

TI_GERICHTE 11.2007.133 vom 27. April 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-04-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2007.133

FR: TI_GERICHTE 11.2007.133 du 27 avril 2011

IT: TI_GERICHTE 11.2007.133 del 27 aprile 2011

Regeste

Iscrizione provvisoria di ipoteca legale degli artigiani e imprenditori

Erwägungen

E. 1

Le istanze d'iscrizione provvisoria riguardanti ipoteche legali degli artigiani e imprenditori erano trattate, fino al 31 dicembre 2010, con la procedura sommaria contenziosa di camera di consiglio (art. 4 n. 19 e 5 vLAC, art. 361 segg. CPC ticinese). La relativa sentenza era impugnabile entro 10 giorni (art. 370 cpv. 2 CPC ticinese). Nella fattispecie la decisione del Pretore è stata notificata ai convenuti il 22 agosto 2007. Presentato il 29 agosto 2007, l'appello in esame è pertanto tempestivo.

E. 2

Il Pretore ha respinto l'istanza, in concreto, per non avere la AP 1 reso sufficientemente verosimile che le prestazioni da essa eseguite si riferissero alle proprietà per piani dei convenuti o, quanto meno, alla particella n. 1072 RFD di _____. Le offerte, i bollettini di lavoro e le fatture menzionavano genericamente un “cantiere _____”. L'attestazione del 3 agosto 2006 con cui l'impresa generale _____ – ora fallita – riconosceva all'istante il credito di fr. 17 353.60 (doc. C) era contestata dai convenuti e non risultava suffragata da alcuna deposizione. L'unico testimone escusso, l'arch. _____, ha dichiarato di avere visto accumulare nell'ottobre del 2005 “un'enorme quantità di terra davanti alla casa in costruzione” e di avere visto posare nel maggio del 2006 “uno strato di humus sul terreno antistante la casa dei convenuti” (verbale del 13 novembre 2006), ma non ha saputo indicare né la quantità esatta di terra destinata al fondo dei convenuti né il relativo costo. Nelle circostanze descritte il Pretore ha respinto l'istanza della AP 1, invitando l'ufficiale del registro fondiario a cancellare le ipoteche legali cautelatamente iscritte in via provvisoria sulle proprietà per piani dei convenuti.

E. 3

L'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale presuppone che l'artigiano o imprenditore renda verosimile la pretesa (art. 961 cpv. 3 CC e 22 cpv. 4 RRF). All'istante incombe dunque di addurre elementi idonei a far apparire attendibile la sua stessa qualità di artigiano o imprenditore, a individuare l'immobile, a definire l'entità del lavoro svolto e dei materiali forniti, a determinare l'ammontare del credito, così come ad accertare il rispetto del termine trimestrale per conseguire l'iscrizione nel registro fondiario. La procedura essendo sommaria, il giudice non deve porre soverchie esigenze al riguardo; nel caso in cui la verosimiglianza sia dubbia, egli ordina l'iscrizione provvisoria e rinvia la decisione sulla legittimità dell'ipoteca legale al giudizio sull'iscrizione definitiva (Steinauer, Les droits réels, vol. III, 3^a edizione, pag. 288 n. 2891 con rinvii).

E. 4

Nella fattispecie è controverso che le opere eseguite dall'istante riguardino le proprietà per piani dei convenuti. La qualità di artigiano o imprenditore della AP 1, l'individuazione del “cantiere a _____”, la natura dei lavori svolti, l'ammontare del credito in sé, il rispetto del termine trimestrale per conseguire l'iscrizione nel registro fondiario non sono in discussione. Nell'appello l'istante reputa di avere debitamente reso verosimile che i lavori in questione si riferissero alle tre proprietà per piani, invocando l'attestazione del 3 agosto 2006 in cui l'impresa generale _____ le riconosceva un credito di complessivi fr. 17 353.60 per tutti i lavori eseguiti dal 28 aprile al 23 maggio 2006 sul fondo della “casa C” (doc. C). Essa sottolinea altresì come dalla testimonianza dell'_____ si evinca che nel maggio del 2006 i lavori di sistemazione esterna potevano riguardare solo la “casa C”, il giardino delle altre case essendo già stato ultimato. A torto il Pretore avrebbe disconosciuto perciò la verosimiglianza della pretesa addotta a sostegno delle iscrizioni provvisorie richieste.

E. 5

I convenuti eccepiscono, nelle osservazioni all'appello, che l'istante non ha reso verosimile l'entità del materiale fornito, né l'immobile oggetto dei lavori o l'ammontare del credito. Davanti al Pretore tuttavia essi non avevano mosso obiezioni in proposito, limitandosi a contestare – anche con riferimento all'ammontare della pretesa – che le opere svolte riguardassero la particella n. 1072 RFD (memoriale scritto annesso al verbale del 20 settembre 2006). Del resto i lavori che l'istante afferma di avere eseguito sono pacificamente quelli enunciati nell'annesso al riconoscimento di debito 3 agosto 2006 dell'impresa generale _____ (doc. C), per fr. 17 353.60 appunto, lavori che i convenuti non negano essere stati svolti. Quanto essi contestano è che di tali lavori, genericamente riferiti al “cantiere di _____”, abbia beneficiato la particella n. 1072 RFD. Secondo loro, l'impresa generale aveva “tutto l'interesse” ad attribuire alla particella n. 1072 RFD l'integralità delle opere svolte dalla AP 1, tenendo indenni “i fondi della stessa _____ dal rischio di un'ipoteca legale”. Redatta dall'impresa generale appena quattro giorni prima che l'istante si rivolgesse al Pretore e un mese prima che l'impresa generale fallisse, la nota attestazione riferisce – inattendibilmente – alla “casa C” una spesa di ben fr. 17 353.60 e solo fr. 1462.80 agli altri fondi.

E. 6

Che l'attestazione del 3 agosto 2006 non basti a rendere verosimile l'esecuzione sulla particella n. 1072 RFD (e non su altri fondi del “cantiere a _____”) dei lavori per cui l'istante chiede l'iscrizione provvisoria delle ipoteche legali è vero. Il solo fatto che l'impresa generale _____ abbia riconosciuto la pretesa dell'istante, riferendola interamente alla “casa C”, è tutt'al più un indizio, ma in difetto di qualsiasi deposizione da parte di chi era chiamato ad accertare l'avanzamento dei lavori sul cantiere non è sufficiente per fondare un giudizio di apparenza. Ciò posto, poco giova domandarsi se l'attestazione del 3 agosto 2006 sia – come sostanzialmente asseriscono i convenuti – di compiacenza o di mero comodo. Non che questa sia del tutto irrilevante: essa indica per lo meno quali opere l'istante affermi di avere eseguito per l'ammontare richiesto, entro quale lasso di tempo e con riferimento a quali fatture. Tali dati sono del resto pacifici. Litigiosa rimane la questione di sapere se dei lavori eseguiti dall'istante sul “cantiere a _____” abbia verosimilmente beneficiato (anche) la particella n. 1072 RFD.

E. 7

Sentito come testimone, l'_____ ha dichiarato in giudizio di avere regolarmente seguito a cadenza bimestrale fin dal settembre-ottobre 2005, su incarico dei convenuti, la costruzione della “casa C”, ma senza intrattenere relazioni né con l'impresa generale né con le maestranze del cantiere. Egli ha precisato, in particolare, di avere notato che nell'aprile del 2006 “l'esterno delle case A, B, D ed E era già stato sistemato a verde con crescita di erba, mentre quello della casa C era ancora in uno stato naturale, cioè non sistemato”. Inoltre il 18 maggio 2006 egli ha visto posare “uno strato di humus sul terreno antistante la casa dei convenuti”, che è stata ultimata “molto tempo dopo le altre” (verbale del 21 febbraio 2005, con fotografie scattate dal testimone il 28 aprile e il 18 maggio 2006). Ora, se si considera che la AP 1 adduce di avere eseguito dal 28 aprile al 23 maggio 2006 i lavori per cui chiede l'iscrizione provvisoria delle ipoteche legali (doc. C) e che a quel momento “l'esterno delle case A, B, D ed E era già stato sistemato a verde con crescita di erba” (ciò che le fotografie agli atti appaiono confermare), risulta in qualche modo verosimile che le opere di sistemazione esterna effettuate dall'istante in quel periodo si riferissero alla “casa C” (e non all'intero cantiere di _____, come asseverano i convenuti). Il fatto che la “casa C” sia stata ultimata “molto tempo dopo le altre” sembra spiegare altresì come mai i lavori eseguiti dall'istante si riferiscano per fr. 17 353.60 alla particella n. 1072 RFD e solo per fr. 1462.80 ad altri fondi. Che l'_____ non sia stato in grado di specificare “la quantità esatta di terra destinata al fondo dei convenuti né il relativo costo” – come rileva il Pretore – nulla toglie al fatto che, seppure la verosimiglianza possa essere dubbia, il giudice ordina l'iscrizione provvisoria e rinvia la decisione sulla legittimità dell'ipoteca legale al giudizio sull'iscrizione definitiva (sopra, consid. 3).

E. 8

I convenuti obiettano che, comunque sia, la AP 1 non poteva semplicemente ripartire la pretesa di fr. 17 353.60 in base al valore millesimale delle singole proprietà per piani, “ritenuto che le quote, poste su livelli differenti, non hanno sicuramente beneficiato di (asserite) uguali prestazioni (...) e quindi di un identico plusvalore” (osservazioni, pag. 7 in alto). L'argomento non può essere condiviso. Certo, ove l'artigiano o l'imprenditore chiedente l'iscrizione di un'ipoteca legale abbia fornito prestazioni riguardanti più proprietà per piani, incombe a lui suddividere l'importo totale del credito fra le varie unità secondo i lavori effettivamente eseguiti in ciascuna di esse (da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2008.56 del 22 giugno 2010, consid. 6 con rinvii). Nondimeno, trattandosi di prestazioni eseguite su parti comuni (come ad esempio il giardino circostante l'edificio), questa Camera ha già avuto modo di definire lecito ripartirne il costo complessivo secondo i millesimi di ogni unità (Rep. 1986 pag. 81 a metà; cfr. anche Rep. 1985 pag. 306 consid. 2 in fine; v. anche DTF 128 III 264; la dottrina più recente è di analogo indirizzo: Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3^a edizione, pag. 264 n. 792 segg.). Ciò vale a maggior ragione nell'ambito di un giudizio sommario come quello che presiede all'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale (sopra, consid. 1).

E. 9

Infine i convenuti oppongono che le prestazioni fornite dalla AP 1 non danno diritto ad alcuna ipoteca legale, trattandosi di semplici lavori di sgombero e di scavo che non apportano alcun maggior valore al fondo. L'assunto è affrettato. L'iscrizione di un'ipoteca legale può essere chiesta da un imprenditore o da un artigiano per materiali e lavoro, o lavoro soltanto, destinati a una costruzione o ad altre opere sopra un dato fondo (art. 837

cpv. 1 n. 3 CC). Nella fattispecie l'istante non ha eseguito lavori per l'edificazione di fabbricati. La nozione di altre opere va intesa tuttavia in senso lato: essa comprende vie e strade, terrapieni, ponti, linee ferroviarie, condotte, trafori, installazioni sportive, giardini, canali, fontane e i serbatoi di accumulazione che fanno corpo con il terreno. Si estende finanche a lavori di scavo, di sterro, di terrazzamento, di prosciugamento o di bonifica, purché questi si trovino in relazione con un edificio o con un'opera immobiliare (Steinauer, op. cit., pag. 273 n. 2872 segg.; Piotet, *L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: les principes*, JdT 2010 II 12 con riferimenti; cfr. anche Rep. 1995 pag. 174). Nel caso in esame l'istante afferma di avere messo a disposizione uomini e mezzi per sgomberare materiali, trasportare inerti, procedere a riempimenti e sistemare il terreno attiguo alla "casa C" per formare il giardino (doc. C). Il che appare verosimile, ove si pensi che il 18 maggio 2006 l'_____ ha visto posare "uno strato di humus sul terreno antistante la casa dei convenuti" (sopra, consid. 7). Contrariamente all'opinione dei convenuti, l'istante non sembra dunque essersi limitata a opere di sgombero o di scavo. E comunque sia, si trattasse anche di lavori di sterro e di terrazzamento, essi appaiono in relazione con un edificio o un'opera immobiliare precisa. Anche su questo punto le contestazioni dei convenuti si rivelano così prive di consistenza.

E. 10

Se ne conclude che, provvisto di buon diritto, l'appello merita accoglimento, fermo restando che la proprietà per piani n. 25 555 è pari a 269 / 1000, non a 282 / 1000 del fondo base, sicché l'ipoteca legale a carico della medesima è di fr. 4668.10, non di fr. 4893.70. Quanto alla tassa di giustizia, alle spese e alle ripetibili del giudizio odierno, esse seguono il principio della soccombenza (art. 148 cpv. 2 CPC ticinese). Solo il proprietario di un fondo che riconosca il diritto dell'artigiano o dell'imprenditore all'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale non sopporta, in effetti, il carico di oneri fino alla sentenza sull'iscrizione definitiva (principio definito non arbitrario dal Tribunale federale: DTF 110 Ia 96 consid. 3 non pubblicato). Nella fattispecie i convenuti hanno avversato a torto l'istanza e non possono valersi di tale privilegio. Identica sorte segue il dispositivo sugli oneri processuali e le ripetibili di primo grado.

E. 11

Circa i rimedi esperibili contro l'odierna 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. 17 353.60 complessivi) non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– per un eventuale ricorso in materia civile. 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 accolta, nel senso che l'ufficiale del registro fondiario del Distretto di Lugano è invitato a eseguire in via provvisoria, a conferma del decreto cautelare emanato l'8 agosto 2006 dal Pretore di Distretto di Lugano, sezione 2, le seguenti iscrizioni: a) ipoteca legale degli artigiani e imprenditori per fr. 4893.70 con interessi al 5% dal 30 giugno 2006 in favore della ditta AP 1, _____, sulla proprietà per piani n. 25 553 (pari a 282 / 1000 del fondo base particella n. 1072) RFD di _____, proprietà di AO 2; b) ipoteca legale degli artigiani e imprenditori per fr. 7791.75 con interessi al 5% dal 30 giugno 2006 in favore della ditta AP 1, _____, sulla proprietà per piani n. 25 554 (pari a 449 / 1000 del fondo base particella n. 1072) RFD di _____, proprietà di AO 1; c) ipoteca legale degli artigiani e imprenditori per fr. 4668.10 con interessi al 5% dal 30 giugno 2006 in favore della ditta AP 1, _____, sulla proprietà per piani n. 25 555 (pari a 269 / 1000 del fondo base particella n. 1072) RFD

di _____, proprietà di AO 2. 2. All'istante è assegnato un termine di 30 giorni per promuovere l'azione volta all'iscrizione definitiva delle ipoteche legali. 3. La tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 500.–, da anticipare dall'istante, sono poste solidalmente a carico di AO 1 e AO 2, i quali rifonderanno alla AP 1, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 1000.– complessivi per ripetibili. II. Gli oneri di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 350.– b) spese fr. 50.– fr. 400.– da anticipare dall'appellante, sono posti solidalmente a carico di AO 1 e AO 2, che rifonderanno all'appellante, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 800.– complessivi per ripetibili. III. Intimazione: –; – – Ufficio del registro fondiario del Distretto di Lugano. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il presidente La segretaria Rimedi giuridici

Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro il termine stabilito dall'art. 100 cpv. 1 e 2 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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