

## **TI\_GERICHTE 11.2009.183 vom 19. Dezember 2012**

TI Tribunale d'appello, 2012-12-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2009.183](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2009.183)

FR: TI\_GERICHTE 11.2009.183 du 19 décembre 2012

IT: TI\_GERICHTE 11.2009.183 del 19 dicembre 2012

### **Regeste**

Iscrizione ipoteca legale provvisoria degli artigiani e degli imprenditori

### **Erwägungen**

#### **E. 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 al convenuto il 6 ottobre 2009. Presentato il 16 ottobre 2009, l'appello in esame è pertanto tempestivo. 2. A norma dell'art. 102 CPC ticinese, in caso di decesso di una parte o in un altro caso di successione a titolo universale, il successore subentra alla parte nel processo. Ciò premesso, i figli di AP 1, suoi eredi, subentrano al padre nella presente vertenza. 3. Il Pretore ha dapprima ricordato i requisiti per ottenere l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori. Egli ha poi indicato che sulla proprietà per piani n. 1732 non constavano essere stati svolti lavori, sicché l'iscrizione decisa in via "supercautelare", per quel che concerneva quell'unità, andava revocata. Quanto alle prestazioni eseguite sulla proprietà per piani n. 1743, il primo giudice ha ribadito che un'ipoteca legale può essere annotata contro il proprietario del fondo, anche se è l'inquilino che ha ordinato i lavori a un artigiano. Quanto al termine trimestrale per ottenere l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori, il Pretore ha considerato che il convenuto non aveva contestato che gli ultimi lavori erano stati svolti il 21 maggio 2008. Infine il primo giudice ha ritenuto che l'attività dell'istante era stata svolta in ossequio al contratto d'appalto stipulato dalla medesima ditta con la \_\_\_\_\_, conduttrice degli spazi di proprietà del convenuto. Onde il parziale accoglimento dell'istanza. 4. L'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale presuppone che l'artigiano o imprenditore renda verosimile la pretesa (art. 961 cpv. 3 vCC 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 – quadrimestrale dal 1° gennaio 2012 (art. 839 cpv. 2 CC, RU 2011 4637) – 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<sup>a</sup> edizione, pag. 288 n. 2891 con rinvii). 5. Nella fattispecie è controversa la tempestività dell'istanza. Il Pretore ha rilevato che il convenuto non aveva contestato la "data di esecuzione" dei lavori indicati sul bollettino del 21 maggio 2008. Egli ha poi aggiunto che quei lavori costituivano un' "unità" con l'incarico conferito in origine alla ditta istante dall'inquilina, sicché il termine trimestrale decorreva dal 21 maggio 2008. Onde la tempestività dell'istanza.

L'appellante sostiene di avere “eccome” contestato l'osservanza del termine trimestrale, siccome “tutta l'istruttoria di causa si è concentrata su questo aspetto” (appello, n. 2 pag. 4).

a) Durante l'udienza del 1° ottobre 2008 il convenuto ha invero affermato che i pretesi lavori del 21 maggio 2008 erano “interventi indipendenti da quelli del contratto d'appalto”, aggiungendo poi che “il termine di 3 mesi non sia stato rispettato” (risposta in: act. III, pag. 2). Nelle proprie conclusioni egli ha ribadito che l'“istruttoria di causa ha confermato” che tutti i lavori erano già stati svolti entro il 16 maggio 2008 (act. VIII, pag. 3 in alto). Davanti a questa Camera, egli sostiene, da un lato, che l'istante non sarebbe intervenuto il 21 maggio 2008, a tal punto che tutta l'istruttoria smentisce la di lui affermazione contraria, sia che i lavori svolti esulano dal contratto. Interpretando il senso dei propri allegati non si può certo concludere che il convenuto non abbia inteso contestare il rispetto del termine dei tre mesi.

b) Secondo l'art. 839 cpv. 2 vCC l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori doveva avvenire entro tre mesi dal compimento dell'opera, da quando cioè erano stati eseguiti tutti i lavori costitutivi del contratto e l'oggetto poteva essere consegnato (DTF 125 III 116 consid. 2b, 106 II 25 consid. 2b). Per salvaguardare il termine, perentorio, bastava un'iscrizione provvisoria a norma degli art. 961 cpv. 1 n. 1 CC e 22 cpv. 4 RRF ( Schumacher , Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2ª edizione, pag. 214 n. 739). In simile ambito, l'iscrizione poteva essere rifiutata, in altre parole, solo qualora la scadenza del termine fosse chiaramente decorsa prima dell'iscrizione nel registro fondiario ( Schumacher , op. cit., n. 750 pag. 218).

c) Semplici ritocchi, riparazioni o rifacimenti per difetti non entrano in considerazione; lavori di poco momento influiscono invece sulla decorrenza del termine se sono indispensabili, nel senso che l'opera non può ritenersi terminata senza di essi ( Steinauer , op. cit., pag. 283 n. 2884a e pag. 284 n. 2884b con rinvii di giurisprudenza). Determinante è l'aspetto qualitativo (DTF 125 III 115 consid. 2b con riferimenti). Indispensabile per il compimento dell'opera è stata giudicata – ad esempio – l'otturazione di due buche per ragioni di sicurezza, benché l'intervento richiedesse una sola ora di lavoro e fr. 5.– di materiale (DTF 102 II 106). Indispensabile è stato ritenuto anche il collegamento e la regolazione di radiatori a un impianto di riscaldamento (DTF 106 II 22). Indispensabile è stata reputata altresì la fornitura di una piccola quantità di calcestruzzo per completare il raccordo di canalizzazioni e colmare lo scavo circostante (DTF 125 II 113). Questa Camera ha avuto modo di considerare indispensabile, dipoi, la posa di isolazioni a porte e finestre, definite parti integranti dei serramenti (Rep. 1985 pag. 117), così come – a un esame di verosimiglianza – la siliconatura dei supporti destinati a reggere le tapparelle di una veranda (RtiD I-2004 pag. 614) oppure l'allacciamento di una tapparella all'impianto elettrico (RtiD I-2004 pag. 613). O ancora il montaggio di maniglie e la “posa porta del riscaldamento e del ripostiglio” (RtiD II-2006 pag. 705)

d) In concreto, per avvalorare la propria pretesa l'istante ha prodotto un “rapporto di lavoro” del 21 maggio 2008 nel quale è indicato che un montatore – la cui firma è illeggibile – ha lavorato per tre ore e mezzo nei locali presi in locazione dalla \_\_\_\_\_. Egli si è occupato dell' “allacciamento” di “3 lavelli cucina” presso il “piano cantina” (doc. M). Quel lavoro ha implicato la fornitura di vario materiale: quattro “flessibili carrozzati”, due “riduzioni cromate”, un “rubinetto”, un “sifone \_\_\_\_\_ doppio”, un “Braga \_\_\_\_\_” e un “raccordo \_\_\_\_\_”. Ma quel materiale non figura nei documenti agli atti inerenti ai lavori commissionati (in particolare: doc. A, G e M). E l'autore di quel bollettino non è comparso davanti al giudice. Invero \_\_\_\_\_ – che di fatto si è occupato della direzione lavori sul cantiere (v. deposizione del 9 giugno 2009: act. VI, pag. 3) – ha indicato che gli ultimi lavori sono stati eseguiti dal signor \_\_\_\_\_, ma quest'ultimo non è stato sentito dal Pretore. Semplice

scrittura privata, il bollettino in questione è dunque insufficiente per rendere verosimile l'entità dei lavori e la tempestività dell'iscrizione controversa (RtiD I-2004 pag. 614 n. 128c). Il quesito è di sapere se gli altri mezzi di prova invocati dall'istante suppliscano all'insufficienza. e) \_\_\_\_\_ ha dichiarato di non essere sicuro che ad “aprile/maggio 2008 [...] il locale fosse già aperto”, ma che comunque sia “a quel momento, essendo stato montato l'impianto di spinatura della birra, la committenza ci ha invitato per un rinfresco”. In ogni caso il teste ha aggiunto che “[d]opo l'inizio di marzo 2008 io non sono più intervenuto” (deposizione del 9 giugno 2009: act. VI, pag. 2 verso il centro). Ora, dagli atti risulta che l'impianto citato è funzionante dal 14 maggio 2008 (doc. D, pag. 5 in fondo e bollettino del 14 maggio 2008 in: doc. M). Non è dato a divedere in che modo la testimonianza di \_\_\_\_\_ possa dunque sussidiare l'ipotesi della tempestività dei lavori, lo stesso non essendo più stato attivo sul cantiere dopo marzo 2008. \_\_\_\_\_, di contro, situa l'apertura del locale in “un giorno di inizio/metà giugno” (deposizione del 9 giugno 2009: act. VI, pag. 5 poco sopra il centro). Da parte sua, \_\_\_\_\_ ha situato l'apertura del locale “tra il 15 e il 30 maggio 2008” (deposizione citata, pag. 3 poco sotto il centro). Ora, che l'“azionista di maggioranza” della \_\_\_\_\_ non si ricordi con esattezza la data dell'apertura del proprio locale non è molto confortante. Nessun elemento permette di rendere quantomeno verosimile che la ditta istante sia intervenuta proprio quel 21 maggio 2008. f) \_\_\_\_\_ ha indicato che il materiale per l'intervento del 21 maggio 2008, un “blocco” composto di “3 lavandini e una lavastoviglie” era stato fornito dalla “ditta \_\_\_\_\_” (deposizione citata, pag. 3 poco sotto il centro). Egli ha poi precisato, riguardo al rapporto della Sezione dei permessi, che “[q]uando è stato allestito questo rapporto i lavori della ditta istante erano ( sic ) tutti terminati” (deposizione citata: pag. 4 poco sopra il centro). La Sezione dei permessi e dell'immigrazione consta avere eseguito il sopralluogo l'8 maggio 2008, stilando il relativo rapporto il 13 successivo (rapporto in cartelletta “I. Edizione doc. da Sez. permessi e immigrazione”). Inoltre, dal “rapporto tecnico” del Comune di \_\_\_\_\_ del 16 maggio 2008 sul quale è stata fondata l'abitabilità dell'esercizio pubblico si evince che quel giorno vi era una “cucina al piano cantinato” (attestato di abitabilità del 29 maggio 2008 in: cartelletta “II. Edizione doc. da \_\_\_\_\_”). Ancora una volta, dunque, non poteva sfuggire al Pretore – anche a un esame sommario – che il 21 maggio 2008 l'istante non era verosimilmente intervenuta sul cantiere. g) Dato quanto precede la ditta istante non ha reso verosimile di essere intervenuta il

## **E. 21**

maggio 2008 né, di conseguenza, di avere rispettato il termine trimestrale per l'iscrizione di un'ipoteca legale. Ne deriva che l'appello – fondato – merita accoglimento con conseguente riforma della sentenza impugnata. Così, l'ipoteca legale già iscritta in via provvisoria sull'unità n. 1743 del fondo base n. 1394 RFD di \_\_\_\_\_ va cancellata. L'analogia ipoteca che gravava l'unità n. 1732 è già stata cancellata per ordine del Pretore, qui non impugnato, e quindi già passato in giudicato. 6. Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC ticinese). La ditta istante verserà un'adeguata Indennità per ripetibili agli appellanti. 7. Quanto ai rimedi federali esperibili contro l'odierno pronunciato, il valore litigioso non raggiunge i fr. 30 000.– utili per esperire il ricorso in materia civile. Per questi motivi, vista anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è accolto, di conseguenza i dispositivi 1.1 §, 1.2 e 2 della sentenza impugnata sono così riformati: 1. L'istanza è respinta. 1.1. È fatto ordine all'Ufficiale dei Registri di Lugano: § di cancellare l'ipoteca legale provvisoria gravante l'unità di proprietà per piani n. 1473

del fondo base n. 1394 RFD \_\_\_\_\_, di proprietà di AP 1, a suo tempo iscritta in favore della AO 1, società in nome collettivo, per fr. 27 752.60 oltre interessi al 6%. 1.2 Stralciato 2. La tassa di giustizia di fr. 350.– (già compresa la tassa di cui al decreto 20 agosto 2008) e le spese, da anticipare dall'istante, restano a suo carico. Quest'ultimo verserà al convenuto complessivi fr.1000.– a titolo di ripetibili. II. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 400.– b) spese fr. 50.– fr. 450.– sono posti a carico della ditta istante, che rifonderà alla controparte complessivi fr. 500.– a titolo di ripetibili. III. Notificazione: –; –. Comunicazione: – Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1; – Ufficio dei registri del Distretto di Lugano (al passaggio in giudicato dell'odierna decisione). Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il giudice 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.