

TI_GERICHTE 11.2003.11 vom 1. März 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-03-01, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2003.11

FR: TI_GERICHTE 11.2003.11 du 1 mars 2003

IT: TI_GERICHTE 11.2003.11 del 1 marzo 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca legale iscritta in via provvisoria sulla proprietà per piani n. _____ (dispositivo n. 2), il Pretore ha decretato il provvedimento dopo avere accertato la mancata legittimazione passiva del convenuto, presupposto di merito da verificare d'ufficio per diritto federale in ogni stadio della procedura (DTF 126 II 63 consid. 1 con rimandi). Su tal punto l'atto impugnato configura perciò un decreto cautelare, poiché il merito della lite rimane pendente. Ora, simili provvedimenti possono essere appellati solo se emessi "dopo il contraddittorio" (art. 382 cpv. 1 CPC). Nel caso in rassegna la ditta istante ha avuto modo di esprimersi al proposito il 23 settembre 2002, nel corso dell'udienza preliminare (poi interrotta). Sotto questo profilo nulla osta pertanto alla ricevibilità dell'appello.

E. 3

Il Pretore ha accertato l'ammissibilità della petizione per quanto riguarda la proprietà per piani n. _____, rilevando che già prima dell'introduzione dell'azione il fondo era stato acquistato da _____ e _____, motivo per cui a _____ difettava la legittimazione passiva. L'attrice avrebbe dovuto, quindi, promuovere causa contro gli attuali proprietari entro il termine fissato con il decreto del 30 gennaio 2002. E siccome ciò non era avvenuto, la validità dell'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale era decaduta. Donde, per finire, l'ordine all'ufficiale dei registri di cancellare l'annotazione dell'iscrizione provvisoria.

E. 4

L'appellante sostiene che al momento dell'introduzione dell'istanza tendente all'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale _____ era proprietario di tutte e tre le note proprietà per piani, ragione per cui, essendo già sorta la litispendenza, il mutamento di proprietà non aveva alcuna importanza. A suo avviso l'art. 376 CPC prevede la possibilità di chiedere misure cautelari anche prima dell'introduzione dell'azione di merito, la quale non è altro che la prosecuzione di una procedura già iniziata. L'appellante soggiunge che il termine dell'art. 839 cpv. 2 CC è di diritto federale ed è rispettato con l'ottenimento di un decreto supercautelare, che dev'essere confermato con il decreto cautelare e con l'azione di merito. In circostanze del genere, se la provvisoria e il merito non fossero gli atti del medesimo procedimento, il termine di tre mesi scadrebbe irrimediabilmente. Inoltre la causa tendente all'iscrizione dell'ipoteca legale è propter rem, sicché il nome del terzo garante non è essenziale né, del resto, i nuovi proprietari potevano ignorare l'annotazione

dell'ipoteca legale provvisoria. Tanto più – reputa l'appellante – che con il sistema delle iscrizioni a giornale sarebbe impossibile sapere con certezza se al momento dell'introduzione della causa il proprietario sia sempre il medesimo.

E. 5

In concreto non è contestato che il 21 dicembre 2001 _____ e _____ sono diventati comproprietari in ragione di metà ciascuno della proprietà per piani n. _____. Ora, il diritto all'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori è – per definizione stessa – diretto contro il proprietario attuale dell'immobile (Steinauer, *Les droits réels*, vol III, 2 a edizione, Berna 1996, pag. 216 n. 2877; DTF 92 II 230; 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 (garanzia propter rem : Schumacher, *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 2 a edizione, Zurigo 1982, n. 436 seg.; Steinauer, op. cit., pag. 217 n. 2877a). L'alienazione dell'immobile durante la procedura non ha incidenza sulla qualità della parte convenuta, ma se ciò avviene prima dell'introduzione della causa, l'azione può essere diretta solo contro il proprietario attuale del fondo, ancorché acquirente (Steinauer, op. cit., pag. 217 n. 2877b e 2877c). Qualora non vi sia identità tra debitore e proprietario, l'istanza va presentata soltanto nei confronti di quest'ultimo (Schumacher, op. cit., n. 694 e 745).

E. 6

Ciò posto, nella fattispecie l'azione andava promossa contro i nuovi proprietari dell'immobile e non più contro il venditore. Poco importa che i primi potessero essere a conoscenza dell'annotazione provvisoria. Tutt'al più costoro avrebbero potuto riconoscere il credito o autorizzare l'iscrizione dell'ipoteca (art. 839 cpv. 3 CC in relazione all'art. 22 cpv. 2 RFF). Del resto, nell'ambito della procedura di iscrizione nel registro fondiario, l'ufficiale dei registri deve esaminare se la sentenza è stata emessa nei confronti della persona legittimata secondo il registro fondiario e deve rifiutare l'iscrizione se l'azione è stata promossa contro la persona non più proprietaria del fondo al momento dell'introduzione della causa (Deschenaux in: *Traité de droit privé suisse*, vol. V/II, pag. 424 n. 90; RFJ 1994 pag. 250). A tale proposito giovi rilevare che, secondo l'art. 105 cpv. 4 RRF, gli estratti del libro mastro devono contenere – tra l'altro – un richiamo alle richieste figuranti nel giornale e non ancora iscritte nel libro medesimo (lettera a), sicché la verifica della proprietà al momento dell'introduzione dell'azione non è né impossibile né incerta.

E. 7

Contrariamente all'opinione dell'appellante, poi, la procedura d'iscrizione definitiva dell'ipoteca legale non è la prosecuzione di quella volta all'iscrizione provvisoria. Giusta l'art. 839 cpv. 3 CC l'iscrizione dell'ipoteca legale può farsi solo se il credito è riconosciuto dal proprietario o per sentenza del giudice. Visto che l'accertamento dell'esistenza e dell'ammontare del credito potrebbe protrarsi oltre il termine perentorio di tre mesi per ottenere l'iscrizione, il legislatore ha conferito all'avente diritto la possibilità di chiedere un'iscrizione provvisoria e di far valere successivamente in giudizio i suoi diritti nel termine che il giudice gli assegna con l'ordine di iscrizione provvisoria (Rep. 1985 pag. 119 con richiami). La decisione di annotazione provvisoria di un'ipoteca legale manifesta solo effetti temporanei e provvisori, poiché la pretesa dell'artigiano è solo garantita. In tale procedura sommaria, basata sul principio della verosimiglianza, l'artigiano deve rendere verosimile il suo credito e l'ammontare dello stesso. Segue, di regola, il processo ordinario che permette

di stabilire se l'ipoteca deve essere iscritta in via definitiva. Ne deriva che la procedura di annotazione provvisoria è ben distinta dal successivo processo di merito inteso all'iscrizione definitiva (Cocchi/Trezzini , op. cit., n. 9 ad art. 148 CPC). Si aggiunga che le condizioni per l'iscrizione provvisoria sono di diritto federale e in proposito i requisiti posti dagli art. 376 segg. CPC per l'adozione di misure cautelari non entrano in linea di conto (Steinauer , op. cit., pag. 224 n. 2891a). Se ne conclude, nelle circostanze descritte, che l'appello si rivela destituito di buon diritto.

E. 8

Gli oneri del presente giudizio seguono la soccombenza dell'appellante (art. 148 cpv. 1 CPC). Non è il caso invece di assegnare ripetibili alla controparte, cui l'appello neppure è stato intimato. Dato l'esito dell'appello non si giustifica nemmeno di modificare il pronunciato sulle spese e le ripetibili di prima sede. Ragioni di sicurezza giuridica legittimano infine la comunicazione del presente giudizio ai nuovi titolari delle proprietà per piani oggetto della causa di merito. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Nella misura in cui è ammissibile, l'appello è respinto e il decreto impugnato è confermato. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 150.– b) spese fr. 50.– fr. 200.– sono posti a carico dell'appellante. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione a: – avv. _____, _____; – _____, _____ - _____. Comunicazione a: – Pretura della giurisdizione di Locarno Città; – avv. _____, _____ (per _____ e _____); – _____ - _____. 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.