

TI_GERICHTE 11.2018.21 vom 29. Mai 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-05-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2018.21

FR: TI_GERICHTE 11.2018.21 du 29 mai 2019

IT: TI_GERICHTE 11.2018.21 del 29 maggio 2019

Regeste

Iscrizione provvisoria di ipoteca legale di artigiani e imprenditori: lavori eseguiti su più fondi e verosimile ammontare del pegno

Erwägungen

E. 1

L'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori è trattata con la procedura sommaria degli art. 248 segg. CPC (art. 249 lett. d n. 5 CPC). Le decisioni dei Pretori (o dei Pretori aggiunti) in tale materia sono appellabili perciò entro dieci giorni dalla notifica (art. 314 cpv. 1 CPC), sempre che il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– “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 rimasto controverso in prima sede (fr. 89 043.25). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è pervenuta al patrocinatore della convenuta l'8 febbraio 2018 (attestazione Track & Trace agli atti n. 98. _____). Cominciato a decorrere l'indomani, il termine d'impugnazione sarebbe scaduto così domenica 18 febbraio 2018, salvo protrarsi al lunedì successivo in forza dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Introdotto il 19 febbraio 2018, ultimo giorno utile, l'appello in esame è di conseguenza ricevibile.

E. 2

All'appello la convenuta acclude tre fotografie raffiguranti “dei dettagli dell'abitazione edificata” (doc. 11) e il 21 marzo 2018 ha prodotto un estratto del registro di commercio aggiornato relativo alla ditta istante. Ora, 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). In concreto l'appellante non spiega perché le sarebbe stato impossibile esibire le fotografie senza indugio al Pretore aggiunto. Di dubbia proponibilità, tali immagini non risultano in ogni modo di sussidio per il giudizio (sotto, consid. 5e). Quanto alle indicazioni contenute nell'estratto del registro di commercio, ottenibili da internet, esse costituiscono fatti notori (DTF 143 IV 383 consid. 1.1.1, 138 II 564 in alto con riferimenti).

E. 3

Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto ha constatato che la maggior parte dei lavori è stata eseguita dall'impresa edile sulla particella n. 889, su cui sorge l'abitazione della convenuta, e solo una minima parte (riempimento e costruzione di muri di sostegno) sulle contigue particelle n. _____ e n. _____. A suo avviso, pertanto, “la garanzia dell'ipoteca legale” va riconosciuta nel suo principio sul fondo principale. I piccoli lavori svolti sugli altri due fondi potranno essere “estromessi dalla garanzia dell'ipoteca legale”

per mezzo di una perizia da assumere nella procedura di iscrizione definitiva. Premesso ciò, il primo giudice ha ritenuto tempestiva la richiesta di iscrizione provvisoria presentata dalla ditta il 7 aprile 2017, il testimone _____ S_____ avendo dichiarato di essere stato sul cantiere fino al 10 gennaio 2017 per montare le inferiate alle finestre. A parere del Pretore aggiunto, inoltre, anche la pretesa di fr. 89 043.25 è verosimile, lo stesso teste avendo confermato di avere eseguito tutte le opere indicate nella liquidazione finale.

E. 4

L'appellante ribadisce che la ditta istante non ha reso verosimile di avere svolto tutti i lavori sulla sola particella n. _____, il Pretore aggiunto avendo anzi accertato il contrario. Al proposito essa elenca tutta una serie di opere che “con ogni evidenza” non sono state effettuate su quella particella e una lista di prestazioni che riguardano “almeno parzialmente” altri fondi. Di conseguenza, a suo parere, lavori per almeno fr. 50 000.– non riguardano l'immobile gravato dell'ipoteca legale. In mancanza di una richiesta intesa a iscriverne un pegno collettivo, essa soggiunge, a torto il Pretore aggiunto ha quindi ordinato l'iscrizione provvisoria su un solo fondo per l'intera pretesa della ditta. Oltre a ciò, gli acconti versati per fr. 230 000.– “coprono senza dubbio tutto l'importo di cui avrebbe diritto la AO 1 ”, di modo che l'iscrizione di un'ipoteca legale nemmeno si giustifica. In ogni caso, sostiene l'appellante, il Pretore aggiunto ha accolto l'istanza di iscrizione sulla base della liquidazione finale e della deposizione di _____ S_____. Se non che, essa prosegue, la liquidazione finale, oltre a menzionare lavori su altri fondi e a non essere stata approvata né dai committenti né dalla direzione dei lavori, contrasta palesemente con le offerte a corpo del 4 aprile 2016, con una “liquidazione parziale” del 6 ottobre 2016 e con l'accordo del 2 novembre 2016 che prevedeva una consegna dell'opera “chiavi in mano” per fr. 266 000.– “tutto incluso e a tacitazione di ogni pretesa”. A mente sua, quindi, la liquidazione finale allestita dalla ditta non basta per rendere attendibile il credito. Né la testimonianza di _____ S_____ ha particolare forza probatoria, ove appena si pensi che costui ha dichiarato di non avere alcun interesse alla lite, mentre in realtà egli è “proprietario” dell'impresa, di cui è dipendente, è stato amministratore unico della medesima fino al 25 ottobre 2016 ed è padre dell'attuale amministratrice unica. Tutt'al più, epiloga l'appellante, la richiesta di iscrizione sarebbe potuta essere accolta fino a concorrenza di fr. 36 000.–, corrispondenti al saldo della mercede prevista nell'accordo del 2 novembre 2016 previa deduzione degli acconti di fr. 230 000.–. Sta di fatto che, a suo avviso, i lavori non solo sono stati eseguiti su altri fondi, ma non sono nemmeno stati portati a termine, non sono stati eseguiti a regola d'arte e non si è mai proceduto al collaudo, sicché un'iscrizione limitata “sarebbe in ogni caso ingiustificata”.

E. 5

A norma dell'art. 837 cpv. 1 n. 3 CC l'iscrizione di un'ipoteca legale può avvenire solo per materiali e lavoro, o lavoro soltanto, destinati a un'opera eseguita su un determinato fondo. Il privilegio degli artigiani e imprenditori può quindi sussistere unicamente per prestazioni eseguite su uno specifico immobile in relazione a un concreto progetto di costruzione (I CCA, sentenza inc. 11.2017.95 del 5 ottobre 2018, consid. 4). Nel caso di lavori su due o più immobili, l'ipoteca legale dev'essere chiesta sotto forma di pegno parziale gravante ogni singolo immobile per la frazione del credito di cui il proprietario risponde (art. 798 cpv. 2 CC), e ciò a prescindere dal fatto che l'artigiano o l'imprenditore abbia compiuto il lavoro sulla base di uno o più contratti (sentenza del Tribunale federale 5A_924/2014 del 7 maggio 2015, consid. 4.1.3.1; v. anche Bovay in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 54

ad art. 839; Bohnet , Actions civiles, vol. I: CC et LP, 2^a edizione, § 55 n. 49). Non è lecito invece gravare di ipoteca legale un solo fondo per materiali e lavoro, o lavoro soltanto, destinati a un'opera eseguita su vari fondi. Un'ipoteca legale collettiva è lecita esclusivamente, dopo il contraddittorio, 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: I CCA, sentenza inc. 11.2017.53 del 13 agosto 2018, consid. 6; v. anche sentenza del Tribunale federale 5A_924/2014 del 7 maggio 2015, consid. 4.1.3). a) In concreto la convenuta è proprietaria – come detto – delle particelle n. _____ (superficie non edificata di 9 m²), n. 888 (superficie non edificata di 28 m²) e n. _____ (edificio di 58 m² e superficie non edificata di 27 m²), da lei definite “giardino”, “corte” e “abitazione” (interrogatorio del 30 agosto 2017: verbali, pag. 6). Per la ditta istante tutte le prestazioni sono state svolte sulla particella n. _____. Tale allegazione è però contestata dalla convenuta, secondo la quale “sulla particella n. _____ l'istante ha realizzato il muro di contenimento in beton, con isolazione contro il muro dei vicini e riempimento in ghiaia, nonché abbattuto la scala preesistente per l'accesso alla strada cantonale, mentre sul fondo n. _____ essa ha eseguito il taglio del beton precedente e il rifacimento completo camminamento (doc. 7)” (risposta del 1° giugno 2017, pag. 1 in basso). Spettava perciò alla ditta istante, confrontata a una contestazione sostanziata e non meramente generica, rendere verosimile che le prestazioni litigiose sono state eseguite sul fondo da gravare. A maggior ragione ove si pensi che essa non postulava l'iscrizione di un pegno collettivo . b) In concreto _____ S_____ ha sì dichiarato che i lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti sulla particella n. _____ (deposizione del 30 agosto 2017: verbali, pag. 7). Tuttavia egli è “proprietario della società” e al momento dei lavori era anche amministratore unico dell'impresa. Non può seriamente affermarsi di conseguenza che costui non avesse alcun interesse nella lite. Le sue sole dichiarazioni, non corroborate da altre risultanze istruttorie, non bastano così per rendere verosimile le allegazioni della ditta. A mmettere il contrario significherebbe, all'atto pratico, iscrivere un'ipoteca legale – fosse solo provvisoria – in base a semplici affermazioni di parte. A prescindere da ciò, lo stesso _____ S_____ ha confermato di avere costruito il muro di sostegno “di cui alla foto in alto al doc. 6”, di avere demolito le scale che scendevano alla strada cantonale a ridosso dell'attuale edificio in rosso “sulla foto in basso al doc. 6”, di avere posato la nuova canalizzazione e rifatto il betoncino “sul vialetto di cui alla foto doc. 7” e l'isolazione “tra la casa e il giardino” (loc. cit.). Si tratta dei lavori che per la convenuta non sono riconducibili alla particella n. _____. Ne segue che, come ha accertato il Pretore aggiunto, già a un sommario esame non è verosimile che la AO 1 abbia eseguito tutte le prestazioni sulla particella n. _____. E che i lavori non riguardassero unicamente tale fondo figurava anche sulle conferme d'ordine del 4 aprile 2016 (doc. 9). c) Alla luce di quanto precede incombeva all'istante allestire un conteggio per ogni fondo e fatturare i lavori separatamente, tanto riguardo all'ammontare del credito quanto all'entità della garanzia. La ditta si è limitata invece a far valere una pretesa complessiva. Sotto questo profilo essa nemmeno ha ottemperato al proprio onere di allegazione. Non si disconosce che, vista l'esigenza di ottenere l'iscrizione entro quattro mesi e l'impossibilità di aumentare in seguito l'ammontare della garanzia, quantificare il pegno possa apparire arduo. In tal caso si ammette nondimeno un'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale a carico dei singoli fondi per un importo approssimativo, con un “margine di sicurezza” del 10–20% (I CCA, sentenza inc. 11.2017.23 del 18 settembre 2018, consid. 4d con rinvio alla sentenza del Tribunale

federale 5A_933/2014 del 16 aprile 2015, consid. 3.3.2 in: ZGBR/ RNR 97/ 2016 pag. 337). In nessun caso è lecito per converso – contrariamente all'opinione del Pretore aggiunto – gravare il solo fondo principale per l'insieme delle opere svolte. d) In definitiva, nella fattispecie il Pretore aggiunto non poteva dipartirsi dalla mera constatazione che “la gran parte dei lavori sono stati eseguiti sul mappale _____” e rinviare il tutto alla procedura di iscrizione definitiva. Tanto meno ove si pensi che, dandosi più fondi, nemmeno in sede di iscrizione provvisoria l'artigiano o l'imprenditore può suddividere il costo del proprio intervento in modo astratto tra la superficie dei vari fondi, né ripartire l'insieme delle sue prestazioni secondo la volumetria delle eventuali costruzioni, ma deve specificare – appunto – quali prestazioni (materiali e lavoro, o lavoro soltanto) siano state eseguite su un determinato fondo e a quale prezzo (I CCA, sentenza inc. 11.2017.95 del 5 ottobre 2018, consid. 4a con rinvii). e) Quanto precede ancora non significa che sia impossibile suddividere l'ammontare della pretesa complessiva fatta valere dall'istante e scindere le prestazioni svolte dalla ditta sulla particella n. _____ rispetto a quelle eseguite sugli altri due fondi. L'impresa ha motivato l'istanza d'iscrizione provvisoria in base alla liquidazione finale del 23 gennaio 2017 (doc. A). Ora, anche in una procedura sommaria per rendere verosimile la pretesa l'artigiano o imprenditore non può limitarsi a produrre documenti confezionati esclusivamente da lui medesimo o da suoi ausiliari, a meno che il convenuto non li contesti. 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-2019 pag. 548 n. 18c consid. 5; I-2004 pag. 614 n. 128c). Nella fattispecie la liquidazione finale redatta dall'impresa stessa e contestata dalla convenuta nella risposta (pag. 2) non basta dunque per rendere verosimili i lavori svolti sulla particella n. _____, come non basta a tal fine la citata deposizione di _____ S. _____ (consid. b). f) Tutto ciò posto, non bisogna dimenticare che nel caso specifico le parti hanno raggiunto il 2 novembre 2016 un accordo sulla liquidazione della mercede (doc. 4 e 8). In tale accordo la convenuta ha riconosciuto una spettanza della ditta a tacitazione di ogni pretesa di fr. 266 000.–, con un saldo in favore dell'impresa, dedotti acconti per complessivi fr. 230 000.–, di fr. 36 000.–. Certo, l'appellante sottolinea che tale somma comprende anche prestazioni svolte sulle particelle n. _____ e _____. Nondimeno, già a un sommario esame risulta che sulla particella n. _____ l'istante ha eseguito opere di carpentiere-copritetto per fr. 29 000.– (doc. 9, 2° foglio), ha posato serramenti per fr. 24 000.– (doc. 9, 3° foglio), ha fornito grate per fr. 6000.– (doc. 9, 4° foglio) e gelosie per fr. 14 800.– (doc. 9, 5° foglio), cumulando prestazioni per complessivi fr. 73 800.–. Considerato che agli atti non figura alcuna dichiarazione delle parti sull'imputazione degli acconti versati dai committenti, né è dato di sapere quali debiti siano scaduti per primi (art. 86 e 87 CO), a un esame di apparenza la convenuta non può ritenersi avere già saldato quelle prestazioni. Ne discende che, quanto meno fino a concorrenza di fr. 36 000.–, la pretesa dell'istante per opere eseguite sulla particella n. _____ appare verosimile. g) La convenuta oppone che nella fattispecie i lavori non sono terminati, ma l'allegazione è nuova e non trova riscontro agli atti, nemmeno confrontando la liquidazione finale (doc. A) con quella parziale del 27 settembre 2016 (doc. 10), trattandosi di documenti allestiti in momenti diversi. L'accertamento di eventuali difetti, non quantificati né resi verosimili, va poi rinviato alla causa di merito (I CCA, sentenza inc. 11.2013.58 del 6 novembre 2015 consid. 4; v, anche Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3ª edizione, pag. 159 n.

470). Per quel che riguarda il mancato collaudo delle opere, inteso come verifica dei lavori in contraddittorio, la questione è sollevata per la prima volta in appello senza che si ravvisino i presupposti dell'art. 317 cpv. 1 CPC. Non si deve dimenticare inoltre che l'esigenza di un collaudo non è prevista dalla legge, bensì dalle norme SIA che in concreto nemmeno la convenuta pretende applicabili. Se ne conclude che, in ultima analisi, l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale si giustifica limitatamente a fr. 36 000.– con interessi. Entro tali limiti l'appello merita accoglimento.

E. 6

Le spese dell'attuale giudizio seguono il vicendevole grado di soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). L'appellante ottiene una sostanziale riduzione dell'ammontare dell'ipoteca legale, ma non la reiezione dell'istanza. Esce vittorioso così per circa due quinti e deve sopportare tre quinti degli oneri processuali, mentre il resto va a carico della AO 1, alla quale l'appellante rifonderà un'indennità per ripetibili ridotte (un quinto dell'indennità piena: RtiD II-2016 pag. 638 consid. 3b). Le spese processuali di primo grado seguono identica sorte.

E. 7

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.– sotto il profilo dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. 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: I. L'appello è parzialmente accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. L'istanza è parzialmente accolta, nel senso che, passata in giudicato la presente decisione, l'ufficiale del registro fondiario del Distretto di Bellinzona è invitato a ridurre a fr. 36 000.– con interessi al 5% dal 24 gennaio 2017 l'ammontare dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori decretata in via cautelare l'11 aprile 2017 dal Pretore senza contraddittorio in favore della AO 1 sulla particella n. _____ RFD di _____ appartenente a AP 1. 3. Le spese processuali di fr. 2100.– complessivi, anticipate dall'istante, sono poste per due quinti a carico dell'istante medesima e per il resto sono poste a carico della convenuta, che rifonderà all'istante fr. 500.– per ripetibili ridotte. Per il rimanente la sentenza impugnata rimane invariata. II. Le spese di appello, di fr. 2100.–, sono poste per tre quinti a carico di AP 1 e per il resto a carico della AO 1, alla quale l'appellante rifonderà fr. 500.– per ripetibili ridotte. III. Notificazione a: – ; – . Comunicazione: – Ufficio del registro fondiario del Distretto di Bellinzona (dopo il passaggio in giudicato); – Pretura del Distretto di Bellinzona. 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 provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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