

## **TI\_GERICHTE 11.2008.56 vom 22. Juni 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-06-22, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2008.56](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2008.56)

FR: TI\_GERICHTE 11.2008.56 du 22 juin 2010

IT: TI\_GERICHTE 11.2008.56 del 22 giugno 2010

### **Regeste**

Iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale collettiva degli artigiani e imprenditori

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Durante l'istruttoria di primo grado, il 20 dicembre 2007, AP 6 e AP 5 hanno venduto la proprietà per piani n. 4477 a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Questi ultimi non sono subentrati in causa. Ora, l'art. 110 cpv. 1 CPC prevede che, dandosi alienazione dell'oggetto litigioso, il processo continua fra le parti originarie, ma la sentenza passa in giudicato anche nei confronti dell'acquirente, “riservate le disposizioni del diritto civile circa l'acquisto del terzo in buona fede”. Nel caso in esame la causa è proseguita così contro AP 6 e AP 5, fermo restando che l'attuale sentenza passerà in giudicato anche verso \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, salvo quanto dispongono gli art. 714 cpv. 2 e 933 CC.

#### **E. 3**

L'art. 837 cpv. 1 n. 3 CC prevede che danno diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale i crediti di imprenditori o artigiani che abbiano fornito materiali e lavoro, o lavoro soltanto, per una costruzione o per altre opere sopra un dato fondo, “e ciò sopra il fondo stesso, tanto se i loro crediti siano contro il proprietario quanto contro un imprenditore”. Le quote di proprietà per piani sono considerate “fondi” (art. 655 cpv. 2 n. 4 CC), alla stessa stregua delle ordinarie quote di comproprietà immobiliare (Laim in: Basler Kommentar, ZGB II, 2<sup>a</sup> edizione, n. 23 ad art. 655 con rinvii). L'iscrizione dell'ipoteca legale deve avvenire entro tre mesi dal compimento dell'opera (art. 839 cpv. 2 CC), da quando cioè sono stati eseguiti tutti i lavori costitutivi del contratto e l'opera può essere consegnata (DTF 125 III 116 consid. 2b). Il termine, perentorio, è salvaguardato già con un'iscrizione provvisoria secondo gli art. 961 cpv. 1 e 2 CC e 22 cpv. 4 RRF. La richiesta di iscrizione va diretta contro il proprietario attuale del fondo oggetto delle forniture o dei lavori (Steinauer, Les droits réels, vol. III, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 278 n. 2877 con richiami).

#### **E. 4**

Nel caso specifico la AO 1 SA ha chiesto al Pretore l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale per l'intero suo saldo di fr. 42 800.– con interessi “a carico della PPP 4475 (...), della PPP 4476 (...) e della PPP 4477 (...)”. Nel decreto cautelare del 12 luglio 2007 il Pretore ha ripreso identica formulazione e l'ufficiale del registro fondiario ha annotato l'ipoteca per l'ammontare di fr. 42 800.– con interessi su ciascuna delle tre proprietà per piani, indicando sul foglio di ognuna che l'ipoteca legale “grava anche” le altre due. Se non che, l'artigiano o imprenditore ha il diritto di vedersi garantire le sue pretese solo per prestazioni eseguite – come si è visto – “sopra un dato fondo” (art. 837 cpv. 1 n. 3 CC). Un pegno immobiliare può essere costituito per il medesimo credito “sopra più fondi” unicamente se questi

appartengono al medesimo proprietario o sono proprietà di più condebitori solidali ( art. 798 cpv. 1 CC: “ pegno collettivo ” ). A tal fine l'art. 42 cpv. 1 RRF precisa che quando più fondi situati in un medesimo circondario, ma non figuranti sopra un foglio collettivo, debbano essere costituiti in pegno per lo stesso credito conformemente all'art. 798 cpv. 1 CC, “ al momento dell'iscrizione del diritto di pegno sui diversi fogli del mastro si deve indicare sopra ciascun foglio, nella rubrica intitolata ‘ Somma garantita da pegno ’ l'importo totale del credito, e nella rubrica ‘ Osservazioni ’ il richiamo ai fondi gravati dallo stesso pegno (per es. ■ Ad A: numero ... costituito in pegno per il medesimo credito ’ ) ” .

#### **E. 5**

Nell'istanza dell'11 luglio 2007 la AO 1 SA ha postulato – come detto – l'iscrizione di un'ipoteca legale per l'intera pretesa di fr. 42 800.– su tutte e tre le proprietà per piani n. 4475, 4476 e 4477. Ha chiesto, in altri termini, l'annotazione di un pegno collettivo. Del resto, pegni indipendenti che gravino più fondi per un medesimo credito non esistono nel diritto svizzero ( *Simonius/ Sutter* , *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht*, vol. II, Basilea 1990, pag. 208 n. 22 in fine). Quanto all'iscrizione cautelare eseguita dall'ufficiale del registro fondiario, essa conferma la natura collettiva dell'ipoteca, ove appena si consideri che sul foglio della proprietà per piani n. 4475 figura la frase “grava pure RF di \_\_\_\_\_ foglio 4476, 4477”, sul foglio della proprietà per piani n. 4476 la frase “grava pure RF di \_\_\_\_\_ foglio 4475, 4477” e sulla proprietà per piani n. 4477 la frase “grava pure RF di \_\_\_\_\_ foglio 4475, 4476”. La questione è di sapere, nelle circostanze descritte, se in concreto fossero dati i requisiti per l'iscrizione di un pegno collettivo, ciò che gli appellanti contestano.

#### **E. 6**

Nella fattispecie le condizioni dell'art. 798 cpv. 1 CC fanno manifestamente difetto. Le proprietà per piani n. 4475, 4476 e 4477 non appartengono al medesimo titolare né a titolari diversi che si siano dichiarati debitori solidali nei confronti della AO 1 SA. La dottrina, da parte sua, non è di miglior sussidio all'istante. Anzi, gli autori sono unanimi nel ritenere che, trattandosi di proprietà per piani appartenenti a titolari non vincolatisi solidalmente verso artigiani o imprenditori, eventuali ipoteche legali di questi ultimi vanno ripartite sulla base dei lavori e dei materiali di cui hanno beneficiato le singole proprietà per piani ( *Meier-Hayoz / Rey* in: *Berner Kommentar*, edizione 1988, n. 102 ad art. 712 a CC; *Steinauer* , op. cit., pag. 276 n. 2874i e n. 2874j; *Wermelinger*, *La propriété par étages*, Friburgo 2002, n. 93 ad art. 712 c CC; *Hofstetter* in: *Basler Kommentar*, op. cit., n. 17 ad art. 839/840 CC; *Schumacher* , *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 203 n. 594 a 599, pag. 260 n. 778; *Schmid/Hürlimann-Kaup*, *Sachenrecht*, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 446 n. 1740).

#### **E. 7**

La giurisprudenza è in linea con la dottrina. Se mai essa ha lasciato irrisolto il problema di sapere – ma l'ipotesi è estranea al caso specifico – se un pegno possa gravare collettivamente, in via eccezionale, più fondi che appartengano a proprietari diversi non vincolati in solido verso artigiani o imprenditori ove tali fondi costituiscano un'unità economica in ragione della destinazione loro attribuita dai lavori (si pensi a una fabbrica con vie d'accesso, depositi e posteggi su particelle diverse: DTF 102 Ia 85 consid. 2b/aa). In materia di proprietà per piani, per converso, essa ha stabilito esplicitamente che le prestazioni dell'artigiano o dell'imprenditore suscettive di comportare aumenti di valore

dell'immobile vanno attribuite alle rispettive unità e la pretesa dell'artigiano può essere garantita unicamente da un'ipoteca sulle singole proprietà per piani (DTF 125 III 116 consid. 3a; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2007.180 del 22 novembre 2007, consid. 5 e 6). Essa ha ribadito ancora in seguito che i titolari delle varie unità non sono solidalmente responsabili per debiti della comunione, un'eventuale ipoteca legale di artigiani e imprenditori dovendo essere iscritta “ sulle singole unità in ragione della loro partecipazione alla comunione ” (DTF 128 III 264 con citazioni). Questa Camera ha già avuto modo di sottolineare, poi, che l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani non può gravare collettivamente nemmeno quote di ordinaria comunione immobiliare appartenenti a debitori non vincolati solidalmente (RtiD I-2005 pag. 793 consid. 6).

#### **E. 8**

Nella sentenza impugnata il Pretore rileva che un pegno collettivo su proprietà per piani è nondimeno ammissibile per prassi, quand'anche non soccorrano i presupposti dell'art. 798 cpv. 1 CC, ove l'iscrizione sia meramente provvisoria (sopra, consid. 3 in fine). Con le osservazioni all'appello la AO 1 SA soggiunge che “data l'urgenza dell'annotazione provvisoria dell'ipoteca legale, la giurisprudenza ammette l'annotazione per l'intero importo a carico di tutte le quote della PPP, ritenuto l'obbligo per l'imprenditore di suddividere l'importo dell'ipoteca legale in sede d'iscrizione definitiva” (pag. 2 in fondo). Tali opinioni sono fondate solo in parte. La prassi consente sì, in casi urgenti, di iscrivere provvisoriamente ipoteche legali collettive su proprietà per piani appartenenti a titolari non solidalmente obbligati verso artigiani o imprenditori, con un'applicazione invero ardita dell'art. 798 cpv. 1 CC, ma solo “ nell'ambito di provvedimenti superprovvisori ” (Rep. 1985 pag. 306 in alto). Dopo il contraddittorio l'iscrizione provvisoria non può più essere confermata siccome collettiva nemmeno in simili frangenti, ma l'importo totale del credito dev'essere ripartito fra le varie proprietà per piani secondo i lavori effettivamente eseguiti in ciascuna di esse o, rivelandosi impossibile la suddivisione, “ secondo i millesimi di ogni quota in rapporto all'intero immobile ” (Rep. 1985 pag. 306 consid. 2 in fine).

#### **E. 9**

È vero che Bernhard Trauffer parrebbe non distinguere tra pegno collettivo iscritto provvisoriamente su proprietà per piani in favore di artigiani e imprenditori prima o dopo il contraddittorio (in: Basler Kommentar, op. cit., n. 6a in fine ad art. 798 CC) . Sta di fatto che i due riferimenti da lui citati riguardano entrambi pegni collettivi iscritti in via cautelare prima del contraddittorio . Nell'uno Schumacher sosteneva – appunto – l'ammissibilità di simili ipoteche iscritte in via “ supercautelare ” (op. cit., 2<sup>a</sup> edizione, pag. 101 n. 396), assunto che per altro non si ritrova nella versione più recente della sua monografia (3<sup>a</sup> edizione, pag. 287 n. 850, ultima frase). Nel secondo Roland Pfäffli si limitava a richiamare l'opinione iniziale di Schumacher (Der Bernische Notar 1996 pag. 302 in alto). Altre due sentenze cantonali – di Appenzello Esterno e Turgovia – menzionate di scorcio dallo stesso Schumacher sono definite da quest'ultimo “ casi singoli ” (3<sup>a</sup> edizione, loc. cit.), ovvero senza portata di giurisprudenza. Nulla induce quindi a estendere la prassi che tollera l'iscrizione provvisoria cautelare prima del contraddittorio di ipoteche legali collettive per pretese di artigiani e imprenditori nei confronti di proprietari immobiliari non vincolatisi solidalmente a iscrizioni provvisorie da eseguire dopo il contraddittorio.

#### **E. 10**

Tutto ciò posto, l'iscrizione provvisoria del pegno collettivo ordinata dal Pretore dopo il contraddittorio non può trovare tutela. D'altro lato non si può nemmeno condividere l'opinione degli appellanti, i quali chiedono di respingere l'istanza di iscrizione dell'ipoteca legale per inammissibilità del pegno collettivo sulle loro proprietà per piani. In realtà va annullato il pegno collettivo iscritto provvisoriamente dopo il contraddittorio, ciò che ripristina la validità del decreto cautelare emesso dal Pretore senza contraddittorio il 12 luglio 2007. La causa va dunque ritornata al primo giudice perché fissi all'istante un termine entro cui suddividere l'importo del pegno collettivo (fr. 42 800.–) sulle tre proprietà per piani secondo i lavori effettivamente eseguiti in ciascuna di esse o, rivelandosi impossibile la suddivisione, secondo i millesimi di ogni quota in rapporto all'intero immobile. A quel momento il Pretore disgiungerà la richiesta collettiva della AO 1 SA in tre cause distinte (art. 73 CPC), ognuna diretta contro i titolari della rispettiva proprietà per piani, ferma restando – evidentemente – la possibilità di un'istruttoria comune. Dopo di che, egli statuirà con tre sentenze separate.

#### **E. 11**

Gli oneri del giudizio odierno seguono la vicendevole soccombenza (art. 148 cpv. 2 CPC). Gli appellanti ottengono causa vinta sul principio, nel senso che conseguono l'annullamento della sentenza impugnata, ma non vedono respingere l'istanza di iscrizione dell'ipoteca legale, né si può prevedere sin d'ora come giudicherà il Pretore in esito alla disgiunzione dei tre procedimenti. Equitativamente si giustifica perciò di addebitare la tassa di giustizia e le spese di appello alle parti nella misura di metà ciascuno, compensando le ripetibili. Sugli oneri processuali e le ripetibili di primo grado giudicherà nuovamente il Pretore al momento in cui statuirà sull'iscrizione provvisoria delle ipoteche legali. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia:

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