

TI_GERICHTE 11.2004.64 vom 13. März 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-03-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2004.64

FR: TI_GERICHTE 11.2004.64 du 13 mars 2007

IT: TI_GERICHTE 11.2004.64 del 13 marzo 2007

Regeste

Iscrizione provvisoria di ipoteca legale: stralcio dell'appello per mancanza di interesse giuridico

Erwägungen

E. 1

L'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori deve avvenire entro tre mesi dal compimento del lavoro (art. 839 cpv. 2 CC). Il termine è salvaguardato già con un'iscrizione provvisoria (art. 961 cpv. 1 n. 2 CC e 22 cpv. 4 RRF), che il giudice decide in procedura sommaria (art. 4 n. 19 e art. 5 LAC). L'iscrizione provvisoria è accordata “dietro giustificazione di un interesse da parte del richiedente”; il giudice ne stabilisce la durata e gli effetti, fissando se occorre – ma secondo giurisprudenza ciò è la regola (DTF 101 II 76 consid. 4) – un termine per chiedere giudizialmente l'iscrizione definitiva (art. 961 cpv. 3 CC). La durata del termine dev'essere annotata nel registro fondiario (DTF 112 II 498 consid. 2) e il rispetto della scadenza va controllato d'ufficio (DTF 89 II 310 in alto). Ove il termine decorra infruttuoso, l'ufficiale del registro fondiario cancella l'iscrizione provvisoria di propria iniziativa (art. 76 cpv. 1 RRF). Il termine può essere prorogato dal giudice (DTF 119 II 435 consid. 2a, 101 II 66 consid. 2). In tal caso però la proroga dev'essere annotata nel registro fondiario entro la scadenza (DTF 98 Ia 245; Steinauer, Les droits réels, vol. III, 3^a edizione, pag. 289 n. 2892b con richiami). Se ciò non avviene, l'iscrizione provvisoria si estingue indipendentemente dai motivi che possono avere ritardato l'annotazione della proroga (DTF 53 II 218 consid. 1). Tali principi sono già stati riepilogati un decennio addietro da questa Camera (Rep. 1996 pag. 74 consid. 1).

E. 2

Nella fattispecie l'iscrizione provvisoria, decretata senza contraddittorio il 4 dicembre 2003 “ per tempo indeterminato e con effetto fino a 30 giorni dalla crescita in giudicato della sentenza che ordinerà l'iscrizione definitiva o la cancellazione dell'ipoteca ”, è stata iscritta nel registro fondiario il 9 dicembre 2003. Tale iscrizione è stata sostituita da quella, avvenuta il 26 maggio 2004, che ha fatto seguito alla sentenza impugnata (del 24 maggio 2004), con la quale è stata confermata l'iscrizione provvisoria ed è stato impartito all'istante “ un termine scadente il 29 agosto 2004 per inoltrare la causa di accertamento del diritto all'iscrizione dell'ipoteca legale definitiva, pena la decadenza dell'annotazione provvisoria ”. Il 29 agosto 2004 era una domenica, di modo che il termine si sarebbe protratto per legge fino a lunedì 30 agosto 2004 (art. 131 cpv. 3 CPC). Il 2 giugno 2004 AP 1 ha presentato appello contro tale sentenza. L'appello non avendo effetto sospensivo (art. 370 cpv. 3 CPC) – e la procedura di ca mera di consiglio non essendo interrotta dalle ferie (art. 369 cpv. 3 CPC) – il termine fissato dal Segretario assessore è continuato intanto a decorrere. Con lettera del 26 agosto 2004 la AO 1 ne ha poi chiesto la proroga. Il Segretario assessore ha

statuito con ordinanza il giorno stesso della scadenza, lunedì 30 agosto 2004. Si ignora quando l'ordinanza sia pervenuta all'ufficiale del registro fondiario. Sta di fatto che la proroga è stata annotata solo mercoledì 1° settembre 2004, quando il termine era ormai scaduto.

E. 3

Ciò premesso, in concreto l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale si è estinta due giorni prima che la proroga fosse annotata nel registro fondiario e mal si capisce come l'ufficiale abbia potuto iscriverla. Né il giudice avrebbe più potuto, per avventura, ordinare il ripristino di un'iscrizione provvisoria ormai decaduta (DTF 98 Ia 246 consid. 3). D'altro lato è vero che l'ufficiale non poteva radiare da sé tale iscrizione. Spontaneamente infatti un ufficiale cancella solo le iscrizioni provvisorie a termine, allorché queste siano scadute (sopra, consid. 1). Se il termine riguarda non la validità dell'iscrizione provvisoria, bensì la scadenza entro cui l'artigiano o imprenditore è chiamato a promuovere l'azione mirante all'iscrizione definitiva (come nella fattispecie), l'ufficiale deve attendere che gli sia presentata una richiesta di cancellazione (Steinauer, op. cit., pag. 291 n. 2895a). Nel caso in cui possa fondarsi su una sentenza, il richiedente otterrà senz'altro la radiazione (art. 963 cpv. 2 CC). In caso contrario gli occorrerà il consenso dell'artigiano o dell'imprenditore. Dovesse questi negarglielo, egli intenterà azione di rettifica del registro fondiario (art. 975 CC). In ogni modo, comunque si procederà in concreto alla cancellazione dell'iscrizione provvisoria, l'appello vertente sulla legittimità della medesima appare già a un primo esame senza interesse pratico e attuale. Va quindi stralciato dai ruoli (art. 351 cpv. 1 CPC).

E. 4

Qualora una causa divenga senza oggetto o senza interesse giuridico si applica per analogia – in materia di spese e ripetibili – l'art. 72 della procedura civile federale (I CCA, sentenza inc. 11.1995.48 del 1° febbraio 1996, consid. 6; inc. 36/93 del 1° giugno 1993, consid. 1 e 2; precetto menzionato anche in: Cocchi/ Trezzini, CPC massimato e commentato, Lugano 2000, n. 4 in fine ad art. 351). Quest'ultima norma stabilisce che in circostanze del genere il tribunale dichiara il processo terminato e statuisce con motivazione sommaria sulle spese, “tenendo conto dello stato delle cose prima del verificarsi del motivo che termina la lite”. Nella fattispecie occorre valutare sommariamente, di conseguenza, quale probabilità di buon esito avrebbe avuto l'appello se l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale non si fosse estinta (cfr. DTF 118 Ia 494 consid. 4, 111 Ib 191 consid. 7a). Certo, oggettivamente l'istante ha mancato il termine impartitogli dal giudice. Soggettivamente però essa ne aveva postulato la proroga prima della scadenza, con lettera di giovedì 26 agosto 2004. Non si può dire quindi che essa abbia chiesto invano l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca e debba essere tenuta perciò a sopportare tutte le spese inutilmente cagionate (art. 148 cpv. 3 CPC). Avesse lasciato scadere il termine passivamente, la situazione sarebbe stata diversa.

E. 5

Per quanto riguarda il contenuto dell'appello, l'istante eccepiva anzitutto – nelle osservazioni del 5 luglio 2004 – che il rimedio giuridico non era ammissibile perché emanava dalla sola AP 1, mentre i quattro comproprietari della particella n. 3420 formano un litisconsorzio necessario. Se non che, foss'anche vero quanto essa sosteneva, nel quadro di un litisconsorzio necessario i litisconsorti diligenti si presumono rappresentare gli altri (art. 46 CPC). In tale veste possono quindi agire singolarmente. Sotto questo profilo l'appello era dunque ricevibile.

E. 6

Litigiosa era la questione di sapere, nella fattispecie, se l'ipoteca legale fosse stata iscritta tempestivamente. Ora, l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori deve avvenire entro tre mesi dal compimento del lavoro (art. 839 cpv. 2 CC). Per salvaguardare il termine, perentorio, è sufficiente un'iscrizione provvisoria a norma degli art. 961 cpv. 1 n. 1 CC e 22 cpv. 4 RRF (Schumacher, *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 2^a edizione, Zurigo 1982, pag. 214 n. 739). Tocca al giudice fissarne la durata (art. 961 cpv. 3 CC). L'istante deve rendere verosimile – da parte sua – il rispetto del termine, senza che si pongano esigenze troppo rigorose al riguardo. In caso di dubbio l'iscrizione va ordinata, il giudice rinviando la decisione sul buon fondamento dell'ipoteca alla sentenza di merito (Steinauer, *op. cit.*, pag. 288 n. 2891 con rinvii). Se la tempestività dell'iscrizione è dubbia, in altre parole, il giudice la rifiuta solo se il termine è chiaramente decorso prima dell'iscrizione nel registro fondiario (Schumacher , *op. cit.*, pag. 218 n. 750). Per quel che è del subappaltatore, egli ha un diritto proprio a ottenere l'iscrizione di un'ipoteca legale sul fondo in cui ha prestato la propria opera, quand'anche il proprietario abbia già pagato il dovuto all'impresa generale (Steinauer, *op. cit.*, pag. 271 n. 2868 segg.).

E. 7

Nel caso specifico gli eventuali pagamenti dei convenuti alla _____ non sarebbero stati, dopo quanto si è appena detto, di rilievo ai fini del giudizio. Determinante sarebbe stato accertare la tempestività dell'iscrizione. In tale prospettiva si evinceva dagli atti che il 2 maggio 2003 la AO 1 aveva inviato all'impresa generale tre fatture: le prime due riguardanti gli intonaci interni eseguiti nelle abitazioni dei convenuti (doc. B e C), la terza inerente agli intonaci esterni, seguita da una “ricapitolazione finale” (doc. D). Come ha sottolineato il Segretario assessore, l'emissione di fatture costituisce un indizio circa la fine dei lavori svolti dall'artigiano o dall'imprenditore (Steinauer, *op. cit.*, pag. 284 n. 2884d con riferimenti). Nella fattispecie però l'istante medesima riconosceva che il 2 maggio 2003 essa non aveva ancora eseguito le prestazioni relative alla facciata esterna, corrispondenti alla posizione n. 2 della terza fattura (fr. 3820.48, IVA e sconto esclusi, su un totale di fr. 58 572.60: doc. D). Che tali opere dovessero ancora essere completate, in effetti, risultava non solo da una lettera del 27 agosto 2003 in cui l'istante sollecitava l'impresa generale a montare i ponteggi per consentirle di completare gli intonaci di facciata (doc. E e 6), ma anche dal fatto che tali opere – salvo la copertura e il fondo, eseguiti direttamente da CO 1 – sono poi state ultimate da un'altra ditta, nell'ottobre-novembre del 2003 (deposizione di _____: verbali, pag. 6 seg.). Né l'appellante revocava in dubbio che i lavori in questione figurassero tra le opere subappaltate all'istante dall'impresa generale. A un esame di mera verosimiglianza, dunque, l'emissione delle tre fatture non appariva determinante per la decorrenza del termine previsto dall'art. 839 cpv. 2 CC.

E. 8

Tanto meno appariva decisivo, per la decorrenza del termine, il fatto che la AO 1 avesse compiuto gli ultimi interventi sul cantiere nel marzo-aprile del 2003. Il lasso trimestrale dell'art. 839 cpv. 2 CC comincia a decorrere soltanto – come detto – al momento in cui l'artigiano o imprenditore ha eseguito tutto quanto occorre perché l'opera possa essere consegnata. Semplici ritocchi, riparazioni o rifacimenti per difetti non entrano in considerazione; lavori di poco momento influiscono sulla decorrenza del termine unicamente ove siano indispensabili, nel senso che l'opera non possa ritenersi terminata senza di essi (Steinauer , *op. cit.*, pag. 283 n. 2884a e pag. 284 n. 2884b con rinvii di

giurisprudenza). Tutto dipende dall'aspetto qualitativo (DTF 125 III 115 consid. 2b con riferimenti). Nella fattispecie, come si è visto, l'istante doveva ancora eseguire gli intonaci delle facciate esterne. Non si trattava manifestamente di semplici ritocchi, né di riparazioni o di rifacimenti per difetti né, men che meno, di lavori di poco conto. Ciò confermava che quel 3 maggio 2003 le opere appaltate alla AO 1 sul cantiere dei convenuti non erano ancora finite.

E. 9

L'appellante rimproverava all'istante di essere stata in ritardo sul programma, tant'è che la ditta stessa aveva sollecitato il 27 agosto 2003 l'impresa generale a posare le impalcature per consentirle di ultimare le opere di facciata (doc. E). Se non che, il committente intenzionato a impedire una dilazione del termine previsto dall'art. 839 cpv. 2 CC deve mettere in mora l'artigiano o imprenditore in ritardo nell'esecuzione dei lavori (art. 107 CO), fissandogli un termine entro cui ultimare l'appalto, con l'avvertimento che la scadenza infruttuosa del termine comporterà la rinuncia all'esecuzione delle opere rimanenti e la rescissione del contratto. Non dovesse il destinatario ottemperare alla comminatoria, la dichiarazione con cui il committente comunicherà di sciogliere il contratto farà decorrere il termine trimestrale (I CCA, sentenza inc. 11.2004.4 del 21 marzo 2006, consid. 6c con richiami; Steinauer, op. cit., pag. 284 n. 2884c). Il committente invece che rinuncia alla messa in mora si accomoda del rischio che i lavori finiscano in ritardo e non può pretendere che il termine dell'art. 839 cpv. 2 CC decorra nel frattempo (Schumacher, op. cit., pag. 177 n. 630). In concreto non risultava – né l'appellante asseriva – che i comproprietari avessero messo in mora l'istante o l'impresa generale. La ritardata ultimazione dei lavori non constava pertanto influire sulla decorrenza del termine.

E. 10

Nelle circostanze descritte occorreva ancora esaminare quando la AO 1 fosse venuta a sapere – o avrebbe dovuto sapere – di non dover più terminare l'opera, che è stata ultimata da terzi. In caso di mancata esecuzione dei lavori il termine dell'art. 839 cpv. 2 CC decorre infatti dalla rescissione del contratto (Steinauer, op. cit., pag. 284 n. 2884c; Schumacher, op. cit., pag. 180 n. 640). Per il Segretario assessore tale momento si situava al più presto il 12 settembre 2003, allorché i convenuti avevano respinto una proposta amichevole della AO 1 volta alla liquidazione del saldo e alla fine concordata dei lavori (doc. G). L'appellante obiettava che le trattative intercorse nel settembre del 2003 con l'istante miravano alla conclusione di un nuovo contratto fra la stessa AO 1 e i comproprietari, mentre il negozio giuridico oggetto della causa era stato stipulato fra la AO 1 e l'impresa generale. Certo è che quando ha sollecitato l'impresa generale a posare le impalcature per terminare le facciate (doc. E), il 27 agosto 2003, l'istante intendeva ancora – con ogni evidenza – completare l'opera. E siccome l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale è avvenuta il 9 dicembre 2003, il problema sarebbe stato di sapere se nei tre mesi che precedevano tale data l'istante sapesse – o dovesse sapere – di non dover più terminare i lavori. Dagli atti risultava che il 10 settembre 2003, dopo avere ricevuto una lettera da CO 1 (doc. G), la AO 1 aveva formulato una proposta ai comproprietari, offrendosi di ultimare i lavori dietro pagamento di fr. 12 500.– a saldo della liquidazione finale di fr. 16 572.– qualora i comproprietari medesimi avessero eseguito loro medesimi il fondo e le coperture (doc. F). CO 1 aveva replicato il 12 settembre 2003 con una controproposta (doc. G) che la AO 1 aveva respinto (doc. 4). Invero ci si sarebbe potuti domandare se quello scambio di corrispondenza non mirasse effettivamente alla stipulazione di un nuovo contratto

d'appalto. Sia come sia, dagli atti non risultava – né l'appellante pretendeva – che le trattative fossero cominciate prima del 10 settembre 2003. L'iscrizione provvisoria essendo avvenuta il 9 dicembre 2003, non vi sarebbero dunque state ragioni, almeno nel dubbio (sopra, consid. 6), per ritenere che questa fosse tardiva.

E. 11

Se ne conclude che, non fosse diventato senza interesse per caducità dell'iscrizione provvisoria, l'appello sarebbe presumibilmente stato respinto. Gli oneri processuali e le ripetibili di questa sede vanno posti perciò a carico dell'appellante, tenuta a rifondere alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili (art. 148 cpv. 1 CPC). La disamina formante oggetto del decreto odierno non giustifica, per altro, una particolare riduzione della tassa di giustizia.

E. 12

Rimane il problema legato agli oneri processuali e alle ripetibili di primo grado, che il Segretario assessore ha posto a carico dei convenuti, soccombenti (art. 148 cpv. 1 CPC). Tale addebito presupponeva infatti che l'istante promuovesse l'azione volta all'iscrizione definitiva dell'ipoteca legale. Ciò non essendo avvenuto, le spese e le ripetibili della procedura di iscrizione provvisoria vanno a carico dell'artigiano o imprenditore, indipendentemente dalla questione di sapere se egli abbia ottenuto l'iscrizione provvisoria a ragione o a torto (Rep. 1996 pag. 177 consid. 7; Schumacher, op. cit., pag. 221, n. 761 in fine). Se tali spese e ripetibili sono state da lui sopportate (o perché l'iscrizione provvisoria non gli è stata concessa o perché il proprietario del fondo ha aderito alla richiesta: DTF 110 Ia 96), esse rimangono a suo carico. Se invece tali spese e ripetibili sono state poste a carico dal proprietario (per essersi opposto senza successo – come in concreto – alla richiesta di iscrizione provvisoria), occorre modificarne l'attribuzione. Secondo giurisprudenza questa Camera provvede essa medesima al riguardo (I CCA, sentenza inc. 11.2001.66 del 28 marzo 2002, consid. 5 e 6, menzionata in: RtiD I-2004 pag. 616 n. 134c). Non v'è ragione in concreto per scostarsi da tale principio.

E. 13

Relativamente a i rimedi giuridici esperibili contro l'attuale sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (fr. 12 667.30) non raggiunge la soglia dei fr. 30 000.– richiesta per il ricorso in materia civile. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, decreta:

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