

TI_GERICHTE 11.2018.132 vom 8. November 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-11-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2018.132

FR: TI_GERICHTE 11.2018.132 du 8 novembre 2019

IT: TI_GERICHTE 11.2018.132 del 8 novembre 2019

Regeste

Provvedimenti cautelari prima della pendenza della causa; blocco del registro fondiario e restrizione della facoltà di disporre; posticipazione dell'esecutività dell'ordine di cancellazione di un blocco decretato in via supercautelare al passaggio in giudicato del decreto cautelare

Erwägungen

E. 1

I rimedi giuridici in esame sono diretti contro la stessa decisione e vertono sui medesimi oggetti. Si giustifica così di congiungere le due procedure e di emanare una sentenza unica (art. 125 lett. c CPC).

E. 2

La decisione impugnata è un decreto cautelare emesso prima che l'istante promuova causa (art. 263 CPC). Ora, le decisioni in materia di provvedimenti cautelari sono impugnabili con appello, trattandosi di procedura sommaria (art. 248 lett. d CPC), entro 10 giorni dalla notificazione (art. 314 cpv. 1 CPC). Se esse vertono su questioni meramente patrimoniali, nondimeno, l'appello è ammissibile soltanto se il valore litigioso raggiungeva almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie tale presupposto è dato, ove appena si consideri il valore dei due immobili oggetti delle misure cautelari. Quanto alla tempestività dei rimedi giuridici, il decreto cautelare è stato notificato al patrocinatore al convenuto il 15 novembre 2018 e a quello dell'istante il 19 novembre 2018. Introdotti il 26 novembre 2018, ambedue gli appelli in esame sono pertanto ricevibili.

E. 3

Nel decreto impugnato il Pretore aggiunto, riassunti i presupposti per l'adozione di provvedimenti cautelari, ha escluso anzitutto l'esistenza di un vizio della volontà nella stipulazione del contratto, poiché “l'asserita difficoltà economica e la necessità di portare assolutamente a termine l'operazione immobiliare in questione non risultano aver giocato un ruolo”, tanto meno dandosi contraenti in ottimi rapporti personali. Se non che, egli ha rammentato, il mancato ossequio della forma autentica comporta la nullità del negozio giuridico già per tale motivo, tale forma dovendo essere rispettata anche ove l'immobile sia semplicemente determinabile. E nel contratto di società semplice – egli ha soggiunto – i due fondi sono sufficientemente identificati e identificabili, nulla mutando al fatto che la suddivisione tra le due unità del tetto-terrazza potesse essere ancora oggetto di discussione o che un posteggio potesse essere destinato “a favore di un ufficio gestito in comune”. Il primo giudice ha appurato altresì che in concreto il prezzo è stato fissato con precisione, che le parti hanno specificato le modalità di pagamento mediante compensazione “come

partecipazione attiva” all'operazione immobiliare, che il destino delle ipoteche gravanti le proprietà per piani costituisce un modo di pagamento suscettibile di essere concretato in seguito e che le parti avrebbero potuto specificare più tardi anche la ripartizione dell'utile. In simili circostanze, egli ha concluso, l'impegno di cedere le due proprietà per piani doveva imperativamente essere stipulato con atto pubblico, onde la verosimile nullità del titolo e quindi la mancata parvenza di buon diritto (*fumus boni iuris*). A maggior ragione se si pensa che – egli ha epilogato – nel caso in esame neppure si ravvisano gli estremi di un abuso di diritto, il convenuto non avendo da parte sua adempiuto il contratto litigioso. I. Sull'appello della AP 1

E. 4

All'appello l'istante acclude copia del contratto di società semplice del 6 dicembre 2016. Trattandosi di un atto che già figura nell'incarto trasmesso a questa Camera dalla Pretura (doc. B), esso risulta superfluo. Con le osservazioni all'appello il convenuto postula, da parte sua, il richiamo dell'inc. 11.2018.133 relativo all'appello da lui introdotto contro il medesimo decreto. Ora, i procedimenti svoltisi davanti a un determinato tribunale sono notori per il tribunale stesso (art. 151 CPC; I CCA, sentenza inc. 11.2019.58 del 1° ottobre 2019, consid. 2 con rinvio). Nelle condizioni descritte conviene dunque passare senza indugio all'esame dell'appello presentato dall'istante.

E. 5

L'appellante riconosce che il blocco del registro fondiario da essa richiesto dipende dalla validità del contratto di società semplice. Sostiene nondimeno che l'obbligo di rispettare la forma autentica dipende dal grado di “determinazione/determinabilità” degli elementi essenziali (oggetto e prezzo) della cessione immobiliare. Fa valere che il contratto in rassegna ha formalizzato tra le parti una società tacita in cui essa era il socio occulto e il convenuto il socio apparente, società in esito alla quale le sarebbero spettati come partecipazione all'utile due appartamenti. Tuttavia, essa prosegue, sfruttando la sua posizione dominante il convenuto ha venduto a terzi le due proprietà per piani, di modo che il suo diritto di vedersi attribuire i fondi è manifestamente leso (o per lo meno minacciato), con il risultato di un pregiudizio irreparabile. Anche perché, rispetto a un'eventuale azione di risarcimento del danno, essa ha un interesse prevalente all'esecuzione effettiva del contratto, che – continua – chiederà mediante azione costitutiva volta al riconoscimento giudiziale della proprietà sui due immobili in virtù dell'art. 963 CC. Ne segue che, a suo parere, i presupposti di un provvedimento cautelare sussistono, l'urgenza essendo data dal fatto che nei contratti di vendita stipulati con i terzi la consegna degli immobili è fissata per l'estate 2018, rispettivamente per il 31 dicembre 2018. Quanto al vizio di forma, l'appellante fa valere che l'atto pubblico è indispensabile solo se gli elementi essenziali del contratto di vendita sono determinati o determinabili sulla base del contratto medesimo o della legge. In concreto – essa allega – il contratto nulla prevedeva in merito agli oneri ipotecari che già a quel momento gravavano il fondo base e nemmeno specificava la sorte del “giardino-terrazza livello 5 al piano tetto”. L'appellante fa valere inoltre che, contrariamente a quanto reputa il Pretore aggiunto, nella sua lettera del 6 marzo 2018 essa non si è limitata a esigere l'adempimento del contratto societario riprendendone le medesime condizioni, ma aveva anche preteso che gli appartamenti fossero ceduti liberi da ogni onere ipotecario, ciò che – a mente sua – comprova come un elemento essenziale del prezzo non fosse stato determinato nel contratto societario.

E. 6

Come ha rammentato il Pretore aggiunto, l'art. 261 cpv. 1 CPC prevede che il giudice ordina i necessari provvedimenti cautelari quando l'istante rende verosimile che: a) un suo diritto è lesa o minacciato di esserlo; e b) la lesione è tale da arrecargli un pregiudizio difficilmente riparabile. I due requisiti sono cumulativi. A essi si aggiunge la necessità di procedere con urgenza (RtiD II-2016 pag. 642 consid. 2). Il provvedimento richiesto poi deve apparire proporzionato rispetto agli interessi in gioco, cioè limitarsi allo stretto indispensabile, mantenendo un ragionevole rapporto tra il fine perseguito e la restrizione decretata. Se i provvedimenti cautelari sono decretati prima dell'introduzione della causa, "il giudice assegna all'istante un termine per promuoverla, con la comminatoria che il provvedimento cautelare decadrà in caso di inosservanza del termine" (art. 263 CPC; RtiD I-2019 pag. 618 consid. 8 con rinvii).

E. 7

Nella fattispecie gli estremi di un pregiudizio difficilmente riparabile e l'urgenza di un intervento giudiziario possono anche, a un sommario esame, essere ammessi. Maggior approfondimento merita il secondo requisito cumulativo. Ora, per rendere verosimile la lesione – o la paventata lesione – di un diritto l'istante deve addurre elementi idonei a far apparire la lesione oggettivamente plausibile, nulla escludendo poi che a un esame di merito la situazione possa risultare diversa (RtiD I-2019 pag. 618 consid. 9). Non incombe all'istante recare una prova piena, né spetta al giudice cautelare vagliare con pieno potere cognitivo se siano date le premesse per un'azione di merito. Occorre nondimeno una valutazione almeno sommaria circa la verosimiglianza del diritto che l'istante intende dedurre dal titolo invocato, ovvero in concreto dal contratto di società semplice (sul potere cognitivo del giudice cautelare: RtiD II-2016 pag. 643 in alto; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2018.68 del 5 settembre 2018, consid. 4). a) Nel caso specifico, come detto, le parti hanno sottoscritto il 6 dicembre 2016 un contratto denominato di "società semplice" che prevedeva, tra l'altro, le seguenti clausole: 3. Le parti stabiliscono con questo accordo e contratto di società semplice che alla AP 1 pertoccheranno mediante cessione in proprietà da parte dell'arch. AO 1 due unità abitative e più precisamente: PPP n. 7810 (cantina G posti auto P2/P10) e PPP n. 7811 (cantina F posti auto P1/P11). 4. Sull'atto di cessione verrà iscritto un prezzo di costo pari a fr. 540 000.– per la PPP n. 7810 e fr. 480 000.– per la PPP n. 7811 e che non verrà pagato ma compensato come partecipazione attiva a questa operazione e ben descritta sia nella premessa sia ai punti 1 e 2 del presente contratto. (...) 5.

La AP 1 emetterà regolare fattura in corrispondenza agli importi sopra menzionati che figureranno a rogito. b) Un accordo con cui le parti si impegnano a stipulare un contratto di vendita costituisce un contratto preliminare (o precontratto o promessa) di compravendita (art. 22 cpv. 1 CO; sentenza del Tribunale federale 4C.399/2005 del 10 maggio 2006 consid. 4.5; II CCA, sentenza inc. 12.2013.138 del 30 settembre 2014, consid. 2.2). Alla stessa stregua di un contratto di vendita immobiliare, anche una promessa di vendita relativa a un fondo deve rispettare – sotto pena di nullità – la forma autentica (art. 216 cpv. 2 CO in relazione all'art. 22 cpv. 2 CO; sentenza del Tribunale federale 4A_573/2016 del 19 settembre 2017, consid. 4.2.2 con rinvio a DTF 135 III 295; v. anche II CCA, sentenza inc. 12.2012.33 del 19 luglio 2013, consid. 7). E c he la forma autentica vada rispettata seppure una promessa di vendita sia integrata in un altro contratto è un principio indiscusso (cfr. per l'apporto di un determinato immobile in una società semplice: Fellmann/Müller in: Berner Kommentar, edizione 2006, n. 535 ad art. 530 CO; Handschin/Vonzun in Zürcher

Kommentar, 4^a edizione, n. 149 ad art. 530). c) Premesso ciò, la forma autentica deve coprire gli elementi essenziali del contratto, così come quelli soggettivamente essenziali se, per la loro natura, riguardano direttamente il contratto di compravendita, ossia se toccano il rapporto tra prestazione e controprestazione (DTF 135 III 299 consid. 3.2 con rinvii). Elementi essenziali di una compravendita immobiliare e di una promessa di vendita sono segnatamente, oltre al nome delle parti, l'indicazione dell'oggetto e del prezzo (Foëx in: Commentaire romand, CO I, 2^a edizione n. 10 ad art. 216; Strebel/Laim in: Basler Kommentar, ZGB II, 5^a edizione, n. 55 ad art. 657). Tanto l'oggetto (DTF 127 III 254 consid. 3d) quanto il prezzo (sentenza del Tribunale federale 4A_60/2018 del 27 giugno 2018, consid. 4.4.2 con rinvio alla sentenza 4A_24/2008 del 12 giugno 2008 consid. 3.1 in ZBGR/RNRF 90/2009 pag. 228; v. anche Tercier/Bieri/ Carron, Les contrats spéciaux, 5^a edizione, pag. 137 n. 974) devono essere determinati o – per lo meno – determinabili. d) Fondandosi sull'opinione di Siegwart (in: Zürcher Kommentar, edizione 1938, n. 69 ad art. 530 CO), l'appellante afferma in sintesi che qualora l'oggetto e le condizioni dell'operazione immobiliare siano da specificare in un secondo tempo, la forma autentica non è necessaria. Per tacere del fatto nondimeno che tale agevolazione si riferisce al caso in cui l'apporto di un immobile alla società semplice si limiti a una dichiarazione d'intenti (Fellmann/Müller , op. cit., n. 535 ad art. 530 CO) o all'apporto un immobile non ancora determinato o determinabile (Handschin/Vonzun, op. cit., n. 158 ad art. 530 CO; Lenz, Die Form von Eigentumsübertragung am Immobilienvermögen bei Personengesellschaften, Berna 2001, pag. 72), onde la necessità di un ulteriore accordo che implichi la stipulazione di un altro atto soggetto alla forma autentica, delle due l'una: o gli immobili e il prezzo indicati dalle parti sono determinati o determinabili e quindi l'accordo necessita – sotto pena di nullità – della forma autentica o tali elementi vanno definiti più precisamente in seguito, nel qual caso non è dato a dividere però sulla base di quale titolo d'acquisto l'istante chieda giudizialmente di vietare al convenuto di disporre delle proprietà per piani n. 7810 e 7811. E ciò a maggior ragione ove si pensi che, non senza contraddirsi, l'istante medesima dichiara di voler procedere “nel merito con un'azione costitutiva per farsi riconoscere giudizialmente la proprietà sulle due PPP ex art. 963 CC”, ottenendo una decisione che le consenta di chiedere essa medesima l'iscrizione nel registro fondiario. e) In realtà, nella fattispecie le parti non si sono limitate a una mera dichiarazione d'intenti o a un semplice accomodamento di principio sulla stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare, senza indicazione degli elementi essenziali, accordo che può anche essere stipulato in forma semplice (Morin : in Commentaire romand, CO I, 2^a edizione, n. 4 ad art. 22 con rinvii). Ess e si sono impegnate vicendevolmente a siglare un contratto di compravendita convenendo chiaramente l'oggetto (le proprietà per piani n. 7810 e n. 7811), il prezzo (fr. 540 000.– per la prima, fr. 480 000.– per la seconda) e finanche le modalità di pagamento (compensazione con le controprestazioni del compratore). f) Riguardo all'oggetto immobiliare, contrariamente a quanto asserisce l'appellante, non può ritenersi che esso non sia determinato “in modo esatto e completo”. Certo, a differenza di quanto previsto per le cantine e i posteggi, nel contratto non v'è cenno al “giardino-terrazza livello 5 al piano tetto”. È vero inoltre che le trattative fra le parti presupponevano l'assegnazione in uso riservato di tale parte comune ai due appartamenti (doc. D, 2^o foglio). Tuttavia se in un atto pubblico, per diritto federale, un immobile dev'essere indicato con sufficiente precisione affinché la specificazione non richieda un ulteriore accordo, bastando che la forma e l'ubicazione siano determinate o determinabili (sentenza del Tribunale federale 4A_573/2016 del 19 settembre 2017, consid. 4.2.2 con rinvio a DTF 127 III 248 consid.

3d), mal si comprende perché con l'indicazione precisa del numero di particella una promessa di vendita potrebbe essere allestita in semplice forma scritta. Per di più, come l'appellante riconosce, in concreto il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani, già allestito al momento della firma del contratto di società semplice (doc. P e Q), prevede che il “giardino-terrazza livello 5 al piano tetto” è attribuito in uso riservato alle due proprietà per piani (appello, pag. 7 in basso). E quando la titolarità di un diritto d'uso riservato (“preclusivo”, secondo la terminologia dell'art. 712 g cpv. 4 CC) è stabilita in relazione alla proprietà dell'una o dell'altra proprietà per piani, si è in presenza di un'obbligazione reale (propter rem), di modo che in caso di trasmissibilità essa segue il diritto reale (DTF 122 III 148 consid. 4b; I CCA, sentenza inc. 11.2003.7 del 7 dicembre 2005, consid. 4). In siffatta evenienza, già a un sommario esame, nella fattispecie l'oggetto immobiliare era dunque determinato o, quanto meno, oggettivamente determinabile sulla base del registro fondiario. g) Per quel che attiene agli oneri ipotecari, si conviene che l'accordo non allude alla loro sorte ed è possibile che, come ha dichiarato l'avv. _____ B _____, estensore del contratto di società semplice, le due proprietà per piani andavano cedute libere da pegni (deposizione del 22 agosto 2018: verbali, pag. 11 in fondo), come ha poi chiesto espressamente l'istante con lettera del 6 marzo 2018 (doc. H). L'appellante trascura tuttavia che nemmeno un contratto di compravendita redatto nella forma autentica deve necessariamente prevedere l'obbligo di liberare il fondo da eventuali oneri ipotecari (Foëx in: Commentaire romand, CO I, op. cit., n. 13 ad art. 216). Difettando una convenzione su tale aspetto, infatti, torna applicabile l'art. 832 cpv. 1 CC, secondo cui in caso di alienazione del fondo ipotecato i vincoli del debitore e del fondo rimangono invariati. In assenza di altre indicazioni nel contratto di società semplice, di conseguenza, la sorte dei pegni immobiliari era definita dalla legge (analogamente, in caso di obbligazione alternativa: DTF 95 II 309). h) Del resto, secondo lo stesso autore citato dall'appellante la forma autentica non è necessaria quando oggetto e condizioni della vendita immobiliare sono ancora da definire, proprio perché uno degli scopi che tale forma persegue (protezione delle parti da decisioni precipitose: DTF 140 III 202 consid. 4.2) può essere garantita nell'ambito di un ulteriore atto pubblico nel quale entrambe le parti avranno ancora un “diritto di controllo” sull'oggetto e le condizioni della vendita (Siegwart , op. cit., n. 69 in fine). Ne segue, in definitiva, che dandosi un accordo delle parti su tutti gli elementi essenziali della compravendita, per essere valida la relativa promessa necessitava della forma autentica. Fondato su un accordo nullo, il diritto “leso o minacciato di esserlo” fatto valere dall'appellante non appare pertanto verosimile nemmeno a un sommario esame.

E. 8

Si aggiunga, ad ogni buon conto, che un blocco del registro fondiario come quello chiesto dall'istante nemmeno sarebbe potuto entrare in considerazione. Secondo l'interessato una simile misura si giustifica in applicazione analogica dell'art. 178 CC, poiché tra un'unione coniugale e un'unione societaria semplice tacita sussiste un'innegabile identità di elementi tipici. A suo parere, in entrambi i casi vi è una parte più forte e dominante cui sono intestati beni immobili e una parte più debole che su tali beni ha solo pretese patrimoniali da tutelare con un blocco del registro fondiario. In realtà le cose stanno altrimenti. Come questa Camera ha avuto modo di rilevare, un blocco del registro fondiario può essere ordinato (o adottato dall'ufficiale di propria iniziativa) soltanto nei casi previsti dal diritto federale o, eventualmente, dal diritto pubblico cantonale (I CCA, sentenza inc. 11.2017.30 del 3 agosto 2018, consid. 6c con rinvio; cfr. anche Steinauer , Les droits réels, vol. I, 6^a edizione, pag. 267, n. 873). E per il diritto federale le “decisioni esecutive riguardanti un provvedimento

cautelare in un processo civile” nel senso dell'art. 56 lett. b ORF sono unicamente i provvedimenti fondati sull'art. 178 cpv. 3 CC o sull'art. 22 cpv. 2 LUD. Trattandosi 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; I CCA, loc. cit.). In concreto non sono dati pertanto i presupposti per un blocco del registro fondiario, il quale non è previsto per salvaguardare pretese inerenti a un contratto di società semplice e la cui applicazione per analogia non entra in linea di conto. Né sarebbe potuta entrare in considerazione, per avventura, un'iscrizione provvisoria nel registro fondiario (art. 961 CC), giacché essa è possibile solo per la protezione di diritti reali già esistenti e non risultanti dal registro fondiario, ma non per tutelare pretese obbligatorie volte al trasferimento della proprietà (RtiD I-2018 pag. 699 consid. 4 con richiami; I CCA, sentenza inc. 11.2017.30 del 3 agosto 2018, consid. 6b con rinvio). Quanto a una restrizione della facoltà di disporre giusta l'art. 960 CC, tale istituto salvaguarda pretese che, se accertate, comportano una modifica del registro fondiario, in particolare pretese obbligatorie volte al trasferimento della proprietà (RtiD I-2018 pag. 699 consid. 3 con richiami; I CCA, sentenza inc. 11.2017.30 del 3 agosto 2018, consid. 6a), come per esempio nel caso di un'azione fondata sull'art. 665 cpv. 1 CC (Mooser in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 4 ad art. 960; Steinauer , op. cit., pag. 306, n. 1040). Una richiesta di iscrizione sulla base di una sentenza esecutiva a norma dell'art. 963 cpv. 2 CC – disposizione di cui si prevale l'appellante (appello, pag. 5 in alto) – presuppone ad ogni modo l'accoglimento di un'azione siffatta (Schmid in: Basler Kommentar, ZGB II, op. cit., n. 30 ad art. 963). In concreto però l'interessata non ha reso verosimile alcun diritto di ottenere il trasferimento della proprietà relativa alle due proprietà per piani sulla scorta del contratto di società semplice. E non avendo essa reso verosimile una minaccia per la sua posizione giuridica (una delle due condizioni preposte all'ottenimento di una restrizione della facoltà di disporre: RtiD I-2018 pag. 699 consid. 5 con richiami; I CCA, sentenza inc. 11.2017.30 del 3 agosto 2018, consid. 8a), l'applicazione dell'art. 960 CC non poteva entrare in linea di conto. Ne segue che, privo di consistenza, l'appello della AP 1 si rivela destinato all'insuccesso. II. Sull'appello di AO 1

E. 9

All'appello il convenuto acclude l'istanza di rettifica da lui inoltrata il 20 novembre 2018 contro la decisione impugnata e copia di una comunicazione alla Pretura in cui il legale dell'istante esprimeva l'intenzione, il 21 novembre 2018, di presentare appello. Ora, il fascicolo trasmesso dalla Pretura contiene già l'istanza di rettifica, le osservazioni della controparte e la decisione emanata dal Pretore aggiunto il 4 dicembre 2018 (sopra, consid. F). Successiva al decreto impugnato, e pertanto ricevibile (art. 317 cpv. 1 CPC), è invece la comunicazione 21 novembre 2018 del legale dell'istante, fermo restando che l'impugnazione del decreto da parte dell'istante è nota a questa Camera.

E. 10

L'appellante contesta anzitutto l'invito del Pretore aggiunto all'ufficiale del registro fondiario affinché cancelli, “a crescita in giudicato della presente decisione”, la “menzione di blocco” sulle proprietà per piani n. 7810 e 7811 ordinate con decreto supercautelare dell'8 maggio 2018. Egli fa valere che tale ordine va impartito immediatamente, “senza posticiparlo”. Ricordato che secondo l'art. 315 cpv. 4 lett. b CPC un appello contro un decreto cautelare non ha effetto sospensivo e non osta all'esecutività del provvedimento impugnato, egli sostiene che secondo l'art. 315 cpv. 5 CPC la competenza per sospendere

eccezionalmente l'esecuzione di provvedimenti cautelari è riservata all'autorità superiore. Se non che, dandosi appello contro il rifiuto di un provvedimento cautelare, una richiesta di effetto sospensivo non avrebbe avuto senso. A suo avviso, disponendo la cancellazione del blocco solo dopo il passaggio in giudicato, il Pretore aggiunto ha "invertito il meccanismo previsto dalla legge e che ciò perdurerà anche in caso di ricorso al Tribunale federale". a) Che un provvedimento cautelare sia immediatamente esecutivo sin dalla sua emanazione è indubbio (Bohnet in: Commentaire romand, CPC, 2^a edizione n. 7 ad art. 267). Un appello diretto contro una tale decisione, in effetti, non sospende l'esecutività della medesima, fermo restando che l'art. 315 cpv. 4 lett. b CPC si riferisce unicamente all'attuazione e non alla forza di giudicato (DTF 139 III 486). L'esecuzione di provvedimenti cautelari può tuttavia essere eccezionalmente sospesa se la parte interessata rischia di subire un pregiudizio difficilmente riparabile (art. 315 cpv. 5 CPC). Nel caso in esame, contrariamente all'opinione dell'appellante, il Pretore aggiunto non ha conferito effetto sospensivo al proprio decreto cautelare, tant'è che il divieto impartito al convenuto con il noto decreto supercautelare dell'8 maggio 2018 è immediatamente decaduto, ma ha unicamente posticipato l'esecutività dell'ordine diretto all'ufficiale del registro fondiario, invitato a cancellare la menzione al passaggio in giudicato del decreto medesimo. b) Ciò premesso, dandosi una decisione cautelare con cui il giudice ordina la cancellazione dal registro fondiario di un'iscrizione provvisoria, di una restrizione della facoltà di disporre o di un blocco, di per sé immediatamente esecutiva, l'autorità deve vigilare affinché eventuali ricorsi sprovvisti per legge di effetto sospensivo non siano resi illusori (RtiD I-2004 pag. 614 n. 128c). Occorre evitare pertanto che l'iscrizione litigiosa sia cancellata prima che la parte interessata abbia avuto modo di ottenere il conferimento dell'effetto sospensivo dall'autorità superiore. Nella fattispecie l'immediata cancellazione della menzione dal registro fondiario avrebbe permesso al convenuto di alienare subito le proprietà per piani n. 7810 e 7811, vanificando le rivendicazioni dell'istante e rendendo finanche privo d'oggetto l'appello avversario. In siffatte circostanze al Pretore aggiunto non può essere mossa critica alcuna per avere posticipato l'esecutività del dispositivo al passaggio in giudicato della decisione (nello stesso senso: I CCA, sentenze inc. 11.2018.14 del 28 novembre 2018 consid. 8 e inc. 11.2015.5 del 21 ottobre 2016 consid. 11 con rinvio; cfr. anche Trezzini, Provvedimenti cautelari, Lugano 2015, pag. 184 n. 552 e 553). Su questo punto l'appello risulta infondato.

E. 11

Il convenuto critica inoltre l'ammontare delle ripetibili in suo favore fissate dal Pretore aggiunto in fr. 2500.-, chiedendo di portare l'indennità a fr. 30 000.-. Egli fa valere che, pur fondandosi sul valore litigioso di fr. 1 020 000.- stabilito dal primo giudice (corrispondente al "valore di costo delle due unità indicato nel contratto di società semplice"), l'indennità per ripetibili varia secondo tariffa tra fr. 6120.- e fr. 35 700.-. Né il Pretore aggiunto ha motivato la ragione per cui ha stabilito un'indennità inferiore al minimo tariffario, tanto più che l'importo di fr. 2500.- non remunera adeguatamente i costi di una procedura cautelare lunga e laboriosa. Stando all'appellante, poi, in concreto il valore litigioso corrisponde al valore di mercato degli immobili, ossia al prezzo cui le due proprietà per piani sono state vendute, di fr. 1 675 000.- complessivi, onde un'indennità per ripetibili compresa tra un minimo di fr. 10 050.- a un massimo di fr. 58 625.-. Egli chiede così di fissare l'indennità nel caso specifico in fr. 30 000.-, "importo che si situa nella fascia media fra i due estremi". a) Questa Camera ha avuto modo di ricordare recentemente che il valore litigioso di una restrizione della facoltà di disporre corrisponde al valore venale del bene oggetto del

provvedimento (RtiD I-2019 pag. 610 n. 41c). Nel caso precipuo si conviene con l'appellante che il prezzo di vendita pattuito con i terzi di fr. 945 000.– per la proprietà per piani n. 7810 e di fr. 730 000.– per la n. 7811 (doc. 26 e 27), in consonanza con i prezzi di vendita delle altre proprietà per piani (doc. 10, 16, 19 a 23), appare verosimilmente più vicino all'oggettivo valore venale degli immobili rispetto al prezzo indicato nel contratto di società semplice (fr. 540 000.– e fr. 480 000.–; doc. B). Dandosi un litigio suscettivo di coinvolgere il valore venale di un immobile, tuttavia, vanno posti in deduzione gli oneri ipotecari (RtiD I-2019 pag. 610 n. 41c). b) Dagli atti risulta che al momento dell'istanza le due proprietà per piani erano gravate, collettivamente con le altre proprietà per piani costituite sul fondo n. 459, di due cartelle ipotecarie registrali per complessivi fr. 7 685 000.– (doc. Q: estratto del registro fondiario consultato il 6 maggio 2018), le quali sono state date in pegno alla banca che ha concesso il credito di costruzione (doc. 15). Nel frattempo le cartelle ipotecarie sono state frazionate e alcune proprietà per piani sono state svincolate dal pegno collettivo, sicché attualmente le due note proprietà per piani restano gravate per complessivi fr. 5 434 500.–, unitamente ad altre sette proprietà per piani (istanza dell'11 luglio 2019 presentata dal notaio _____ B_____). Il valore litigioso, ad ogni modo, si determina al momento della domanda (art. 91 cpv. 1 CPC), in concreto dopo avere ripartito il pegno collettivo in proporzione alle quote millesimali (fr. 445 730.– sulla proprietà per piani n. 7810 e fr. 422 675.– sulla n. 7811, rispettivamente di 58 e 55 millesimi: doc. Q). Non risulta invero a quanto ammontasse il debito effettivamente garantito da tali pegni. Se si considera tuttavia che nel frattempo è stata costituita una terza cartella ipotecaria di fr. 680 000.– (istanza dell'11 luglio 2019, citata), è verosimile che il valore nominale del pegno collettivo garantisse un debito di pari entità. In definitiva, il valore litigioso va determinato in complessivi fr. 806 595.– (rispetto a quello di fr. 1 020 000.– accertato dal primo giudice). c) Posto ciò, per una causa dal valore litigioso di fr. 806 595.– l'indennità per ripetibili varia dal 4 al 6% del valore medesimo (art. 11 cpv. 1 del regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili; RL 178.310). La procedura in esame, di indole sommaria, rientra fra le “procedure speciali civili” (come i procedimenti cautelari secondo il Codice di procedura civile ticinese in vigore al momento in cui è stato emanato il regolamento). Le ripetibili sono comprese pertanto fra il 20 e il 70% dell'importo così calcolato (art. 11 cpv. 2 lett. b del regolamento). Nella fattispecie il procedimento cautelare non ha mancato di presentare difficoltà, sia dal profilo dei fatti sia nell'applicazione del diritto. Esso ha richiesto, oltre a uno scambio di allegati introduttivi e conclusivi, tre udienze con l'interrogatorio delle parti e l'escussione di due testimoni. In simili circostanze si giustifica di applicare l'aliquota media del 5% e, sotto il profilo dell'art. 11 cpv. 2 lett. b del regolamento, quella del 50%, onde un'indennità per ripetibili di fr. 20 000.– (arrotondati). d) Se non che, un'indennità di fr. 20 000.– risulta esorbitante per rapporto all'impegno profuso nel patrocinio del convenuto. Non si trascura che ciò ha comportato la stesura di un memoriale di osservazioni presentato al contraddittorio (20 pagine) e di un memoriale conclusivo (8 pagine), nella partecipazione all'udienza e a due altre udienze istruttorie. Considerato il tempo dedicato allo studio degli atti, alla corrispondenza, ai necessari colloqui con il cliente e alla raccolta di 30 documenti da accludere alle osservazioni, un simile patrocinio avrebbe apparentemente occupato un avvocato diligente almeno una settimana. Un'indennità di fr. 20 000.– per una quarantina d'ore di lavoro corrisponde nondimeno a una retribuzione attorno a fr. 500.– orari che, pur ponderato il grado di responsabilità che implica un alto valore litigioso, in concreto risulta manifestamente

eccessiva. Si impone perciò l'applicazione dell'art.

E. 13

Quanto ai 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 (sopra, consid. 13a). Trattandosi in concreto di un decreto cautelare, tuttavia, un ricorrente può far valere soltanto la violazione di diritti costituzionali (sentenza del Tribunale federale 5A_160/2014 del 26 marzo 2014, consid. 1.1 e 2.1). Per questi motivi, decide:

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