

TI_GERICHTE 11.2018.123 vom 31. Oktober 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-10-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2018.123

FR: TI_GERICHTE 11.2018.123 du 31 octobre 2019

IT: TI_GERICHTE 11.2018.123 del 31 ottobre 2019

Regeste

Ipoteca legale degli artigiani e imprenditori: decorrenza del termine di quattro mesi entro cui dev'essere eseguita l'iscrizione nel registro fondiario

Erwägungen

E. 000

“secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è dato, ove si consideri l'ammontare dell'ipoteca rimasto controverso in prima sede (fr. 28 443.23). Quanto alla tempestività del ricorso, la sentenza impugnata è pervenuta al patrocinatore dell'istante il 25 ottobre 2018 (tracciamento dell'invio n. _____, doc. C accluso all'appello). Cominciato a decorrere l'indomani, il termine di impugnazione sarebbe scaduto così la domenica 4 novembre 2018, salvo protrarsi al lunedì successivo in virtù dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Presentato il 5 novembre 2018, ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto ha ricordato anzitutto che il committente ha rescisso anticipatamente il contratto d'appalto il 29 maggio 2017 (art. 377 CO), ciò che non lo esonera tuttavia dal tacitare l'impresa di costruzione sulla base del contratto per le opere eseguite fino a quel momento. Inoltre egli ha accertato che il convenuto nemmeno contestava l'esecuzione dei lavori, ma si limitava a definire “manifestamente eccessivo” l'ammontare della liquidazione richiesta rispetto a quanto prevede il contratto. Ciò deporrebbe – ha rilevato il primo giudice – per l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca. Se non che, ha continuato il Pretore, l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori deve avvenire entro quattro mesi dal compimento del lavoro (art. 839 cpv. 2 CC). E in caso di rescissione anticipata del contratto il termine comincia a decorrere dalla data del recesso, a meno che dopo di allora il committente abbia espressamente ordinato ancora altri lavori. Quest'ultima ipotesi essendo estranea al caso in esame, in concreto il termine di quattro mesi è cominciato a decorrere così il 29 maggio 2017. Che in seguito siano state rimosse le impalcature e tolta la gru di cantiere poco importa. Al momento in cui ha redatto la liquidazione finale, il 2 giugno 2017, l'appaltatore aveva la possibilità di quantificare il proprio credito. Ne segue che, ottenuta il 17 ottobre 2017, l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale decretata senza contraddittorio si rivela tardiva e va cancellata.

E. 3

L'appellante sostiene che nel caso specifico il termine per l'ottenimento dell'iscrizione provvisoria non è cominciato a decorrere dalla rescissione anticipata del contratto, il 29 maggio 2017, ma soltanto il 19 giugno 2017, quando essa ha finito di smontare i ponteggi,

di togliere il quadro elettrico, di ritirare la gru e di portare via il proprio materiale. L'opera dell'appaltatore – essa continua – comprende anche lo sgombero del cantiere, a maggior ragione ove il committente receda anticipatamente dal contratto di appalto. Nella fattispecie l'ipoteca legale iscritta cautelatamente senza contraddittorio il 17 ottobre 2017 va quindi confermata.

E. 4

L'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori deve avvenire – e non solo essere chiesta – entro quattro mesi “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 oggettivamente ultimate e sono pronte per la consegna (RtiD I-2019 pag. 550 consid. 5a con citazioni di giurisprudenza). Questa Camera ha già avuto occasione di riepilogare una casistica con molteplici esempi in proposito (RtiD II-2006 pag. 709 consid. 7a con rimandi). Se l'artigiano o imprenditore indugia per causa sua nell'ultimare l'appalto, il committente può metterlo in mora e comminargli la rescissione del contratto, evitando così che il termine di quattro mesi si procrastini (RtiD II-2006 pag. 707 consid. 6a; più recentemente I CCA, sentenza inc. 11.2013.58 del 6 novembre 2015 consid. 6 con rinvii). Il “compimento del lavoro” da impresario costruttore include, tra l'altro, lo sgombero e la pulizia del cantiere (DTF 120 II 392 consid. 1c, ribadito dal Tribunale federale con sentenza 4C.243/2003 del 18 maggio 2004, consid. 4.1 e

E. 4.2

menzionati da Schumacher , *Das Bauhandwerkerpfandrecht*, 3^a edizione, pag. 391 n. 1106 con rinvio alla nota 1103; cfr. anche pag. 395 n. 1113 in fine), compreso lo smontaggio delle impalcature (RtiD II-2011 pag. 707 in fondo).

E. 5

Il criterio fondato sul “compimento del lavoro” non si applica per contro in caso di rescissione anticipata del contratto d'appalto da parte del committente (art. 377 CO), così come non si applica in caso di rescissione anticipata del contratto d'appalto da parte dell'artigiano o dell'imprenditore (per esempio in virtù degli art. 83, 95 e 107 segg. CO). Se il committente recede dal contratto in corso d'opera, il termine per ottenere l'iscrizione di un'ipoteca legale non decorre nemmeno dall'ultimo lavoro eseguito. Decorre dal recesso contrattuale (DTF 120 II 391 consid. 1a; sentenza del Tribunale federale 5D_116/2014 del 13 ottobre 2014 consid. 5.2.2), in particolare dal momento in cui la dichiarazione del committente – ricettizia – giunge all'artigiano o all'imprenditore (Schumacher , op. cit., pag. 398 n. 1123), a meno che dopo di allora il committente abbia ordinato espressamente altri lavori, nel qual caso il termine decorre dal compimento di quei lavori (DTF 120 II 392 consid. 1c; altre citazioni in: Steinauer , *Les droits réels*, vol. I, 6^a edizione, pag. 318 n. 2890c; Thurnherr in: Basler Kommentar, ZGB II, 5^a edizione, n. 29 ad art. 839/840). Se il contratto è rescisso in corso d'opera da parte dell'artigiano o imprenditore, invece, il termine per ottenere l'iscrizione di un'ipoteca legale decorre già dal momento in cui l'artigiano o imprenditore dichiara di recedere dal contratto, senza riguardo al momento in cui la sua dichiarazione giunge al committente (Schumacher , op. cit., pag. 400 n. 1125).

E. 6

Nella fattispecie il committente ha comunicato con lettera del 29 maggio 2017 all'impresa edile di rescindere immediatamente il contratto d'appalto. Non è dato di sapere quando tale raccomandata sia pervenuta all'impresa. È pacifico tuttavia che il titolare dell'impresa ha

risposto il 2 giugno 2017 di averne preso atto. E quand'anche ci si fondasse su quest'ultima data, l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale ottenuta senza contraddittorio il 17 ottobre 2017, a oltre quattro mesi di distanza, risulta tardiva. Con pertinenza quindi il Pretore aggiunto ha invitato l'ufficiale del registro fondiario a cancellare l'iscrizione provvisoria decretata cautelatamente inaudita parte.

E. 7

L'appellante obietta di non comprendere “per quale recondito motivo i lavori di pulizia sul cantiere, lo smontaggio e il ricupero dei ponteggi, lo smontaggio e il ricupero del quadro elettrico eccetera, interventi regolarmente riconosciuti nell'ambito del normale computo dei quattro mesi a disposizione dell'artigiano nei casi classici, non debbano essere riconosciuti nel caso in cui l'artigiano fosse confrontato con una rescissione del contratto, dunque in una posizione ancora più delicata del normale” (memoriale, pag. 4 a metà). La risposta all'interrogativo discende da quanto si è spiegato poc'anzi (consid. 5). Qualora il committente receda dal contratto in corso d'opera, in effetti, il termine per ottenere l'iscrizione di un'ipoteca legale non decorre dall'ultimo lavoro eseguito (in concreto lo sgombero del cantiere), bensì dal momento in cui la dichiarazione di recesso contrattuale giunge all'artigiano o imprenditore. In tal caso poco giova perciò quando l'impresa di costruzione abbia smontato i ponteggi, tolto il quadro elettrico, ritirato la gru e portato via il proprio materiale. Che poi dopo la disdetta anticipata del contratto AO 1 abbia ordinato all'impresa di costruzione altri lavori non risulta, né l'interessato pretende. Certo, nell'appello il convenuto definisce la giurisprudenza del Tribunale federale “datata”. E lo stesso Tribunale federale si è domandato in DTF 120 II 392 consid. 1c se quell'orientamento, risalente al 1913 (DTF 39 II 205), non andasse riesaminato. Sta di fatto che finora ciò non è avvenuto. Per di più, la dottrina non muove critiche alla citata prassi. Non soccorrono dunque i presupposti per scostarsene. In definitiva, e in ultima analisi, anche su questo punto l'appello vede la sua sorte segnata.

E. 8

Le spese dell'attuale giudizio seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). L'istante rifonderà inoltre alla controparte, che ha presentato osservazioni all'appello tramite un patrocinatore, un'adeguata indennità per ripetibili .

E. 9

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro l'attuale sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso di fr. 28 443.23 non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Ad ogni buon conto le iscrizioni provvisorie di ipoteche legali di artigiani e imprenditori sono equiparate a provvedimenti cautelari (DTF 137 III 567), di modo che – indipendentemente dal valore litigioso – davanti al Tribunale federale il ricorrente può far valere soltanto la violazione di diritti costituzionali (art. 98 LTF). Per questi motivi, decide:

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