

TI_GERICHTE 11.2021.156 vom 12. Dezember 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-12-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2021.156

FR: TI_GERICHTE 11.2021.156 du 12 décembre 2023

IT: TI_GERICHTE 11.2021.156 del 12 dicembre 2023

Regeste

Privilegio degli artigiani ed imprenditori: condizioni (oggettiva e soggettiva) ed estensione del privilegio

Erwägungen

E. 1

Le sentenze emanate dai Pretori con la procedura semplificata (art. 243 segg. CPC) sono appellabili entro 30 giorni dalla notificazione (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata raggiungesse almeno fr. 10 000.– (art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie tale presupposto è dato, ove appena si consideri l'ammontare della pretesa fatta valere dell'attrice (fr. 20 907.13). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è stata notificata alla patrocinatrice dell'attrice il 14 ottobre 2021 (tracciamento dell'invio n. 98. _____, agli atti). C ominciato a decorrere l'indomani, il termine d'impugnazione sarebbe scaduto così sabato 13 novembre 2021, salvo protrarsi al lunedì successivo in virtù dell'art. 142 cpv. 3 CPC . Depositato il 15 novembre 2021 , ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Se nella realizzazione del pegno i crediti degli artigiani o imprenditori subiscono una perdita, la differenza deve essere risarcita sulla quota del ricavo assegnata ai creditori pignorati anteriori, dedotto il valore del suolo, in quanto tali creditori potevano riconoscere che la costituzione dei loro diritti di pegno tornava di pregiudizio agli artigiani o imprenditori (art. 841 cpv. 1 CC). Perché questi ultimi possano valersi del privilegio occorrono, di conseguenza, due presupposti oggettivi e uno soggettivo: anzitutto il carico ipotecario di grado anteriore alle ipoteche legali deve risultare superiore al valore del fondo prima dell'inizio dei lavori (prima condizione oggettiva); inoltre l'uso del mutuo dev'essere stato stanziato ai creditori pignorati anteriori per scopi estranei al finanziamento delle opere che hanno conferito un plusvalore al fondo o che sono andati a profitto di artigiani o imprenditori in proporzioni diverse, creando una disparità di trattamento (seconda condizione oggettiva). Infine, come condizione soggettiva, i creditori pignorati di grado anteriore devono aver potuto riconoscere che la costituzione dei loro diritti di pegno tornava di pregiudizio agli artigiani e imprenditori (sentenza del Tribunale federale 5A_698/2015 del 28 settembre 2016 consid. 2.1 e 2.2). Dandosi tali premesse, gli artigiani o imprenditori che si ritengono lesi nei loro diritti possono agire nel termine loro impartito a norma dell'art. 117 cpv. 1 RFF (sospendendo così il riparto della somma realizzata in via di esecuzione) o anche più tardi, nel termine di prescrizione ordinaria (senza più poter impedire tuttavia il riparto del provento: Rep. 2000 pag. 186 consid. 1 con richiami; più di recente: I CCA, sentenza inc. 11.2013.21 del 1° febbraio 2016 consid. 2). Quanto all'estensione del

privilegio, esso dipende dal maggior valore che i lavori di costruzione hanno conferito all'immobile. Proprio tale plusvalore, che consiste nella differenza tra il provento dell'alienazione e il valore del fondo (al momento della realizzazione forzata) se non fossero stati eseguiti i lavori in questione, va destinato a coprire le perdite degli artigiani e imprenditori. Nel caso in cui il citato valore non basti per coprire l'insieme delle perdite, ogni artigiano o imprenditore riceve una quota proporzionale al contributo da egli dato alla formazione del maggior valore. La percentuale – uguale per tutti – risulterà dal rapporto fra il maggior valore e l'ammontare totale dei costi di costruzione, compresi quelli d'architetto e quelli per la fornitura dei materiali (Rep. 2000 pag. 188 consid. 1 in fine; Steinauer, *Les droits réels*, vol. III, 5^a edizione, pag. 378 n. 4596; Bovey in: *Commentaire romand*, CC II, Basilea 2016, n. 23 segg. ad art. 841). La quota di ogni artigiano o imprenditore, inoltre, non aumenta per il fatto che altri non abbiano promosso causa (Steinauer, *op. cit.*, pag. 379 n. 4598; Thurnherr in: *Basler Kommentar*, ZGB II, 7^a edizione, n. 21 ad art. 841).

E. 3

Nella sentenza impugnata il Pretore, verificata la legittimazione attiva della AP 1, ha accertato che il diritto di pegno in favore della convenuta aveva gravato l'immobile per un valore superiore a quello che il fondo aveva prima dei lavori di costruzione. Inoltre, sebbene il credito sia stato utilizzato correttamente, ovvero solo per scopi che hanno contribuito al maggior valore del fondo, il primo giudice ha constatato che la ditta attrice ha ricevuto acconti in una percentuale inferiore (meno del 50%) rispetto al rapporto fra il plusvalore dell'edificio al momento della realizzazione forzata e la somma delle rivendicazioni dei costruttori (pari al 61%) in violazione del principio della parità di trattamento degli artigiani e imprenditori. A suo parere, pertanto, le due condizioni oggettive sono adempiute. Il Pretore ha appurato in seguito che il debitore aveva comunicato alla banca che il credito concesso, insieme con la liquidità, sarebbe stato sufficiente per pagare tutti i costi di costruzione. Ciò posto, egli ha constatato che l'istituto bancario aveva saldato le fatture e le richieste di acconto degli artigiani prima con denaro messo a disposizione dal debitore e poi con il credito di costruzione, vigilando altresì sull'avanzamento dei lavori anche con visite di cantiere. Il primo giudice ha considerato inoltre che il progetto edilizio era semplice, che i costi di costruzione preventivati erano inferiori a fr. 800 000.–, che il capitale messo a disposizione dal debitore era, unitamente al credito di costruzione, sufficiente per farvi fronte, che il debitore aveva assicurato la copertura di eventuali sorpassi di spesa, che la diligenza adottata dalla banca era conforme alle direttive interne e, infine, che gli acconti versati all'attrice (fr. 40 000.–) erano congrui rispetto alla spesa preventivata (fr. 45 000.–). Per contro, egli ha notato che la ditta aveva emesso la fattura solo nel mese di giugno 2014, esponendo più del doppio degli acconti chiesti pochi mesi prima. In definitiva, per il Pretore, non sussistono elementi per imputare negligenza alla convenuta, onde la reiezione della petizione per difetto della condizione soggettiva.

E. 4

L'appellante contesta quest'ultima conclusione sostenendo che la banca ha agito senza la dovuta prudenza, causandole un danno. Ricordato che da un creditore professionale la cautela richiesta è accresciuta, essa rimprovera alla convenuta di essersi accomodata delle informazioni rilasciate dal debitore, di essersi accontentata di un preventivo di massima senza chiedere preventivi definitivi e di essere stata al corrente della limitata disponibilità economica del debitore dopo l'uso dei mezzi propri. Essa dubita così che la banca, in assenza dei preventivi definitivi, potesse vigilare efficacemente sull'avanzamento dei

lavori, tant'è che essa nemmeno ha prodotto rapporti di visite al cantiere, ma solo quattro fotografie scattate lo stesso giorno. Quanto alla deposizione del funzionario bancario sulle assicurazioni del debitore e sulle ispezioni del cantiere, essa non ha alcuna valenza probatoria, non essendosi costui occupato direttamente della pratica. Infine, epiloga l'attrice, a fronte di offerte per complessivi fr. 87 245.–, accettate dal committente nei mesi di novembre e dicembre 2013 (importo finanche inferiore alla fattura finale di fr. 85 000.–), la convenuta aveva tutto il tempo per accertarsi del superamento del preventivo.

E. 5

L'istituto bancario obietta che la diligenza va apprezzata in base alle stime conosciute al momento della costituzione del pegno, di modo che nella fattispecie non si poteva pretendere una valutazione sulla scorta di preventivi aggiornati. Essa soggiunge che prima dell'esaurimento del credito di costruzione nessuno le aveva comunicato il superamento del preventivo iniziale, mentre da parte sua essa si è attenuta alle direttive interne versando tutti gli acconti richiesti, i quali per altro coprivano oltre i due terzi delle spese preventivate per le opere di tinteggio e gessatura. Ad ogni modo la banca rimprovera al Pretore di avere erroneamente ravvisato l'adempimento delle due condizioni oggettive. Intanto, a suo avviso, non si può oggettivamente sostenere che la concessione di un credito di costruzione di fr. 550 000.–, dopo l'uso dei mezzi propri del proprietario (fr. 300 000.–), ha superato il valore del fondo, “tenendo conto del fatto che lo stesso aumentava con i lavori eseguiti finanziati solo nella seconda parte (dopo l'uso dei mezzi propri) dalla Banca”. Inoltre essa adduce di avere pagato integralmente, il 21 febbraio 2014, “il 100% di quanto chiesto dalla ditta”, ragione per cui se la medesima aveva eseguito opere per un importo maggiore avrebbe dovuto chiedere ulteriori acconti. Senza dimenticare, essa conclude, che con la morte del proprietario, il quale le aveva comunicato la disponibilità di pagare con mezzi propri l'eventuale superamento dei costi, ha impedito il consolidamento del credito. Per evitare rischi la banca ha chiesto ad ogni modo di assicurare definitivamente l'immobile a comprova della fine dei lavori, ciò che è avvenuto prima del decesso del proprietario.

E. 6

Relativamente alla condizione soggettiva, il creditore pignoratizio anteriore può invocare la propria buona fede solo nella misura in cui questa è compatibile con l'attenzione che gli imponevano le circostanze. E tale attenzione va esaminata sia al momento della costituzione del pegno sia al momento dell'utilizzazione del credito da esso garantito (Rep. 1998 pag. 208 consid. 5a e 5b; Bovey , op. cit., n. 21 ad art. 841 CC). La condizione soggettiva deve quindi essere adempiuta – cumulativamente – in entrambi momenti (Ermotti , *La banque face à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs – crédit de construction et surveillance du chantier*, Friburgo 2012, pag. 95 n. 169). La concessione del prestito garantito da pegno immobiliare sotto forma di credito di costruzione non basta per escludere una negligenza dell'istituto finanziatore, il quale deve vegliare non solo a che il finanziamento sia destinato unicamente all'edificazione del fondo gravato, ma anche che tali mezzi siano usati rispettando la parità di trattamento degli artigiani e imprenditori (DTF 115 II 140 consid. 4 ; Steinauer , op. cit., pag. 371 n. 4576; Thurnherr , op. cit., n. 20 ad art. 841 CC; Bovey , op. cit., n. 19 ad art. 841 CC; v. anche Schumacher/Rey , *Das Bauhandwerk-pfandrecht*, 4^a edizione, pag. 666 n. 2069). a) Premesso che la diligenza richiesta da un creditore professionale, come una banca, è da apprezzare con maggior rigore (Rep. 1998 pag. 208 consid. 5a con rinvii; Steinauer , op. cit., pag. 373 n. 4580), ove intenda concedere un credito di costruzione l'istituto bancario deve disporre, quanto meno, dei piani di

costruzione e di preventivi dei costi elaborati da artigiani o imprenditori oppure da un architetto incaricato dal proprietario del fondo (Ermotti , op. cit., pag. 184 n. 400 segg.; Steinauer , op. cit., pag. 374 n. 4583; Pfister-Ineichen , Das Vorrecht nach Art. 841 ZGB und die Haftung der Bank als Vorgangsgläubigerin, Friburgo 1991, pag. 48 con richiami). Dandosi più artigiani e imprenditori incaricati direttamente dal proprietario del fondo, la documentazione da presentare all'istituto bancario dovrebbe comprendere il preventivo descrittivo di ognuno di loro, sicché la somma delle mercedi così preventivate costituisce il costo totale dei lavori (Ermotti , op. cit., pag. 196 n. 420). b) Nella fattispecie è incontestato che l'ammontare del pegno immobiliare era superiore al valore del fondo prima dell'edificazione. Ricordato ciò, in vista della concessione del credito di costruzione agli atti figura unicamente che a quel momento la convenuta era in possesso soltanto del preventivo elaborato dallo studio d'ingegneria G_____ SA di _____ nel documento di "richiesta di credito" del giugno 2012 (doc. 10; doc. III richiamato). Che tale preventivo sia stato allestito sulla base di offerte inoltrate da artigiani o imprenditori non è preteso neppure dalla convenuta. Né tra la documentazione da essa prodotta si annoverano altri documenti sull'ammontare dei costi preventivati (doc. III richiamati). La direzione dei lavori, inoltre, non è stata affidata a quello studio d'ingegneria, ma è stata effettuata direttamente dal proprietario, tant'è che gli "ordini di pagamento" sono stati firmati dal debitore sia quale "committente della costruzione" sia quale "architetto" (nel fascicolo doc. III richiamato; deposizione di S_____ C_____ del 28 gennaio 2021: verbali. pag. 3). Nelle circostanze descritte la documentazione raccolta dalla banca, limitata a un preventivo di massima, non appare sufficiente alla luce delle esigenze prescritte a un creditore professionale. c) Né l'istituto bancario ha dimostrato maggiore diligenza al momento di elargire il credito, ove si pensi che mere assicurazioni del debitore sulla copertura con propri mezzi in caso di superamento dei costi preventivati non sgravano la banca da eventuali responsabilità (Ermotti , op. cit., pag. 97 n. 172). Almeno a quel momento la banca avrebbe dovuto essere in possesso di preventivi dettagliati, cioè allestiti sulla base di offerte vincolanti degli artigiani e imprenditori. Certo, un preventivo del genere non è una garanzia contro i sorpassi di spesa, ma costituisce lo strumento necessario che permette poi alla banca di vigilare affinché gli acconti versati a ogni artigiano corrispondano all'effettivo avanzamento dei lavori e, in caso di sorpassi del preventivo, di stanziare il credito con estrema prudenza (DTF 115 II 144 consid. 6b; Steinauer , op. cit., pag. 374 n. 4585; Ermotti , op. cit., pag. 98 n. 173). In mancanza di simile documentazione, poco importa che nessuno abbia comunicato per tempo alla banca il superamento del preventivo iniziale. Quanto alle visite sul cantiere, che parrebbero essersi limitate a due (fotografie nel fascicolo doc. III richiamato; deposizione di S_____ C_____, loc. cit.), non è dato a dividersi come queste potessero permettere di vigilare sul rispetto della parità di trattamento nel versamento di acconti agli artigiani alla luce del reale avanzamento dei lavori (sull'esigenza: Bovey , op. cit., n. 22 ad art. 841 CC). Riguardo alle direttive dell'istituto bancario, infine, non si sa concretamente in che cosa consistano i controlli "semplificati" prescritti in casi analoghi (doc. 9, punto 2.8.9). Ad ogni modo esse non sono opponibili ai terzi, segnatamente agli artigiani e agli imprenditori che possono valersi del privilegio dell'art. 841 cpv. 1 CC. In circostanze del genere, contrariamente all'opinione del Pretore, la condizione soggettiva per riconoscere il privilegio dell'art. 841 cpv. 1 CC risulta adempiuta.

E. 7

Sta di fatto che l'appello non si esaurisce in questi termini. Come si è visto, nelle osservazioni all'appello la banca contesta gli accertamenti del Pretore in merito

all'adempimento delle due condizioni oggettive. Il che è lecito, nella risposta all'appello la parte appellata potendo esporre argomenti che dimostrano, nonostante la fondatezza delle censure sollevate dall'appellante o in deroga alle constatazioni o all'applicazione del diritto figuranti nella sentenza di primo grado, che questa è – almeno in parte – corretta nel risultato (sentenza del Tribunale federale 4A_34/2019 del 15 aprile 2020 consid. 2.3).

a) Relativamente all'adempimento della prima condizione oggettiva, le obiezioni della banca non possono trovare ascolto. Basti ricordare che tale condizione è adempiuta quando il carico ipotecario di grado anteriore alle ipoteche legali è superiore al valore del fondo prima dell'inizio dei lavori (Steinauer, op. cit., pag. 369 n. 4572 con rinvii). In concreto risulta dagli atti che il valore venale del terreno, acquistato per fr. 116 000.– (doc. 2), è stato stimato in fr. 164 125.– (doc. 13), che la convenuta ha concesso un credito di costruzione di fr. 550 000.– (doc. 4) e che dalla realizzazione essa ha ottenuto un dividendo di fr. 629 479.15 (doc. B nell'inc. CM.2019.14). Anche tenuto conto del fatto che nell'operazione immobiliare il proprietario ha investito fondi propri per fr. 300 000.–, finanziando quindi direttamente non solo l'acquisto del terreno, ma anche lavori di costruzione per fr. 184 000.– prima che la banca iniziasse a erogare i fondi del credito di costruzione, il carico ipotecario di grado anteriore in capo alla convenuta (fr. 629 479.15) è senz'altro superiore non solo al valore della particella inedita (fr. 164 125.–), ma anche a quello della stessa con le opere finanziate direttamente dal debitore (per fr. 184 000.–). La prima condizione oggettiva è quindi adempiuta, fermo restando che l'istituto bancario non può computare anche il valore delle opere finanziate con il credito di costruzione dopo l'inizio dei lavori.

b) Quanto alla seconda condizione oggettiva, contrariamente a quanto ha accertato il Pretore l'attrice non può lamentare invece di avere subito una perdita per la circostanza che il credito di costruzione può essere stato erogato in violazione del principio della parità di trattamento degli artigiani e imprenditori (Steinauer, op. cit., pag. 371 n. 4574 e 4576 con rimandi). E ciò non perché, come sostiene la banca, la fattura della ditta non sia stata oggetto di liquidazione, giacché la perdita dell'artigiano va determinata sulla base dello stato di riparto, l'esistenza e l'ammontare delle ipoteche legali degli artigiani e imprenditori non potendo più essere messe in discussione nella procedura relativa al privilegio dell'art. 841 cpv. 1 CC (Thurnherr, op. cit., n. 12 ad art. 841 CC; Schumacher/Rey, op. cit., pag. 678 n. 2099). E nemmeno perché la convenuta ha versato l'integrità degli acconti richiesti, bensì per il fatto che l'attrice non ha percepito una percentuale del suo credito inferiore a quella che le sarebbe spettata in virtù del principio della parità di trattamento degli artigiani e imprenditori.

c) Rammentato che, come detto, l'estensione del privilegio dipende dal maggior valore che i lavori di costruzione hanno conferito all'immobile in rapporto all'ammontare totale dei costi di costruzione, compresi quelli d'architetto e quelli per la fornitura dei materiali, nel caso in esame il Pretore ha accertato – senza che le parti muovano contestazioni – che tale percentuale di copertura ammonta al 61.7% (sentenza impugnata, consid. 2). E dagli atti risulta che l'attrice ha ricevuto una quota superiore rispetto al suo credito, giacché oltre agli acconti per fr. 40 000.– computati dal Pretore, occorre tenere conto del dividendo di fr. 34 342.67 percepito in esito alla realizzazione forzata del fondo, per complessivi fr. 74 342.67 (doc. B nell'inc. CM.2019.14; Steinauer, op. cit., pag. 379 n. 4601; analogamente: Rep. 2000 pag. 189 consid. 2 in fine). Considerato che la ditta attrice ha fatturato prestazioni per un totale di fr. 85 000.– (doc. E) e che, dedotti gli acconti di fr. 40 000.– (doc. E), essa ha ottenuto l'iscrizione di un'ipoteca legale provvisoria di fr. 45 000.– per un credito riconosciuto nello stato di riparto di fr. 55 250.– inclusi gli interessi moratori (doc. B nell'inc. CM.2019.14), nel complesso essa ha già

riscosso il 78.05% del suo credito considerando gli interessi di mora (fr. 74 342.67 di fr. 95 250.–), rispettivamente l'87.46% escludendo tali interessi (fr. 74 342.67 di fr. 85 000.–). In circostanze siffatte essa non può dunque vantare altre pretese in virtù dell'art. 841 cpv. 1 CC. Ne segue che, nel risultato, il giudizio impugnato resiste alla critica. L'appello è destinato perciò all'insuccesso.

E. 8

Le spese del giudizio odierno seguono il principio della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). La convenuta, che ha formulato osservazioni all'appello tramite un legale, ha diritto inoltre a un'equa indennità per ripetibili.

E. 9

Per quanto riguarda i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1) non raggiunge manifestamente la soglia dei fr. 30 000.– per un ricorso in materia civile. Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 2500.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 3000.– per ripetibili. 3. Notificazione a: – ; – .

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Riviera. 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 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 provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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