

TI_GERICHTE 11.2014.52 vom 28. Dezember 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-12-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2014.52

FR: TI_GERICHTE 11.2014.52 du 28 décembre 2015

IT: TI_GERICHTE 11.2014.52 del 28 dicembre 2015

Regeste

Iscrizione provvisoria di ipoteca legale di artigiani e imprenditori: cambiamento del proprietario del fondo in pendenza di causa

Erwägungen

E. 000

secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto simile presupposto è senz'altro dato, litigiosa essendo – come davanti al Pretore – l'iscrizione provvisoria di ipoteche legali per fr. 57 844.40 complessivi. Quanto alla tempestività dei rimedi giuridici, le sentenze impuginate sono pervenute al patrocinatore dell'istante il 10 giugno 2014 (doc. B). Introdotti il 20 giugno 2014, gli appelli in esame sono di conseguenza ricevibili.

E. 2

In concreto l'istante ha presentato nei confronti di AO 1 due istanze per l'iscrizione provvisoria di ipoteche legali di artigiani e imprenditori: la prima per fr. 17 454.65 con interessi concernente lavori svolti sulla particella n. 730 (inc. DI.2007.1544), la seconda per fr. 40 389.75 con interessi riguardante lavori eseguiti sulla particella coattiva n. 225 (inc. DI.2007.1548). Se non che, una coattiva (“proprietà dipendente”: art. 655 a cpv. 1 CC) segue la sorte del fondo principale e non può essere alienata, costituita in pegno né gravata di un altro diritto reale separatamente (ciò valeva già prima che entrasse in vigore l'art. 655 a CC: Pinchetti, Nozioni di registro fondiario e prontuario delle operazioni, 2^a edizione, pag. 57). Il Pretore ha riunito invero le due cause per l'istruttoria. In realtà, trattandosi di più pretese derivanti dal medesimo fatto o atto giuridico proposte simultaneamente verso un medesimo convenuto su uno stesso immobile, si dava cumulo oggettivo di azioni (art. 72 cpv. 1 lett. b CPC ticinese). L'istanza volta all'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale per le opere comuni (inc. 11.2014.56) va congiunta perciò con quella intesa all'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale sul fondo principale (inc. 11.2014.52) ai fini di un giudizio unico (art. 125 lett. b e c combinato con l'art. 90 nCPC).

E. 3

Nel dicembre del 2011, come detto, il convenuto ha venduto la particella n. 730 a W_____ e L_____. Ora, trattandosi di un'obbligazione reale (propter rem), l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani o imprenditori – sia essa provvisoria o definitiva – va chiesta al proprietario attuale del fondo oggetto delle forniture o dei lavori (RtiD II-2014 pag. 775 n. 15c, consid. 4b con riferimenti). Qualora il proprietario del fondo cambi pendente causa, “l'acquirente può subentrare nel processo al posto dell'alienante” (art. 83 cpv. 1 CPC) con l'assenso di quest'ultimo (Jeandin in: CPC commenté, Basilea 2011, n. 13 ad art. 83 e riferimenti). Se non subentra, la richiesta di iscrizione va respinta (

Schmid/ Hürlimann-Kaup , Sachenrecht, 4^a edizione, pag. 473 n. 1730 con rimandi). In tal caso tuttavia l'artigiano o imprenditore deve avere la possibilità di chiedere nuovamente l'iscrizione – provvisoria o definitiva – dell'ipoteca legale nei confronti del nuovo proprietario del fondo. A tal fine il giudice gli fissa perciò un termine entro cui agire (unanimità: Schmid/Hürlimann-Kaup , loc. cit.; Steinauer , op. cit., pag. 313 nota 82; Thurnherr in: Basler Kommentar, ZGB II, 5^a edizione, n. 24a ad art. 839/840 ; Vogel , nota in: BR 1999 pag. 74 n. 106). Il nuovo proprietario del fondo, da parte sua, non può invocare l'intervenuta perenzione del diritto all'ipoteca legale, poiché ha rifiutato di subentrare all'alienante nel processo pur avendo acquistato il fondo gravato di iscrizione provvisoria, foss'anche decretata solo in via cautelare (Schumacher , Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3^a edizione, pag. 542 n. 1475 cui rinvia il n. 1370 per l'iscrizione provvisoria).

E. 4

Alla luce di quanto precede il vicepresidente di questa Camera ha impartito il 10 novembre 2015 a AO 1 un termine di 10 giorni per documentare l'intenzione di W_____ e L_____ di subentrargli nel processo, come pure il consenso di lui al subingresso. Il destinatario ha rifiutato il consenso al subingresso dei nuovi comproprietari. La richiesta tesa all'iscrizione provvisoria di ipoteche legali sulla particella n. 730 (coattiva inclusa) va dunque respinta. La AP 1 ha nondimeno il diritto di vedersi fissare un termine entro cui chiedere nuovamente l'iscrizione provvisoria nei confronti di entrambi i nuovi comproprietari, i quali non potranno in alcun caso – come si è visto – opporre la perenzione dell'art. 839 cpv. 2 CC (analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2013.58 del 6 novembre 2015, consid. 2).

E. 5

Ne segue che gli appelli meritano accoglimento, non nel senso di ordinare le iscrizioni provvisorie postulate dall'istante, ma almeno nel senso di annullare le sentenze impugnate per quanto riguarda le iscrizioni provvisorie sulla particella n. 730 e la correlata quota di coattiva della particella n. 225, assegnando all'appellante un termine per procedere nei confronti di entrambi i comproprietari attuali. Le spese e le ripetibili seguono la soccombenza di AO 1 (art. 106 cpv. 1 CPC), al quale si deve l'esito del presente giudizio e che ha alienato la particella n. 730 senza impegnare gli acquirenti nell'atto di cessione a subentrargli in causa (Schumacher , op. cit., pag. 542 n. 1475; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2013.58 del 6 novembre 2015, consid. 11), obbligando l'istante così a ricominciare la procedura. Sulle spese e le ripetibili di primo grado il Pretore statuirà al momento di giudicare nuovamente sulle iscrizioni provvisorie richieste a carico della particella n. 730 (compresa la correlata quota coattiva della particella n. 225). Dovesse l'istante rinunciare ad agire, egli statuirà nel quadro del decreto di stralcio della causa dai ruoli.

E. 6

Circa i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente la soglia di fr. 30 000.– nella prospettiva dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: I. Le cause inc. 11.2014.56 (nei limiti dell'azione volta contro AO 1) e inc. 11.2014.52 sono congiunte ai fini del giudizio. II. Gli appelli sono parzialmente accolti, nel senso che le sentenze inc. DI.2007.1544 e DI.2007.1548 (limitatamente alla particella n. 730) sono annullate e riformate come segue: 1. All'istante è assegnato un termine di 30 giorni dalla notificazione

della presente sentenza per promuovere nei confronti degli attuali comproprietari della particella n. 730 l'istanza volta all'iscrizione provvisoria delle due ipoteche legali. La presente decisione è immediatamente esecutiva. 2. Nel caso in cui il termine di 30 giorni decorra infruttuoso, diverranno caduche le seguenti iscrizioni provvisorie decretate dal Pretore il 7 dicembre 2012 senza contraddittorio: a) ipoteca legale degli artigiani e imprenditori per fr. 17 454.65 con interessi al 5% dal 30 giugno 2007 in favore della ditta AP 1, _____, sulla particella n. 730 RFD di _____, intestata a W_____ e L_____ in ragione di un mezzo ciascuno; b) ipoteca legale degli artigiani e imprenditori per fr. 40 389.75 con interessi al 5% dal 30 giugno 2007 in favore della ditta AP 1, _____, sulla particella n. 730 RFD di _____, intestata a W_____ e L_____ in ragione di un mezzo ciascuno. III. Le spese di appello di complessivi fr. 110 0.–, da anticipare dall'appellante, sono poste a carico di AO 1, che rifonderà alla controparte fr. 800.– per ripetibili. IV. Notificazione a: – 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 subsidiario 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 provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

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