

## **TI\_GERICHTE 11.2017.30 vom 3. August 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-08-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2017.30](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2017.30)

FR: TI\_GERICHTE 11.2017.30 du 3 août 2018

IT: TI\_GERICHTE 11.2017.30 del 3 agosto 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il giudizio impugnato non è, contrariamente a quanto figura sul frontespizio e nel dispositivo, una “decisione cautelare”. Una restrizione della facoltà di disporre è emanata, come un'iscrizione provvisoria nel registro fondiario, con la procedura sommaria (art. 249 lett. d n. 11 CPC). Non occorre quindi un tentativo di conciliazione (art. 198 lett. a CPC). Inoltre il giudice statuisce con sentenza nel senso dell'art. 256 cpv. 1 CPC, non con decreto cautelare a norma dell'art. 261 cpv. 1 CPC. La prassi ticinese relativa al cessato Codice cantonale di procedura civile, secondo cui una restrizione della facoltà di disporre si esauriva in un decreto cautelare (Rep. 1993 pag. 159 consid. 1), non è più attuale. Certo, anche il rito sommario del nuovo diritto consente l'emanazione di decreti cautelari, in particolare senza contraddittorio. La procedura intesa all'ottenimento di una restrizione della facoltà di disporre tuttavia non si conclude più con un decreto cautelare, contrariamente a quanto crede il Pretore aggiunto. Ne discende in concreto che la decisione impugnata va considerata alla stregua di una sentenza. Quanto al blocco del registro fondiario, nella fattispecie esso non entra nemmeno in considerazione, come si vedrà oltre.

#### **E. 2**

Le decisioni emanate dai Pretori (o dai Pretori aggiunti) con la procedura sommaria sono impugnabili entro 10 giorni dalla notificazione (art. 314 cpv. 1 CPC). Se esse vertono su controversie patrimoniali, nondimeno, l'appello è ammissibile soltanto ove il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto il Pretore aggiunto ha determinato il valore litigioso in almeno fr. 90 000.–, cifra che non ha dato adito a reazioni e che a prima vista può apparire verosimile. Ne segue che il “reclamo” della AP 1 va trattato come appello. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è stata notificata alla legale della società il 14 febbraio 2017. Introdotto il 24 febbraio successivo (accertamento del recapito IPLAR n. 98 \_\_\_\_\_, agli atti), l'appello è pertanto ricevibile.

#### **E. 3**

All'appello la AP 1 acclude copia di un verbale di polizia relativo a un interrogatorio 19 gennaio 2017 di AO 1 (doc. C) e copia di una raccomandata 10 settembre 2013 inviata da quest'ultimo alla Pretura di Bellinzona (doc. D). Il 6 giugno 2018 essa ha fatto seguire anche copia di una lettera del 28 mag gio 2018 inviata a PI 1 in cui la Banca \_\_\_\_\_ SA disdice una linea di credito (doc. 73), copia di un precetto esecutivo intimatole dalla banca (doc. 74) e copia dell'opposizione da essa sollevata al precetto esecutivo (doc. 75). Ora, nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sono proponibili in appello se vengono immediatamente adottati e se dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile farli valere nemmeno con

la diligenza esigibile, tenuto conto delle circostanze (art. 317 cpv. 1 CPC). A parte la copia della raccomandata 10 settembre 2013, la documentazione in rassegna è successiva all'emanazione del giudizio impugnato ed è perciò ricevibile. Unitamente alle osservazioni del 26 giugno 2017 AO 1 produce a sua volta nuova documentazione: un verbale del 28 settembre 2015 redatto alla presenza di lui e di PI 1 dinanzi al Procuratore pubblico (doc. 2), una lettera del 28 settembre 2015 con cui egli ritira un'esecuzione promossa nei confronti di PI 1 (doc. 3) e un plico di precetti esecutivi a lui fatti intimare da PI 1 (doc. 4). Tutti precedenti l'emanazione del decreto impugnato, tali documenti potevano essere previamente sottoposti al Pretore aggiunto. Non sono quindi ricevibili per la prima volta in appello (art. 317 cpv. 1 CPC). Improprio per le stesse ragioni è l'ispezione del registro di commercio e del registro fondiario che AO 1 postula per individuare le società e le proprietà che fanno capo a PI 1. Anche l'assunzione di tale prova poteva essere chiesta al Pretore aggiunto, per tacere del fatto che simili ispezioni non sarebbero di alcun rilievo ai fini del giudizio.

#### **E. 4**

Nella decisione impugnata il Pretore aggiunto ha ritenuto – erroneamente, come detto (consid. 1) – di dover statuire con decreto cautelare a norma dell'art. 261 cpv. 1 CPC. Egli non si è domandato però se l'istante avesse reso verosimile che un suo diritto fosse leso o minacciato di esserlo (art. 261 cpv. 1 lett. a) né se la lesione fosse tale da arrecare all'istante un pregiudizio difficilmente riparabile (art. 261 cpv. 1 lett. b). Ha esaminato invece se nel caso specifico “il diritto materiale esista” e se la causa denotasse parvenza di esito favorevole (pag. 2 a metà), giungendo alla conclusione che l'istante aveva effettivamente reso verosimile un accordo in forza del quale PI 1, amministratore e azionista unico della AP 1, si impegnava a concedergli la locazione vitalizia per fr. 1.– mensili dell'appartamento formante oggetto della proprietà per piani n. 5048 RFD, appartenente alla AP 1. Da un lato quindi, secondo il Pretore aggiunto, PI 1 appariva avere legittimamente assunto l'obbligo per la società e, dall'altro, sussisteva il rischio che l'eventuale vendita dell'immobile a terzi in buona fede rendesse l'obbligo ineseguibile. Onde, a suo avviso, la legittimità del provvedimento richiesto. Quanto alle obiezioni dei convenuti, i quali eccepivano l'inefficacia dell'“accordo transattivo”, il primo giudice ha reputato che questioni del genere andassero trattate nella causa ordinaria, non ravvisandosi a un sommario esame elementi per dubitare che la convenzione dell'11 giugno 2015 fosse valida. Intanto perché l'accordo era stato sottoscritto “in due momenti differenti”, inoltre perché esso risultava frutto di discussioni e attente valutazioni intervenute dinanzi al Procuratore pubblico, al punto da essere firmato anche dai legali delle parti. Le minacce e l'errore che inficerebbero la volontà di PI 1, come pure gli asseriti comportamenti o inadempienze di AO 1 che invaliderebbero o renderebbero inapplicabile l'accordo – ha epilogato il Pretore aggiunto – andranno vagliati dal giudice di merito, per altro già adito dall'istante.

#### **E. 5**

Nell'appello la AP 1 lamenta fra l'altro, in ordine, che il Pretore aggiunto ha ordinato il contestato ■blocco della facoltà di disporre■ senza nemmeno sentirla. La doglianza non è seria, l a ditta essendosi potuta esprimere sull'istanza di AO 1 al contraddittorio del 27 gennaio 2016, assistita dalla propria patrocinatrice, allorché le parti hanno prodotto documenti senza offrire altre prove. In proposito non occorre dunque attardarsi.

#### **E. 6**

Nella fattispecie il Pretore aggiunto ha ordinato un “blocco della facoltà di disporre” a carico della proprietà per piani n. 5048 RFD con decreto cautelare del 14 gennaio 2016 emesso senza contraddittorio. In esecuzione di quel decreto l'ufficiale del registro fondiario ha iscritto sul foglio della citata proprietà per piani, sotto la rubrica “menzioni”, un “divieto di disporre (blocco RF)”. Con la decisione impugnata il Pretore aggiunto ha poi confermato il blocco della facoltà di disporre. Se non che, un blocco della facoltà di disporre non esiste. Esiste il blocco del registro fondiario, la restrizione della facoltà di disporre e l'iscrizione provvisoria nel registro fondiario, istituti distinti per natura, per finalità e per le condizioni del loro ottenimento. a) Una restrizione della facoltà di disporre può essere annotata “a garanzia di pretese contestate od esecutive” (art. 960 cpv. 1 n. 1 CC). Simili pretese diventano così “efficaci in confronto ai diritti posteriormente acquisiti” (art. 960 cpv. 2 CC). Per ottenere una restrizione della facoltà di disporre non bastano tuttavia crediti pecuniari o pretese che sono in un rapporto puramente indiretto con l'immobile. Occorrono pretese obbligatorie volte al trasferimento della proprietà o alla costituzione di diritti reali limitati oppure alla tutela dei diritti personali cui si riferisce l'art. 959 cpv. 1 CC. Deve trattarsi, in altri termini, di pretese che comportino, se accertate, una modifica del registro fondiario. Una restrizione della facoltà di disporre non impedisce inoltre l'iscrizione di diritti di grado posteriore (art. 961 a CC), salvo che in tal caso il proprietario del fondo potrà vedersi opporre il rapporto giuridico precedentemente annotato se entra in conflitto con quello iscritto successivamente. L'istituto comporta così l'obbligo di risarcire il danno in caso di trasgressione (RtiD I-2018 pag. 698 consid. 3 con richiami). b) Un'iscrizione provvisoria nel registro fondiario (art. 961 CC) tende invece a proteggere non pretese obbligatorie volte al trasferimento della proprietà o alla costituzione di diritti reali limitati o alla tutela di determinati diritti personali, ma diritti reali già esistenti che non risultano dal registro fondiario, o perché siano stati acquisiti in via extratabulare o perché le relative iscrizioni siano state indebitamente cancellate o modificate (RtiD I-2018 pag. 699 consid. 4 con richiami; Mooser in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 2 ad art. 961). Nel caso in esame una restrizione della facoltà di disporre non entra perciò in linea di conto, come non entra in linea di conto un'iscrizione provvisoria nel caso inverso, ovvero di pretese che non abbiano natura reale (RtiD I-2018 pag. 699 consid. 4 con rinvio). c) Un blocco del registro fondiario, infine, è destinato a immobilizzare una determinata situazione. Il provvedimento vieta all'ufficiale del registro fondiario di procedere a qualsiasi operazione – o anche solo a talune operazioni – su un certo foglio del mastro, che di fatto viene chiuso. La misura può essere ordinata (o adottata dall'ufficiale di propria iniziativa) soltanto nei casi previsti dal diritto federale o, eventualmente, dal diritto pubblico cantonale ( Mooser, op. cit., n. 35 e 36 all'introduzione degli art. 942–977 CC). Quanto al diritto federale, l'art. 56 ORF prescrive che un blocco del registro fondiario è ammissibile, in particolare, se è stata pronunciata una decisione esecutiva riguardante un provvedimento cautelare in un processo civile (art. 262 lett. c CPC), “fatti salvi i casi per cui il Codice civile prevede un'annotazione (art. 960 e 961 CC)” (lett. b). “Decisioni esecutive riguardanti un provvedimento cautelare in un processo civile” nel senso dell'art. 56 lett. b ORF sono tuttavia provvedimenti fondati sull'art. 178 cpv. 3 CC o sull'art. 22 cpv. 2 LUD ( Mooser, loc. cit.). Ove si tratti di provvedimenti fondati su altre norme, occorre far capo alla restrizione della facoltà di disporre (art. 960 CC) o all'iscrizione provvisoria nel registro fondiario (art. 961 CC).

Nell'istanza del 13 gennaio 2016 AO 1 aveva chiesto chiaramente il blocco immediato del registro fondiario sul foglio della proprietà per piani n. 5048 RFD . Se non che, come si è appena spiegato, un blocco del registro fondiario sarebbe potuto entrare in considerazione solo in applicazione degli art. 178 cpv. 3 CC o 22 cpv. 2 LUD, mentre il provvedimento chiesto da AO 1 era inteso a tutelare la futura iscrizione nel registro fondiario del “rapporto di locazione” pattuito nell’“accordo transattivo” de ll'11 giugno 2015. Non sussistevano dunque i presupposti per un blocco del registro fondiario, il quale non è previsto né per annotare contratti di locazione o di affitto in virtù dell'art. 959 cpv. 1 CC (art. 261 b e 290 CO; Trezzini , Provvedimenti cautelari in base al CPC svizzero, Lugano 2015, pag. 378 n. 1213) né per garantire eventuali diritti d'abitazione (art. 776 CC), servitù di cui l'attore sembra pretendere l'esistenza ora nella causa di merito. Né sarebbe potuta entrare in linea di conto nella fattispecie – per ipotesi – un'iscrizione provvisoria nel registro fondiario, sia perché una tale possibilità è data solo – come detto (consid. 5b) – per pretese aventi natura reale (esclusa quindi l'annotazione di contratti di locazione o affitto: Mooser , op. cit., n. 5 ad art. 961 CC), sia perché nemmeno l'istante ha mai prospettato l'acquisizione in via extratabulare di un diritto d'abitazione sulla proprietà per piani. Ne segue che l'istante avrebbe potuto chiedere tutt'al più, in concreto, una restrizione della facoltà di disporre giusta l'art. 960 CC.

## **E. 8**

Il problema è che nel caso in esame AO 1 non ha mai chiesto una restrizione della facoltà di disporre sulla proprietà per piani n. 5048 RFD. Sin dall'istanza del 13 gennaio 2016 egli ha sempre sollecitato un blocco del registro fondiario, domanda che ha confermato ancora all'udienza del 27 gennaio 2016. Anziché essere accolta senza contraddittorio, la sua istanza andava quindi respinta. Comunque sia, si volesse anche presumere che il Pretore aggiunto abbia inteso ordinare una restrizione della facoltà di disporre, scostandosi dalla richiesta dell'istante volta a ottenere un blocco del registro fondiario, l'esito dell'attuale giudizio non muterebbe, come si illustrerà senza indugio. a) La giurisprudenza ha già avuto motivo di precisare che per ottenere una restrizione della facoltà di disporre nel registro fondiario vale, analogamente, l'art. 961 cpv. 3 CC che regola le condizioni alle quali è possibile conseguire un'iscrizione provvisoria (RtiD I-2018 pag. 699 consid. 5 con rinvio a RtiD 2011 pag. 674 consid. 3). Il richiedente deve rendere verosimile così: – la sua legittimazione, cioè un interesse degno di protezione nel senso dell'art. 961 cpv. 3 CC (prima condizione) e – una minaccia della sua posizione giuridica (seconda condizione). Una minaccia sussiste se il richiedente corre il pericolo, per gli effetti legati alla pubblicità del registro fondiario (art. 973 cpv. 1 CC), di perdere il proprio diritto poiché un terzo in buona fede potrebbe essere protetto nel suo acquisto. Alla verosimiglianza non vanno poste in ogni modo esigenze troppo severe ( RtiD I-2018 pag. 699 consid. 5 con rinvio). b) Nel caso specifico AO 1 ha fondato la propria legittimazione sulla pretesa che gli deriva dall’“accordo transattivo” dell'11 giugno 2015 con cui PI 1 si impegnava a concedergli, come azionista unico della AP 1, ■il diritto di abitare vita natural durante■ nella proprietà per piani n. 5048 RFD (appartamento n. 17), dietro versamento di fr. 1.– mensili, lo stesso PI 1 incaricandosi altresì di far annotare il “rapporto di locazione” nel registro fondiario. Nell'appello la AP 1 ribadisce che tale intesa è venuta a cadere per le reiterate inadempienze di AO 1, il quale ha disatteso la clausola n. 3 dell'accordo trascendendo in “minacce, ingiurie, diffamazioni e vessazioni di ogni sorta”. Il Pretore aggiunto ha ritenuto che simili obiezioni andassero trattate nella causa di merito, non potendosi reputare decaduto già a un esame di verosimiglianza un accordo sottoscritto “in due momenti differenti”, frutto di

discussioni e di attente valutazioni intervenute dinanzi al Procuratore pubblico, al punto da essere firmato anche dai legali delle parti (decisione impugnata, pag. 3 nel mezzo). Con tale motivazione l'appellante non si confronta, limitandosi a denunciare le “innumerevoli violazioni delle leggi e della convenzione commesse da AO 1”. Nonostante ciò, v'è da domandarsi se il Pretore aggiunto non dovesse vagliare almeno sommariamente le obiezioni della convenuta e non solo vagliare le argomentazioni dell'istante. Sia come sia, si volesse anche supporre che l'“accordo transattivo” non possa dirsi caduco già a un primo esame, come reputa il Pretore aggiunto, la sentenza impugnata non resisterebbe ugualmente alla critica. c) Oltre alla propria legittimazione (primo requisito), chi postula una restrizione della facoltà di disporre su un fondo altrui deve rendere verosimile – come detto – “una minaccia della sua posizione giuridica” (secondo requisito), ovvero il rischio di perdere il proprio diritto per gli effetti legati alla pubblicità del registro fondiario poiché un terzo in buona fede potrebbe essere protetto nel suo acquisto. Un rischio meramente teorico non basta, né una restrizione della facoltà di disporre può essere ordinata per semplice precauzione, ogni qual volta un istante vanti pretese obbligatorie volte al trasferimento della proprietà o alla costituzione di diritti reali limitati oppure alla tutela dei diritti personali cui si riferisce l'art. 959 cpv. 1 CC. Per adempiere il secondo presupposto dell'art. 960 cpv. 1 CC l'istante deve rendere almeno verosimile un pericolo concreto (RtiD I-2011 pag. 675 consid. 3.3), come per esempio la pubblicazione di un annuncio di vendita o l'offerta del fondo a terzi. Mere affermazioni per sentito dire non bastano. Nella fattispecie AO 1 sostiene che la sua pretesa derivantegli dall'“accordo transattivo” dell'11 giugno 2015 con cui PI 1 si impegnava a concedergli, come azionista unico della AP 1, ■il diritto di abitare vita natural durante■ nella proprietà per piani n. 5048 RFD sarebbe messa a repentaglio ■in caso di vendita, donazione o trapasso per successione dell'appartamento■ (istanza, punto 3). Non ha recato tuttavia il benché minimo elemento concreto che induca a far presagire l'intenzione della AP 1 di alienare la proprietà per piani. Che ciò possa evincersi – per lo meno a livello di verosimiglianza – da ulteriori atti di causa non risulta. Nelle osservazioni all'appello l'istante allega che ■per voce del suo unico amministratore [la AP 1] ha per altro già affermato della volontà di vendere al più presto l'immobile■ (pag. 2 a metà), ma non rende lontanamente verosimile la circostanza. E che la proprietà per piani possa essere venduta non può essere semplicemente presunto, come ritiene il primo giudice (decisione impugnata, pag. 3 in alto). Ne segue che, non riscontrandosi nella fattispecie la seconda condizione cumulativa posta dalla giurisprudenza per l'applicazione dell'art. 960 cpv. 1 n. 1 CC, la decisione impugnata sarebbe incorsa nell'annullamento quand'anche il Pretore aggiunto avesse ordinato una restrizione della facoltà di disporre.

## **E. 9**

Le spese e le ripetibili del giudizio odierno seguono la soccombenza dell'istante (art. 106 cpv. 1 CPC). Ciò vale anche per gli oneri processuali e le ripetibili di primo grado. AO 1 non ha impugnato invece il dispositivo con cui il Pretore aggiunto lo ha condannato a rifondere a PI 1 fr. 450.– per ripetibili. Al proposito la sentenza impugnata è pertanto passata in giudicato.

## **E. 10**

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Sentenze riguardanti restrizioni della facoltà di disporre o iscrizioni provvisorie nel registro fondiario sono considerate tuttavia “decisioni

in materia di misure cautelari” a mente dell'art. 98 LTF. Contro di esse il ricorrente può far valere soltanto la violazione di diritti costituzionali (sentenza del Tribunale federale 5A\_102/2007 del 29 giugno 2007, consid. 1.3 in fine). Per questi motivi, decide: I. Trattato come appello, il reclamo è accolto e la sentenza impugnata è così riformata:

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