

# TI\_GERICHTE 11.2017.53 vom 13. August 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-08-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2017.53](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2017.53)

FR: TI\_GERICHTE 11.2017.53 du 13 août 2018

IT: TI\_GERICHTE 11.2017.53 del 13 agosto 2018

## Regeste

Ipoteca legale degli artigiani e imprenditori: iscrizione provvisoria

## Erwägungen

### E. 000

“secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è dato, ove appena si consideri l'ammontare dell'ipoteca legale controverso in prima sede (fr. 108 000.–). Quanto alla tempestività del ricorso, l'1 a sentenza impugnata è pervenuta al patrocinatore della convenuta il 2 maggio 2017. Introdotto l'11 maggio 2017, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

### E. 2

Nella sentenza impugnata il Pretore ha ricordato che l'iscrizione nel registro fondiario di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori deve avvenire entro quattro mesi dal compimento del lavoro (art. 839 cpv. 2 CC). Posto ciò, egli ha ritenuto che in concreto l'iscrizione del 24 marzo 2016 sia avvenuta in tempo utile, poiché secondo le risultanze istruttorie i lavori di impermeabilizzazione sulla particella n. 543 RFD sono stati interrotti alla fine di luglio del 2014, in concomitanza con l'inizio delle ferie nel settore dell'edilizia, e non sono più stati ripresi, rimanendo incompiuti. Anzi, dopo le ferie il cantiere non ha più riaperto per almeno un anno e mezzo, finché alla W \_\_\_\_\_ SA, fallita, è subentrata una nuova impresa generale, la U \_\_\_\_\_ SA di \_\_\_\_\_, la quale tuttavia – ha soggiunto il Pretore – farà verosimilmente ultimare le opere di impermeabilizzazione da un'altra ditta. In simili circostanze il primo giudice ha riconosciuto così all'istante un'ipoteca legale provvisoria di complessivi fr. 72 000.–, “pari grosso modo a quanto eseguito fino al momento della chiusura del cantiere a fine luglio 2014”. Dovesse essere incaricata di portare a termine i lavori, l'istante potrà sempre – ha epilogato il Pretore – chiedere un'altra ipoteca legale degli artigiani e imprenditori per le opere eseguite in un secondo tempo.

### E. 3

L'appellante contesta anzitutto la tempestività dell'iscrizione provvisoria del 24 marzo 2016, sostenendo che la ditta istante ha interrotto unilateralmente i lavori non alla fine di luglio del 2014, bensì già il 3 luglio, quando ha comunicato alla W \_\_\_\_\_ SA che non sarebbe più intervenuta sul cantiere finché non le fosse stato versato il primo acconto di fr. 10 000.–. E siccome il pagamento non è stato eseguito, la ditta non ha più manifestato l'intenzione di riprendere i lavori, tanto da non domandare nemmeno spiegazioni quando il cantiere non ha più riaperto dopo le ferie estive del 2014 e da disinteressarsi del progressivo degrado in cui cadevano le opere di impermeabilizzazione. All'inizio di luglio del 2014 era chiaro perciò – sostiene l'appellante – che tanto l'istante quanto essa medesima consideravano l'appalto ultimato. Da quel momento cominciava a decorrere così il termine

di quattro mesi per ottenere l'iscrizione dell'ipoteca legale. E che i lavori andassero ritenuti conclusi è dimostrato dal fatto – allega l'appellante – che quando il cantiere di \_\_\_\_\_ è stato riaperto, nei primi mesi del 2016, il direttore della ditta istante ha interpellato un responsabile dell'impresa generale U \_\_\_\_\_ SA per sapere se fosse possibile ottenere altre commesse. a) Il termine di quattro mesi per ottenere l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori comincia a decorrere “dal compimento del lavoro” (art. 839 cpv. 2 CC), intendendosi con ciò il momento in cui tutte le prestazioni che formano oggetto del contratto d'appalto sono state eseguite e l'opera è pronta per la consegna (RtiD II-2016 pag. 616 consid. 5a ; Steinauer , Les droits réels, vol. III, 4<sup>a</sup> edizione, pag. 317 n. 2890a con riferimenti di giurisprudenza). Al proposito questa Camera ha già avuto occasione di riassumere una casistica con molteplici esempi (RtiD II-2006 pag. 709 consid. 7a con rimandi). Se l'artigiano o imprenditore indugia per causa sua nello svolgimento dell'incarico, il committente può metterlo in mora e comminargli la rescissione del contratto, evitando così che il termine di quattro mesi si procrastini (RtiD II-2016 pag. 616 consid. 5a, pag. 707 consid. 6a; Steinauer , op. cit., pag. 318 n. 2890b con rinvio; Schumacher , Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 402 n. 1132 ). b) Contrariamente a quel che sembra credere la convenuta, intanto, nella fattispecie il Pretore ha reputato tempestiva l'iscrizione dell'ipoteca legale non perché la AO 1 avesse svolto lavori sulla particella n. 543 RFD dopo il luglio del 2014, ma perché al momento dell'iscrizione nel registro fondiario, quel 24 marzo 2016, i lavori a essa affidati erano lungi dall'essere conclusi, sicché il termine di quattro mesi non era neppure cominciato a decorrere. Che poi il contratto di appalto non prevedesse l'obbligo per l'istante di eseguire tutti i lavori pattuiti, come pretende la convenuta, non è verosimile, il capitolato non contemplando eccezioni all'impegno di eseguire nella loro integralità le opere formanti oggetto dell'offerta 14 novembre 2013, di cui era preventivata per altro la fatturazione a corpo (doc. G) . Nella misura in cui l'appellante afferma che la AO 1 ha concluso il proprio intervento il 3 luglio 2014, quando ha annunciato alla W \_\_\_\_\_ SA la sospensione unilaterale dei lavori per mancato pagamento del primo acconto, il ricorso cade dunque nel vuoto. c) È vero invece che l'accertamento del Pretore secondo cui la AO 1 avrebbe “di fatto” continuato i lavori sino alla fine di luglio del 2014 non trova oggettivo riscontro agli atti. Gli ultimi lavori svolti dalla ditta sul cantiere risultano risalire in effetti al 30 giugno 2014 (doc. I) e nella citata lettera del 3 luglio 2014 alla W \_\_\_\_\_ SA la ditta annunciava ■che a far data da oggi viene interrotta la nostra presenza in cantiere fino al pagamento della fattura scaduta■ (doc. P). L'apodittica asserzione di \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, direttore della ditta istante, secondo cui “abbiamo lavorato sul cantiere fino a fine luglio del 2014, quando ci siamo fermati per le ferie dell'edilizia” (deposizione del 29 luglio 2016, verbali pag. 7 a metà), non appare dunque verosimile. Resta di fatto che, seppure la ditta istante abbia interrotto l'esecuzione dei lavori il 3 luglio 2014 (anziché alla fine del mese), a quel momento le prestazioni formanti oggetto del contratto d'appalto non erano ancora ultimate e l'opera non era pronta per la consegna. Nel risultato la decisione del Pretore resiste dunque alla critica. d) Oppone l'appellante che, potesse un appaltatore interrompere a piacimento l'esecuzione di lavori affidatigli, “il termine relativamente breve e perentorio [dell'art. 839 cpv. 2 CC] voluto dal legislatore non avrebbe una data certa di partenza e quindi continuerebbe a decorrere sine die ” (memoriale, pag. 5 nel mezzo). Così argomentando, essa dimentica tuttavia che, ove constati indebite interruzioni dei lavori o indebiti ritardi nell'adempimento del contratto, il committente può mettere in mora l'artigiano o imprenditore (art. 107 CO), fissandogli un termine entro cui ultimare l'appalto,

con l'avvertimento che la scadenza infruttuosa del termine comporterà la rinuncia all'esecuzione delle opere rimanenti e la rescissione del contratto. Non dovesse il destinatario ottemperare alla comminatoria, la dichiarazione con cui il committente comunicherà di sciogliere anticipatamente il contratto farà cominciare e decorrere il termine dell'art. 839 cpv. 2 CC (RtiD II-2006 pag. 709 consid. 7b con rimandi; Steinauer , op. cit., pag. 318 n. 2890b con rinvio). Per converso, il committente che rinuncia alla messa in mora dell'artigiano o imprenditore si accomoda del rischio che i lavori finiscano in ritardo. Non può pretendere quindi che il termine cominci a decorrere nel frattempo ( Schumacher , op. cit., pag. 402 n. 1132 ). e) In concreto l'appellante riconosce come pacifico che le parti non si siano scambiate nessuna corrispondenza dopo il 3 luglio 2014 che facesse riferimento a una ripresa dei lavori, né tanto meno pretende che il contratto di appalto sia stato sciolto per mora. Quanto alla citata lettera del 3 luglio 2014 indirizzata dall'istante alla W\_\_\_\_\_ SA, essa non può considerarsi – nemmeno a un sommario esame – una rescissione anticipata del contratto. A tal fine occorre infatti che l'artigiano o imprenditore manifesti in modo chiaro e definitivo la volontà di interrompere i lavori (v. DTF 120 II 391 consid. 1a; più recentemente: sentenza del Tribunale federale 5A\_683/2010 del 15 novembre 2011 consid. 4.1; v. anche Bovey in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 98 ad art. 839; Bohnet , Actions civiles, Conditions et conclusions, Basilea 2014, § 53 n. 51; Schumacher , op. cit., pag. 400 n. 1125) , mentre nel caso in esame l'istante si è limitata a dichiarare di sospendere i lavori finché non le sarebbe stato versato il primo anticipo. La circostanza poi ch'essa non abbia chiesto pagamenti o risarcimenti per lavori non eseguiti, omettendo altresì di insinuare pretese nel fallimento della W\_\_\_\_\_ SA, non basta per rendere verosimile che il 3 luglio 2014 essa considerasse finito l'incarico. f) Quanto al principio della buona fede che l'appellante invoca con riferimento a DTF 112 II 214, non è dato a divedere quale comportamento contraddittorio avrebbe tenuto la ditta istante. Riguardo al rinvio giurisprudenziale appena citato, esso si limita a porre la regola per cui, dandosi un insieme di lavori e di materiali forniti dall'imprenditore per singoli appartamenti in proprietà per piani, il termine d'iscrizione decorre dalla fine delle prestazioni in ogni singolo appartamento. Tale questione è estranea alla fattispecie. Se ne conclude che a ragione il Pretore ha ritenuto tempestiva sotto il profilo dell'art. 839 cpv. 2 CC l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale decretata senza contraddittorio il 24 marzo 2016. Su questo punto l'appello è destinato all'insuccesso.

#### **E. 4**

Indipendentemente da quanto precede, l'appellante sostiene di non avere mai accettato l'offerta della ditta istante. A mente sua la sola firma sbiadita e illeggibile apposta “per accettazione” su una lettera del 14 novembre 2013 inviata dalla AO 1 (doc. H) non rende verosimile alcunché, l'istante avendo inviato una lettera identica quello stesso giorno anche alla W\_\_\_\_\_ SA (doc. G), cui ha poi trasmesso le sue fatturazioni. La censura è doppiamente priva di consistenza. Intanto perché agli atti figura anche l'originale del doc. H (annesso alla fotocopia), sul quale la firma apposta dalla convenuta “per accettazione” appare perfettamente chiara, e inoltre perché – comunque sia – il diritto di artigiani e imprenditori all'ipoteca legale è dato seppure il credito sia diretto non contro il proprietario, bensì contro l'imprenditore generale (art. 837 cpv. 1 n. 3 CC; I CCA, sentenza inc. 11.2013.71 del 23 gennaio 2015, consid. 6a). In proposito non soccorre dunque diffondersi.

#### **E. 5**

Infine l'appellante contesta l'ammontare del pegno, facendo valere che nessun elemento rende verosimile quale mercede potesse rivendicare la ditta istante il 30 giugno 2014 in base all'avanzamento dei lavori. Mancando ogni possibilità di verifica e facendo difetto un qualsiasi piano di cantiere, a suo avviso il primo giudice avrebbe dovuto respingere l'istanza. In ogni modo – prosegue l'appellante – il Pretore avrebbe dovuto riferirsi, tutt'al più, alla fattura inviata dalla AO 1 quel medesimo 30 giugno 2014 alla W\_\_\_\_\_ SA per complessivi fr. 55 000.– (doc. N), somma che già comprendeva la prima richiesta d'acconto di fr. 10 000.– avanzata dalla ditta il 12 maggio 2014. a) L'artigiano o imprenditore che intende ottenere l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale deve rendere verosimile l'entità delle prestazioni e delle forniture eseguite. La procedura essendo sommaria, il giudice non pone esigenze troppo severe al riguardo; in caso di dubbio, egli ordina l'iscrizione provvisoria e rinvia la decisione sulla legittimità dell'ipoteca legale alla sentenza sull'iscrizione definitiva ( RtiD I-2015 pag. 897 consid. 5 con riferimenti ). La verosimiglianza tuttavia non può fondarsi solo su dichiarazioni della parte istante o su documenti da questa redatti unilateralmente (come bollettini o rapporti non firmati dal committente o da un suo rappresentante, richieste di anticipo o fatture), a meno che tali dichiarazioni o tali documenti non siano contestati (I CCA, sentenza inc. 11.2016.26 del 10 agosto 2017 consid. 4). Se sono contestati, spetta all'artigiano o imprenditore recare elementi che li confortino con sufficiente verosimiglianza, per esempio citando come testimoni gli estensori dei bollettini o dei rapporti che attestano i lavori eseguiti o gli operai che materialmente vi hanno proceduto oppure chiamando a deporre il direttore dei lavori (RtiD I-2004 pag. 614 n. 128c). b) Nella fattispecie la convenuta lamenta l'inesistenza di qualsiasi piano di lavoro che renda verosimile l'entità delle prestazioni e delle forniture eseguite dalla ditta istante prima di sospendere l'intervento sul cantiere. Il Pretore ha stimato la spettanza della ditta in fr. 72 000.– sulla scorta delle due citate “fatture parziali” emesse il 12 mag gio 2014 (fr. 10 000.–: doc. L) e il 30 giugno 2014 (fr. 59 400.–: doc. N). A parte il fatto però che non è dato di capire come egli sia giunto alla somma di fr. 72 000.–, per rendere verosimile una pretesa l'artigiano o imprenditore non può – come detto – limitarsi a produrre documenti confezionati da lui medesimo o da suoi ausiliari, equiparabili a semplici dichiarazioni di parte, tranne che il convenuto non li contesti . Nella fattispecie l'appellante contende esplicitamente l'attendibilità della “fattura parziale” 30 giugno 2014, che include a suo avviso anche la prima fattura del 12 maggio 2014. Ne segue che quei due documenti non bastano per rendere verosimili le prestazioni eseguite dalla ditta istante fino al momento in cui ha sospeso i lavori sul cantiere. c) L'appellante non contesta invece la tabella che riassume quanto la ditta istante dichiara di avere svolto dal 26 maggio al 20 giugno 2014 (doc. O). Questa può pertanto ritenersi sufficientemente attendibile ai fini del giudizio, per una mercede complessiva di fr. 51 728.14, ovvero fr. 55 029.94 meno uno “sconto” del 6% (previsto nel contratto di appalto: doc. G, 9° foglio). Quello “sconto” costituisce, a ben vedere, un “ribasso” (sulla distinzione: RtiD I-2012 pag. 907 consid. 7), ma poco importa. Alla mercede complessiva di fr. 51 728.14 va ancora aggiunta l'IVA (I CCA, sentenza inc. 11.2009.84 del 18 luglio 2011, consid. 6 con richiamo a Schumacher , Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 158 n. 467), per un totale di fr. 55 870.– arrotondati. Gli interessi moratori del 5% a decorrere dal 30 giugno 2014 non sono contestati. Altre prestazioni della AO 1 non risultano invece rese verosimili. Ne segue che l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale può essere accolta fino a concorrenza di fr. 55 870.– con interessi. Entro tali limiti l'appello merita accoglimento.

Rimane da verificare, per concludere, se in virtù del diritto federale il Pretore non dovesse suddividere d'ufficio l'ipoteca legale collettiva chiesta dalla AO 1, ripartendola sulle quattro proprietà per piani in proporzione ai rispettivi millesimi. L'iscrizione di un'ipoteca legale collettiva è ammissibile, infatti, se decretata cautelatamente in via "superprovvisoriale" (RtiD I-2011 pag. 668 n. 21c). Dopo il contraddittorio è lecita soltanto se i fondi da gravare appartengono al medesimo proprietario o a proprietari che si sono vincolati solidalmente nei confronti dell'artigiano o dell'imprenditore (RtiD I-2011 pag. 669 consid. 4 con richiami; più recentemente: sentenza del Tribunale federale 5A\_924/2014 del 7 maggio 2015, consid. 4.1.3). In concreto le quattro proprietà per piani appartenevano tutte, ancora al momento in cui il Pretore ha statuito con la sentenza impugnata, alla AP 1. Ricorrevano dunque le condizioni eccezionali perché l'ipoteca legale potesse continuare a gravare collettivamente i quattro fondi.

#### **E. 7**

Le spese dell'attuale giudizio seguirebbero il vicendevole grado di soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). L'appellante ottiene una riduzione dell'ammontare garantito dall'ipoteca legale collettiva da fr. 72 000.– a fr. 55 870.– complessivi. Si giustifica così che sopporti tre quarti degli oneri processuali. Il resto andrebbe a carico della ditta istante, la quale tuttavia non ha proposto di respingere l'appello e può quindi andare esente da spese (DTF 139 III 38 consid. 5 in fine). Quanto agli oneri processuali di primo grado, di fr. 2500.– complessivi, il Pretore li ha posti provvisoriamente a carico della AO 1, "riservata una diversa ripartizione in sede di merito", senza attribuire ripetibili. L'appellante chiede che le sia riconosciuta un'indennità per ripetibili, ma per tacere del fatto che il suo grado di soccombenza è sostanzialmente pari a quello di vittoria, il che giustificherebbe se mai una compensazione, essa non indica a quanto dovrebbe ammontare l'indennità pretesa (DTF 143 III 112 consid. 1.2). Non debitamente cifrata, la richiesta va dichiarata pertanto irricevibile.

#### **E. 8**

Circa i rimedi esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 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). Le iscrizioni provvisorie di ipoteche legali di artigiani e imprenditori essendo equiparate tuttavia a provvedimenti cautelari (sentenza del Tribunale federale 5A\_102/2007 del 29 giugno 2007 consid. 1.3), il ricorrente può far valere soltanto la violazione di diritti costituzionali (art. 98 LTF). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è parzialmente accolto e il dispositivo n. 1 della sentenza impugnata è così riformato:

L'istanza è parzialmente accolta, nel senso che, passata in giudicato la presente decisione, l'ufficiale del registro fondiario del Distretto di Mendrisio è invitato a ridurre l'ammontare dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori decretata in via cautelare il 24 marzo 2016 senza contraddittorio dal Pretore del Distretto di Lugano, sezione 3, per fr. 108 000.– con interessi al 5% su fr. 55 029.94 dal 30 giugno 2014 in favore della AO 1 collettivamente sulle proprietà per piani n. 29 791, n. 29 792, n. 29 793 e n. 29 794 della particella n. 543 RFD di \_\_\_\_\_, appartenenti alla AP 1, a complessivi fr. 55 870.– con interessi al 5% dal 30 giugno 2014. Per il resto l'appello è respinto nella misura in cui è ricevibile e i dispositivi n. 2 e 3 della sentenza impugnata rimangono invariati. 2. Le spese di appello, ridotte a fr. 1500.–, sono poste a carico dell'appellante. 3. Notificazione: – ; – .

Comunicazione: – Ufficio del registro fondiario del Distretto di Mendrisio (dopo il passaggio in giudicato); – Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. 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 provvisoriale (art. 46 cpv. 2 LTF).

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