

TI_GERICHTE 11.2020.60 vom 19. August 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-08-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2020.60

FR: TI_GERICHTE 11.2020.60 du 19 août 2021

IT: TI_GERICHTE 11.2020.60 del 19 agosto 2021

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 relative decisioni dei Pretori (o dei Pretori aggiunti) 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 si consideri l'ammontare dell'ipoteca controverso in prima sede (fr. 148 727.15 complessivi). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, l a sentenza impugnata è giunta alla patrocinatrice dell'istan te il 26 maggio 2020 (traccia dell'invio n. 98._____, agli atti). Inoltrato il 5 giugno 2020 (timbro sulla busta d'invio), ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Un appello diretto contro una decisione in materia di provvedimenti cautelari, alla cui stregua va assimilata la decisione in esame (DTF 137 III 567), non sospende l'esecutività della sentenza impugnata (art. 315 cpv. 4 lett. b CPC). In concreto il Pretore aggiunto ha disposto nondimeno che l'invito all'ufficiale del registro fondiario perché cancellasse le iscrizioni provvisorie delle ipoteche legali decretate senza contraddittorio il 27 dicembre 2016 sarebbe stato fatto seguire solo dopo il passaggio in giudicato della decisione. Le iscrizioni provvisorie figurano tuttora , di conseguenza, nel registro fondiario. In condizioni del genere l'appello continua a essere provvisto di interesse pratico e attuale (da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2017.70 del 18 giugno 2019 consid. 2 con riferimenti).

E. 3

All'appello l'istante acclude un “preprogetto viste 3D” con annotazioni a mano del 25 settembre 2014 (doc. B di appello), i piani firmati dalle parti il 27 settembre 2019 del lotto 1 (tre appartamenti sulla particella n. 380) e dei lotti 2 e 3 (otto appartamenti sulla particella n. 6536: doc. C e D di appello), come pure una copia dell'offerta dettagliata che la ditta ha allestito il 27 settembre 2013 per M_____ B_____ (doc. E di appello). 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). Spetta alla parte che intende valersi di simile facoltà indicare i motivi che le hanno impedito di sottoporre tali elementi al primo giudice nonostante la diligenza che si poteva esigere da lei (DTF 143 III 42 consid. 4.1). Nella fattispecie i documenti esibiti in appello precedono ampiamente il giudizio impugnato, senza che l'appellante spieghi quali motivi le avrebbero impedito di sottoporli al Pretore aggiunto nonostante la diligenza che si poteva esigere da essa. La ricevibilità dei documenti in questione appare quindi più che dubbia e poco importa, sotto questo profilo,

che a parere dell'istante i documenti prodotti in prima sede sarebbero sufficienti per confermare l'iscrizione dell'ipoteca legale in via provvisoria. Comunque sia, e come si vedrà in appresso (consid. 8), i documenti in questione non sussidiano ai fini del presente giudizio. Senza fondamento è poi l'impossibilità – lamentata dall'istante – di valersi davanti al primo giudice dell'audizione di tecnici residenti in Italia. Questa Camera ha già avuto modo di rilevare, proprio nell'ambito di una procedura come quella in rassegna, che nulla impedisce di domiciliare un testimone residente all'estero presso una parte o presso il suo patrocinatore oppure di farsi autorizzare dal giudice a comparire in aula insieme con i testimoni residenti all'estero (RtiD II-2019 pag. 690 consid. d).

E. 4

Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto, appurato che l'osservanza del termine di quattro mesi per l'iscrizione provvisoria delle ipoteche legali degli artigiani e imprenditori non era in discussione, ha verificato il riparto dell'aggravio ipotecario sui due fondi e, all'interno dei medesimi, sulle varie proprietà per piani (pag. 5). Riepilogati i presupposti per l'iscrizione di un'ipoteca legale in caso di lavori su più immobili (art. 798 cpv. 2 CC), come pure per l'iscrizione di un'ipoteca legale collettiva, egli ha accertato che nessuna fattura prodotta dall'istante distingue fra le opere che hanno riguardato il prefabbricato sulla particella n. 380 e quelle che hanno interessato la particella n. 6536. Nulla consente nemmeno di differenziare, all'interno dei due fondi, tra i lavori eseguiti sulle parti comuni e sulle singole proprietà per piani (pag. 6). L'istante – ha continuato il Pretore aggiunto – ha allestito un'analisi del 22 dicembre 2016 (doc. L) che stabilisce in € 1126.42 il costo per metro quadrato delle opere eseguite (costo totale € 1 770 741.–) diviso per la ■superficie utile lorda■ costruita, di 1572 m², e su tale base astratta ha ripartito il credito tra i due fondi. Ciò contravviene tuttavia all'obbligo di conteggiare e fatturare separatamente i lavori per ogni singola particella. La mancata specifica delle prestazioni fornite per ciascun fondo e l'omessa produzione della ■descrizione tecnica■ menzionata nel contratto di appalto (doc. A) – ha soggiunto il primo giudice –ostano all'accoglimento dell'istanza. Anche perché, trattandosi di case prefabbricate, le varie componenti (perimetro, pareti divisorie, scale, porte, pavimenti ecc.) non sono in alcun rapporto con la “superficie utile lorda■, ma richiedono una distinta (pag.

E. 6

seg.). Ciò posto, neppure la ripartizione millesimale proposta dall'istante in subordine può entrare in linea di conto. Analoghe considerazioni valgono a maggior ragione, secondo il Pretore aggiunto, con riferimento alle opere supplementari fatturate per complessivi ■ 100975.40 più IVA, le quali non sono attribuibili ai due fondi né ai singoli appartamenti. E siccome ■ egli ha epilogato ■ la ripartizione del credito complessivo tra le due particelle operata (in via principale o subordinata) era sin dall'inizio inammissibile, non occorre vagliare oltre la possibilità ■ respinta dalla convenuta ■ di ■un'ipoteca legale collettiva concomitante ad una parziale■ (pag. 7).

5. Ripercorsa la cronistoria della fattispecie, l'appellante definisce notorio che le case da essa costruite sono prefabbricate, in legno, sono concepite in modo standardizzato, seppure con varie opzioni di rifiniture, e sono composte di superfici e pannelli da montare. L'■analisi-verifica■ del 22 dicembre 2016 (doc. L) non è quindi ■ essa adduce ■ un documento confezionato a posteriori per i bisogni di causa, ma è proprio quel■ conteggio separato dei costi per ogni fondo richiesto da dottrina e giurisprudenza ()■. Già davanti al

Pretore aggiunto l'appellante allega inoltre di avere precisato che i costi di costruzione dei suoi fabbricati sono determinati sostanzialmente in funzione delle superfici (in metri quadrati) e che il costo di ogni abitazione corrisponde a una quota del costo complessivo in proporzione a tali superfici. Ciò non costituisce, a mente sua, un calcolo astratto, senza contare che per la natura stessa delle sue costruzioni essa non potrebbe fare altre distinzioni al di là dei metri lineari o m². A suo parere, i conteggi presentati consentono una precisa individualizzazione del fondo come garanzia del plusvalore portato dai suoi lavori.

In difetto di competenze tecniche prosegue l'istante il Pretore aggiunto non poteva per altro mettere in discussione il suo metodo di calcolo. Men che meno ove si consideri che egli neppure avrebbe potuto sentire i tecnici residenti in Italia senza ritardare eccessivamente il corso della procedura e che in caso di dubbio doveva ordinare l'iscrizione provvisoria e rinviare l'esame di merito alla procedura di iscrizione definitiva, nel cui ambito sarebbe stato possibile escutere testimoni e assumere una perizia. Ad ogni buon conto prosegue l'appellante i nuovi documenti indicano la superficie netta delle abitazioni e precisano le modalità di calcolo, confermando i dati (lordi) riportati negli altri documenti agli atti. Ribadita la concretezza del calcolo presentato, l'appellante sottolinea che la giurisprudenza ammette pur sempre deroghe al principio della specialità. E quand'anche i conteggi esibiti non ossequiassero tale precetto, le particolarità delle costruzioni non permettono in concreto di esigere conteggi più particolareggiati.

Per quel che è dell'ipoteca legale collettiva concomitante a una parziale, questione che il Pretore aggiunto non ha dovuto esaminare per avere respinto la suddivisione del credito complessivo tra i due fondi, l'appellante ribadisce gli argomenti addotti in primo grado. Ritiene che l'aggravio ipotecario richiesto vada accolto, poiché tutte le proprietà per piani oggetto della procedura appartengono tuttora al medesimo titolare. Poco importa che la proprietà per piani n. 7442 sia stata venduta inizialmente a un'altra persona, giacché il plusvalore relativo a tale unità è stato considerato separatamente in un'altra causa (inc. SO.2016.1221). Non entrasse in linea di conto un'ipoteca collettiva conclude l'appellante nulla osta a un'annotazione su ogni proprietà per piani proporzionale ai millesimi, come essa ha postulato in subordine nella replica. Non da ultimo perché ciò condurrebbe a una riduzione dell'aggravio in proporzione ai millesimi anziché per l'intero credito su ogni proprietà per piani.

6. 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 (RtiD I-2019 pag. 546 consid. 4a con riferimenti). Ciò integra il cosiddetto principio della specialità, secondo cui occorre precisare individualmente l'oggetto messo a pegno in garanzia del plusvalore generato dall'artigiano o imprenditore sull'immobile (DTF 146 III 9 consid. 2.1.1). In caso di lavori su più particelle l'ipoteca legale dev'essere chiesta sotto forma di pegno parziale, gravante ogni singolo fondo 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 imprenditore abbia eseguito il lavoro sulla base di uno o più contratti (RtiD I-2019 pag. 546 consid. 4a). Incombe all'artigiano o imprenditore allestire un conteggio preciso per ogni fondo e fatto-rare i lavori separatamente, tanto riguardo all'ammontare del credito quanto all'entità della relativa garanzia (DTF 146 III 9 consid. 2.1.2; RtiD I-2019 pag. 546 consid.

4b).

Ne segue che, per principio, l'artigiano o imprenditore non 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 quali prestazioni (materiali e lavoro, o lavoro soltanto) sono state effettuate per un determinato fondo e a quale prezzo. La pattuizione di costi globali o forfettari non lo esonera da tale obbligo. E non spetta al giudice suddividere per apprezzamento su più fondi una pretesa indeterminata (RtiD I-2019 pag. 546 consid. 4b). L'ipoteca legale può unicamente gravare l'entità giuridica (fondo base o quota di comproprietà) che ha beneficiato dei lavori (DTF 146 III 9 seg. consid. 2.1.2). Un'eccezione va ammessa solo con grande prudenza e soltanto in condizioni tali da far apparire contabilizzazione e fatturazione separate come non fattibili: situazioni che, in quanto premesse per un'eccezione alla regola, vanno allegare e dimostrate dall'artigiano o imprenditore che le invoca (DTF 146 III 12 consid. 4.1.1).

I precetti testé enunciati si applicano non solo alle iscrizioni definitive, ma anche alle iscrizioni provvisorie, sebbene cifrare l'ammontare del pegno per queste ultime possa apparire arduo, vista l'esigenza di ottenere l'iscrizione entro quattro mesi e l'impossibilità di aumentare in seguito l'ammontare della garanzia iscritta. In tali casi si ammette nondimeno un'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale a carico dei singoli per un importo approssimativo, con un ■ margine di sicurezza ■ del 10-20% (RtiD I-2019 pag. 546 seg. consid. 4b e 4d con rinvii). Applicati alla proprietà per piani, simili regole fanno sì che per lavori eseguiti su una determinata proprietà per piani un'eventuale ipoteca legale deve gravare soltanto quella determinata unità. Se più unità hanno beneficiato di lavori, l'ipoteca legale riveste la forma di un pegno parziale, gravante ogni singola unità per l'importo di cui è debitore il relativo proprietario; un pegno collettivo su tutte le unità per la totalità del credito da garantire è possibile solo eccezionalmente, alle condizioni dell'art. 798 cpv. 1 CC. Qualora i lavori abbiano per oggetto parti comuni di una proprietà per piani, il pegno grava l'oggetto in comproprietà e l'artigiano o imprenditore deve ripartire la sua spettanza sui proprietari delle varie unità in funzione delle loro quote, in modo che si possano iscrivere pegni parziali nel senso dell'art. 798 cpv. 2 CC (DTF 146 III

E. 10

consid. 2.1.3 con rinvii; sultema v. anche RtiD I-2011 pag. 668 n. 21c con numerosi richiami).

Per questi motivi,

■ avv. ;

■ avv. ;

■ Ufficio del registro fondiario 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 invece il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30000 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 provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

E. 12

L e spese del presente giudizio seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre alla convenuta, che ha presentato osservazioni tramite un patrocinatore, un'adeguata indennità per ripetibili.

E. 13

Circa i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge la soglia di fr. 30 000.– nella prospettiva 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 (DTF 137 III 567), il ricorrente può far valere contro di esse 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.