERICHTE 11.2000.26 del 6 luglio 2000

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il giudice esamina d'ufficio i presupposti processuali, tra cui la tempestività degli atti ( Cocchi/Trezzini , Codice di procedura civile massimato e commentato, Lugano 2000, n. 1 ad art. 308 CPC). L'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale a favore di artigiani e imprenditori è soggetta alla procedura contenziosa di camera di consiglio (art.

#### **E. 4**

Gli appellanti sostengono che con la replica, davanti al Pretore, la ditta aveva invocato generici lavori di sistemazione, senza mai accennare però ai posteggi, di cui – rilevano – non è mai stata resa verosimile l'effettiva attuazione né il periodo di realizzazione. Anzi, nessuno dei testimoni ha confermato l'esecuzione dell'opera. A detta degli appellanti, in effetti, il teste \_\_\_\_\_ non ha confermato il bollettino da cui risulta siffatto lavoro, ma ha dichiarato unicamente di avere firmato i bollettini in genere, senza nemmeno accennare alla formazione dei posteggi. Per di più – essi soggiungono – una simile opera nemmeno sarebbe essenziale ai fini dell'iscrizione dell'ipoteca legale.

#### **E. 5**

Per l'art. 839 cpv. 2 CC l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori deve avvenire al più tardi entro tre mesi dal compimento dell'opera, cioè da quando sono stati eseguiti tutti i lavori costitutivi del contratto e l'opera può essere consegnata ( Schumacher , Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2 a edizione, n. 612 pag. 172 ; DTF 106 II 25; Rep. 1990 pag. 204). Lavori di piccola entità o di secondaria importanza deliberatamente posticipati dall'artigiano o dall'imprenditore, meri ritocchi, così come sostituzioni di parti difettose ed eliminazioni di altri difetti non appartengono invece al completamento dell'opera ( Steinauer , Les droits réels, vol. III, 2 a edizione, n. 2884a pag. 220; DTF 106 II 25, 102 II 208, 101 II 256). Il diritto all'iscrizione è diretto contro il proprietario attuale del fondo su cui sono stati svolti i lavori ( Steinauer , op. cit., n. 2877 pag. 216).

#### **E. 6**

Il termine di tre mesi è perentorio ed è salvaguardato già con l'iscrizione provvisoria degli art. 961 cpv. 1 e 2 CC e 22 cpv. 4 RRF ( Schumacher , op. cit., pag. 217 n. 748, pag. 214 n. 739; Steinauer , op. cit., pag. 223 n. 2889). La procedura è sommaria (art. 961 cpv. 3 CC), di camera di consiglio (art. 4. n. 19 LAC e 361 segg. CPC). Ne segue che l'istante deve rendere verosimile – senza cioè che il giudice ponga esigenze troppo severe – la sua pretesa, ovvero l'esistenza e l'ammontare del credito, il fatto che esso può essere garantito da ipoteca

legale e il rispetto del termine di tre mesi dall'ultimazione dei lavori. In caso di dubbio l'iscrizione va ordinata, il giudice rinviando la decisione sull'effettiva ammissibilità dell'ipoteca legale alla sentenza di merito (Steinauer, op. cit., pag. 224 n. 2890 e 2891; Schumacher, op. cit., pag. 217 n. 748, pag. 218 n. 750). In concreto il litigio verte sulla tempestività dell'iscrizione provvisoria. L'iscrizione può essere rifiutata, di conseguenza, solo qualora la scadenza del termine sia chiaramente decorsa prima dell'iscrizione nel registro fondiario (Schumacher, op. cit., pag. 218 n. 750 con riferimenti; Steinauer, op. cit., pag. 224 n. 2890).

#### **E. 7**

Nella fattispecie l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale è avvenuta – come detto – il 14 maggio 1999, ragion per cui si tratta di verificare se l'istante abbia eseguito lavori nei tre mesi precedenti. A sostegno di ciò la ditta istante ha sostenuto dapprima di avere smontato una gru il 18 febbraio 1999, operazione seguita da alcune opere di sistemazione (istanza, pag. 3). Successivamente essa ha addotto che fino al 24 febbraio 1999 sul cantiere si trovavano suoi operai e che i lavori svolti tra il 17 e il 24 febbraio 1999 erano di importanza più che rilevante (replica, verbale 18 giugno 1999, act. 8). Infine essa ha affermato che i lavori “grossi” sono terminati il 22/24 febbraio 1999, che rimanevano ancora lavori da ultimare e che le opere eseguite tra il 17 e il 24 febbraio 1999 erano necessarie, oltre che comprese nel capitolato di appalto (conclusioni, pag. 5). Dagli atti risulta in effetti che il 17, 18 e 22 febbraio 1999 sul cantiere erano presenti 4 operai (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_), il 19 febbraio 1999 vi erano soltanto i primi tre, mentre il 24 febbraio erano presenti solo \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (doc. L). Per quanto riguarda i lavori eseguiti durante quel periodo, dal fascicolo processuale si evince che il 17 febbraio 1999 è stato sistemato il materiale vicino alla rampa esterna, si sono formati i posteggi, si è spianato e rullato il sottofondo e si è ultimata la posa dell'isolazione sulla facciata, ciò che ha richiesto una mezza giornata di lavoro. Il 18 e 19 febbraio 1999 si sono ultimati i pozzetti esterni, si è sistemato altro materiale, si sono posati sassi in giardino e si sono eseguite rifiniture varie. Il 24 febbraio 1999 infine si è proceduto alla filaccatura del muro (bollettino \_\_\_\_\_ allegato al doc. F, ultimo foglio). Sentito come testimone, \_\_\_\_\_ ha dichiarato – senza esserne sicuro – che gli ultimi lavori da egli eseguiti risalgono alla seconda metà di febbraio e “sono consistiti nella costruzione di una scala all'ingresso dell'abitazione \_\_\_\_\_” (verbale del 7 settembre 1999, act. 12). \_\_\_\_\_, assistente dell'impresa, ha affermato di avere firmato i bollettini, dai quali risulta che il lavoro del 24 febbraio 1999 (filaccatura del muro) consiste in un intervento di rifinitura, mentre il 22 febbraio 1999 è stato eseguito l'ultimo lavoro a misura, ovvero la costruzione di una scala esterna (verbale del 7 settembre 1999, act. 13).

#### **E. 8**

In effetti, come rileva il Pretore, la costruzione della scala esterna deve necessariamente essere stata eseguita prima del 17 febbraio 1999. E siccome dai bollettini risulta che l'impresa non è stata attiva sul cantiere tra l'11 e il 16 febbraio 1999 (bollettino n. \_\_\_\_\_ allegato doc. F, penultimo foglio, e doc. L), tale opera non può essere considerata ai fini della decorrenza del termine trimestrale. Quanto alla sistemazione del materiale vicino alla rampa esterna, all'ultimazione dei pozzetti esterni, alla sistemazione del materiale, alla posa di sassi in giardino, alle rifiniture varie e alla filaccatura del muro, si tratta manifestamente di lavori accessori, secondari o complementari, che non fanno

ricominciare a decorrere il termine dell'art. 839 cpv. 2 CC (DTF 120 II 392 consid. 1c). In merito alle altre opere eseguite il 17 febbraio 1999 (formazione dei posteggi con spianamento del sottofondo e rullatura, ultimazione dell'isolazione della facciata), dall'istruttoria non è possibile dedurre con un minimo di precisione in cosa concretamente esse siano consistite, né l'istante ha specificato alcunché. Per di più, mai l'impresa ha fatto valere l'esecuzione di tali opere per fondare la tempestività dell'istanza, né risulta che la formazione del posteggio rientrasse nel capitolato d'appalto (doc. 1), tant'è che il Pretore ha ritenuto tale lavoro accettato dai convenuti per semplici atti concludenti (sentenza, pag. 8). Si aggiunga che i bollettini non sono stati redatti dagli operai che hanno materialmente eseguito i lavori (neppure sentiti dal giudice), bensì dall'assistente tecnico di cantiere \_\_\_\_\_, il quale durante la sua deposizione non ha accennato all'esecuzione di tali opere, limitandosi a evocare un intervento di rifinitura e la creazione della scala esterna. Inoltre l'impresa di gessatura ha ultimato il tinteggio delle facciate il 4 febbraio 1999 (doc. 9, deposizione di \_\_\_\_\_, verbale 10 novembre 1999, act. 17), di modo che l'ultimazione dell'isolazione della facciata eseguita dall'istante il 17 febbraio 1999 può essere solo un lavoro di ritocco o di secondaria importanza, che non rientra nei lavori di compimento dell'opera. Sebbene il criterio della verosimiglianza non vada apprezzato con soverchio rigore, già a un sommario esame la tempestività dell'iscrizione non può – nelle circostanze descritte – ritenersi data. Ciò posto, l'appello deve essere accolto e la sentenza impugnata riformata di conseguenza. III. Sulle spese

#### **E. 9**

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). Visto l'esito dell'appello, si giustifica di riformare anche il pronunciato sulle spese e le ripetibili di prima sede, che devono essere sopportate dall'istante. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. L'istanza è respinta. 2. L'Ufficio dei registri di \_\_\_\_\_ è invitato a cancellare l'ipoteca legale iscritta in via provvisoria a favore della ditta \_\_\_\_\_ & \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, per l'importo di fr. 163'085.80 oltre interessi al 5% dal 14 maggio 1999 a carico della particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, proprietà in ragione di un mezzo ciascuno di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. 3. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 2'000.– sono poste a carico dell'istante, che rifonderà ai convenuti fr. 4'000.– complessivi per ripetibili. II. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'000.– b) spese fr. 50.– c) indennità ai testi fr. 80.– fr. 1'130.– già anticipati dagli appellanti, sono posti a carico della ditta \_\_\_\_\_ & \_\_\_\_\_, che rifonderà agli appellanti fr. 1'500.– complessivi per ripetibili. III. Intimazione: – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – lic. iur. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Comunicazione: – Pretura della giurisdizione di Mendrisio Nord; – Ufficio del registro fondiario del Distretto di Mendrisio. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La  
presidente Il segretario