

## **TI\_GERICHTE 11.2012.98 vom 27. März 2015**

TI Tribunale d'appello, 2015-03-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2012.98](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2012.98)

FR: TI\_GERICHTE 11.2012.98 du 27 mars 2015

IT: TI\_GERICHTE 11.2012.98 del 27 marzo 2015

### **Regeste**

Iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori; verosimiglianza dell'esistenza e dell'estensione del credito

### **Erwägungen**

#### **E. 000**

“secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie tale presupposto è dato, ove appena si consideri l'entità della somma in gioco (fr. 587 034.65). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore dei convenuti il 27 agosto 2012. Inoltrato il 6 settembre 2012, ultimo giorno utile, l'appello è pertanto ricevibile.

#### **E. 2**

Nella sentenza impugnata il Pretore, rammentati i principi che disciplinano l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori, ha considerato pacifica tanto la legittimazione attiva della ditta AO 1 quanto la legittimazione passiva dei convenuti come titolari delle proprietà per piani su cui sono stati eseguiti i lavori, indipendentemente dalla questione da sapere chi abbia commissionato le opere (consid. 4). Inoltre egli ha ritenuto verosimile la tempestività dell'istanza, per altro non puntualmente contestata (consid. 5). Quanto all'esistenza e all'entità del credito, il primo giudice ha reputato verosimile alla luce delle deposizioni rilasciate da quattro testimoni (\_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_) l'esecuzione dei lavori per complessivi fr. 1 070 305.10, come affermava l'istante (consid. 6.1). Egli non ha trascurato che il perito giudiziario aveva accertato “opere ancora visibili e valutabili” per soli fr. 231 823.87, ma ha imputato tale circostanza ai convenuti, i quali avevano demolito gran parte dei manufatti su ordine del Municipio di \_\_\_\_\_ senza chiedere una sospensione né una proroga del termine, impedendo così all'istante di far verificare dal perito l'entità delle prestazioni svolte (consid. 6.2). Ciò posto, Il Pretore ha suddiviso nondimeno in parti uguali l'ammontare di fr. 587 034.65 che la AO 1 faceva valere a carico di ogni proprietà per piani, gravando ciascun fondo di un'ipoteca legale per fr. 146 758.66 (consid. 7). Onde l'accoglimento dell'istanza in tale misura.

#### **E. 3**

Gli appellanti fanno valere che – come ha rilevato il perito giudiziario nella sua delucidazione scritta del 20 ottobre 2009 – i lavori in questione sono stati sì svolti dalla AO 1, ma non è dato di accertare in quale misura. La ditta sostiene di avere eseguito opere per fr. 1 075 857.72, ma la sola indicazione dell'importo non è sufficiente per rendere verosimile l'affermazione e i quattro testimoni menzionati dal Pretore non sono di alcun

sussidio (memoriale, punto 3). Anzi, essi soggiungono, il perito ha rilevato che l'istante ha presentato solo un riassunto delle prestazioni effettuate (doc. H), senza chiari riferimenti a offerte né a contratti di appalto e senza spiegare come siano stati fatturati gli interventi a regia. Anche per quanto il perito aveva potuto verificare, poi, svariate opere risultavano difettose o non completate e talune apparecchiature non erano nemmeno state montate. Per di più, quasi tutti i lavori della AO 1 erano stati eseguiti nella parte interrata degli stabili, ai piani sporgenti della sola villa giunta a tetto essendo stati installati solo due camini. In simili circostanze – epilogano gli appellanti – il Pretore non poteva scostarsi dalle risultanze peritali, che constatavano l'adempimento dei contratti per fr. 231 823.87. E siccome la ditta istante ha ricevuto acconti per fr. 483 270.45, nulla le è più dovuto e nessuna ipoteca legale può essere iscritta (memoriale, punti 4 e 5).

#### **E. 4**

Per ottenere dal giudice l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale l'artigiano o imprenditore deve rendere verosimile la sua pretesa (art. 961 cpv. 3 CC e 22 cpv. 4 vRRF, corrispondente all'odierno art. 76 cpv. 2 ORF). Deve addurre quindi elementi idonei a far apparire attendibile la sua qualità di artigiano o imprenditore, l'entità del lavoro e dei materiali forniti, l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento, l'ammontare della pretesa, così come il rispetto del termine per ottenere l'iscrizione dell'ipoteca nel registro fondiario. La procedura essendo sommaria, il giudice non deve porre esigenze troppo severe al proposito; in caso di dubbio, egli ordina l'iscrizione provvisoria e rinvia la decisione sulla legittimità dell'ipoteca legale alla decisione di merito (I CCA, sentenza inc. 11.2009.183 del 19 dicembre 2012, consid. 4; Steinauer, *Les droits réels*, vol. III, 4<sup>a</sup> edizione, pag. 320 n. 2891 con rinvii; Schumacher, *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 511 n. 1395). L'iscrizione provvisoria va respinta, in altre parole, solo se l'esistenza del diritto all'iscrizione definitiva dell'ipoteca appare esclusa o altamente inverosimile ( sentenza del Tri bunale federale 5A\_475/2010 del 15 settembre 2010 consid. 3.1.2 in: SJ 2011 I 173 ; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2014.42 del 1° settembre 2014, consid. 5 con rinvii).

#### **E. 5**

Nell'istanza di iscrizione provvisoria, ripresa inalterata al dibattimento finale, la AO 1 ha elencato dieci lavori da essa eseguiti, per complessivi fr. 587 034.65 (impianto della piscina e del bagno termale con filtri fr. 451 121.79, impianto di ventilazione per wellness e villa fr. 137 469.22, impianto ad aria calda dei camini fr. 33 754.10, prestazioni supplementari climatizzazione wellness fr. 175 391.77, pozzetto delle pompe fr. 17 539.17, impianto solare su costruzione accessoria fr. 2844.19, impianto per sette fontane fr. 123 248.27, complementi per camino wellness e bagno fr. 17 065.14, climatizzazione per cantina del vino fr. 23 701.59, svariate installazioni supplementari fr. 12 324.82, comandi di controllo fr. 75 845.08). È vero che l'elencazione manca di qualsiasi riferimento tra le prestazioni svolte e i contratti stipulati con i committenti (doc. E, F, G, H, I). È vero altresì che le generiche dichiarazioni rilasciate da due suoi dipendenti sentiti come testimoni non rendono necessariamente verosimile, da sé sole, un credito di tale entità, il montatore \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ essendosi limitato ad affermare “di aver visto personalmente che tutti questi lavori sono stati realizzati dall'istante” (verbale del 5 novembre 2003, pag. 1) e \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ a ribadire lapidariamente “che la ditta istante ha eseguito tutti i lavori elencati nell'istanza” (loc. cit., pag. 2). Due altre deposizioni soccorrono tuttavia a rendere verosimile la pretesa, come si vedrà senza indugio.

## **E. 6**

\_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, incaricato dalla direzione lavori (e quindi, in ultima analisi, dai committenti) di allestire i capitolati di concorso per le opere di riscaldamento, di sanitari e ventilazione, come pure di seguire egli medesimo parte della direzione lavori, ha confermato “l'esecuzione da parte dell'istante della piscina con adiacente Felsenbad , dell'impianto di ventilazione del centro wellness e della villa, dei cinque impianti per i camini, la climatizzazione del wellness, l'impianto di pompaggio, l'impianto solare, le sette fontane, il camino a legna per il wellness e il bagno, la climatizzazione delle cantine a vino e i comandi per tutti questi impianti” (verbale del 5 novembre 2003, pag. 3). Egli non ha saputo riferire “dell'impianto per creare del ghiaccio per particolari terapie di cui al punto 4.10 dell'istanza”, ma la questione è senza oggetto, la AO 1 non pretendendo di avere eseguito alcunché al punto 4.10 dell'istanza (pag. 6 verso il basso). Gli appellanti non revocano in dubbio la credibilità del professionista, non ne discutono la deposizione né tanto meno eccepiscono le sue dichiarazioni di falso. Allegano che “nessun testimone è stato in grado di riferire circa l'ammontare delle opere eseguite”, ma l'obiezione è fuori argomento. Iscrivere in via provvisoria un'ipoteca legale non significa verificare la somma esatta spettante all'artigiano o imprenditore, ma sapere qual è il verosimile ammontare del pegno che va a lui riconosciuto in garanzia della pretesa. Che poi la pretesa sia fondata o infondata è una questione da chiarire nella causa volta all'iscrizione definitiva dell'ipoteca.

## **E. 7**

L'arch. \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_, dipendente dello studio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ incaricato della direzione lavori (e, quindi, dai committenti), ha confermato che le opere elencate nell'istanza di iscrizione provvisoria sono state realizzate dalla AO 1 ed erano “in fase di esecuzione avanzata”. Quanto alla fatturazione, egli ha dichiarato ch'essa era stata controllata e corretta da uno studio \_\_\_\_\_ AG di \_\_\_\_\_, era stata approvata dai committenti e nuovamente verificata da un dipendente di quello studio (verbale del 5 novembre 2003, pag. 4 nel mezzo). Gli appellanti dichiarano di avere denunciato il professionista per appropriazione, truffa e falsità in documenti (memoriale, pag. 6 nel mezzo), ma – una volta ancora – non mettono in discussione la testimonianza né la censurano come inveritiera. Nelle circostanze descritte la conclusione del Pretore, secondo cui a un giudizio di apparenza la pretesa dell'istante appare per lo meno verosimile alla luce di quanto ha dichiarato la direzione dei lavori, resiste alla critica.

## **E. 8**

Gli appellanti oppongono che, come ha dichiarato il perito, non è dato di accertare in quale misura l'istante abbia davvero eseguito le opere da essa elencate, mancando chiari riferimenti a offerte e a contratti di appalto, come pure al calcolo di eventuali interventi a regia, per tacere del fatto che talune opere risultavano incomplete o difettose. Simili asserzioni trascendono la natura sommaria di un procedimento inteso all'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale, anticipando questioni che andranno risolte nel merito, al momento in cui sarà chiesta l'iscrizione definitiva. Intanto la giurisprudenza ha già avuto modo di ricordare che l'assunzione di perizie in procedimenti cautelari – e le iscrizioni provvisorie di ipoteche legali sono equiparabili a provvedimenti cautelari (DTF 137 III 565 consid. 2) – è lecita solo in casi eccezionali, sempre che si tratti di referti brevi e indispensabili al giudice per accertamenti di carattere tecnico (ad esempio in materia di proprietà intellettuale: DTF 137 III 330 consid. 3.2.2). In una procedura volta all'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale non si pongono problemi di tale natura e, comunque sia,

non è dato di capire quali circostanze eccezionali inducessero ad assumere una perizia in concreto, il fatto che entrambe le parti ne facessero richiesta (verbale del 20 febbraio 2003, pag. 1 e 2) non bastando evidentemente per giustificarla. A prescindere poi dall'eccessiva dilazione dei tempi che l'allestimento del referto ha provocato, gli accertamenti del perito trascendono manifestamente l'indole sommaria di una procedura volta all'iscrizione provvisoria di un'ipoteca. Determinare con pieno potere cognitivo la somma esatta che spetta all'artigiano o imprenditore per le opere effettivamente e correttamente eseguite (con tutte le verifiche che ciò comporta a livello di esecuzione e di fatturazione) attiene alla procedura di iscrizione definitiva. L'iscrizione provvisoria, per converso, va accolta ogni qual volta l'iscrizione definitiva non appaia esclusa o altamente inverosimile (sopra, consid. 4). E nel caso specifico essa non appare tale, se non altro alla luce di quanto hanno dichiarato i responsabili della direzione lavori. Gli appellanti rimproverano al Pretore di essersi indebitamente scostato dalle risultanze peritali. La doglianza cade nel vuoto, già per la circostanza che nel caso specifico le risultanze peritali, intese a chiarire la somma esatta spettante alla ditta per le opere effettivamente e correttamente eseguite, erano inidonee all'emanazione del giudizio. Piuttosto v'è da domandarsi a che cosa servisse una perizia del genere nel quadro di una procedura tendente a un'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale, ma di ciò possono interrogarsi le parti, che ne hanno postulato l'assunzione.

#### **E. 9**

Dato quel che precede, poco giova ai fini dell'iscrizione provvisoria in esame approfondire la questione di sapere se, procedendo alla distruzione dei manufatti senza avvertire il giudice pur sapendo che su tali manufatti il giudice aveva ordinato l'esecuzione di una perizia, i convenuti abbiano offeso il principio della buona fede processuale, ciò di cui il giudice tiene conto nell'apprezzamento delle prove (sul tema: Bohnet in: CPC commenté, Basilea 2011, n. 48 ad art. 52 con rinvii; Göksu in: Brunner/Gasser/ Schwander, Schweizerische ZPO, Zurigo/S. Gallo 2011, n. 25 ad art. 52). Basti rilevare che, se una proroga o un rinvio dell'ordine di demolizione da parte dell'autorità amministrativa non era più ragionevolmente attendibile (come sostengono gli appellanti), un simile provvedimento sarebbe stato decretato senz'altro dal giudice civile, tant'è che, venuto a sapere delle distruzioni in corso, il Pretore ha vietato immediatamente il 13 gennaio 2009 ai convenuti di continuare i lavori di abbattimento (sopra, lett. E). Quanto alla tesi secondo cui l'esecuzione di opere da parte dell'istante per fr. 1 070 305.10 complessivi non è verosimile poiché ispezionando le macerie del cantiere il perito giudiziario non è stato in grado di individuare lavori per oltre fr. 231 823.87, l'asserto non è serio. Al proposito l'appello non merita ulteriore disamina.

#### **E. 10**

Se ne conclude, che destinato all'insuccesso, l'appello vede la sua sorte segnata. Le spese del giudizio seguono la soccombenza dei convenuti (art. 106 cpv. 1 e 3 CPC). La AO 1, che ha presentato osservazioni all'appello per il tramite di un avvocato, ha diritto ad un'equa indennità per ripetibili.

#### **E. 11**

Circa i rimedi esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso supera ampiamente la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 2500.– sono poste solidalmente a carico degli

appellanti, che rifonderanno alla controparte, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 4000.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione: – avv.; – avv.. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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