

## **TI\_GERICHTE 12.2006.91 vom 31. Mai 2007**

TI Tribunale d'appello, 2007-05-31, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2006.91](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2006.91)

FR: TI\_GERICHTE 12.2006.91 du 31 mai 2007

IT: TI\_GERICHTE 12.2006.91 del 31 maggio 2007

### **Regeste**

Appalto. Ipoteca legale definitiva artigiano.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il Segretario assessore, fondandosi sull'esito della perizia giudiziaria, ha ritenuto che i lavori di cui alle fatture doc. A e B erano stati eseguiti con il consenso della convenuta sul fondo indicato, seppure con alcune rettifiche rispetto agli importi indicati dall'attore, e ha riconosciuto a costui un importo di complessivi fr. 17'528.65 (IVA compresa) e per tale importo ha ordinato l'iscrizione dell'ipoteca legale definitiva a carico del fondo n.

\_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_.

#### **E. 2**

In corso di causa il fondo \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ è passato il 14 luglio 2004 in proprietà di \_\_\_\_\_ in seguito a una permuta. In virtù dell'art. 110 CPC il processo continua tra le parti in causa e la sentenza cresce in giudicato anche nei confronti dell'acquirente, riservate le disposizioni di diritto civile circa l'acquisto del terzo di buona fede.

#### **E. 3**

L' appellante chiede che sia richiamato agli atti l'incarto del Ministero pubblico che la concerne, in particolare la documentazione contabile, prova la cui assunzione è stata rifiutata dal Pretore. Secondo la convenuta tale richiamo le permetterebbe di provare come di regola ordinava i lavori all'attore e anche l'assenza di incarico per le opere contestate. Il primo giudice ha respinto la richiesta in tal senso della convenuta poiché ha ritenuto la prova "indagatoria" (udienza preliminare 18 marzo 2004, pag. 2). A ragione. Non è invero consentito, nella procedura civile, di richiamare in blocco tutta una serie di documenti a scopo meramente esplorativo, per sapere se vi si trovano degli atti suscettibili di fornire materia di prova nella causa. Il richiedente può far ricorso alla produzione di documenti solo quando si sappia sia cosa vuole provare sia qual è il documento che invoca (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano 2000, n. 7 ad art. 206 CPC con rinvii). Non vi è dunque motivo per completare l'istruttoria nel senso richiesto dall'appellante.

#### **E. 4**

Nella fattispecie il perito giudiziario \_\_\_\_\_ ha accertato sul posto la congruità dei lavori esposti nelle fatture 5 maggio 2003 (doc. A e B). Egli ha indicato nel suo referto del 18 ottobre 2004 che la fattura doc. A (apertura finestre e impianto oscuramento) richiedeva alcune correzioni per quel che concerne i quantitativi indicati, mentre i prezzi unitari sono conformi alla tariffa ufficiale USIE 2003 e le apparecchiature inserite corrispondono a

quanto realmente installato sul posto. Fatte queste premesse, il perito ha ridotto l'importo della fattura doc. A a fr. 6'746.40. Per contro egli ha osservato che la fattura doc. B, relativa all'impianto di pompaggio con la fornitura e posa del quadro di comando con tutti i relativi componenti, corrispondeva a quanto eseguito effettivamente, a una tariffa molto conveniente per il committente.

## **E. 5**

L' appellante sostiene di non aver mai ordinato i lavori indicati nelle fatture doc. A e B. Essa riconosce invero di aver commissionato lavori all' attore per l'importo complessivo di fr. 200 ' 000.-/300 ' 000.-, ma non le opere controverse, tant' è che il direttore della AP 1, \_\_\_\_\_, non ha mai sottoscritto, come invece era solito fare, bollettini di ordinazione. Ribadisce inoltre che l'attore non è stato in grado di produrre alcuna ordinazione né bollettino a regia, a dimostrazione del fatto che i lavori non sono mai stati ordinati o approvati. L' appellante censura poi la motivazione del Segretario assessore, secondo il quale le opere eseguite dall' attore dovevano forzatamente essere state compiute con l' accordo della committente, poiché, come dichiarato dal teste \_\_\_\_\_ (dipendente dell' attore), si sono protratte per più di un mese e tutti i lavori erano eseguiti alla presenza costante di almeno un responsabile della AP 1 (sentenza impugnata, pag. 4 in alto). Essa sostiene che, trovandosi l' attore già sul luogo di esecuzione dei lavori regolarmente commissionati per l'importo di fr. 200 ' 000.-/300 ' 000.-, gli era senz' altro possibile eseguire opere non ordinate senza che il committente potesse rendersene conto.

### **E. 5.1**

In applicazione dei principi sanciti dall' art. 8 CC l' onere di dimostrare che l' opera è stata commissionata incombe all' imprenditore che ne pretende il pagamento ( Tercier, Les contrats de construction dans la pratique, pag. 10, in: Journées du droit de la construction, vol. I, Fribourg 1993). La legge non prevede alcuna forma specifica per il contratto d' appalto ( Gauch, Le contrat d' entreprise, Zurigo 1999, pag. 128, n. 406). È sufficiente lo scambio reciproco di volontà concordanti, che può avvenire anche tacitamente. Ad esempio, tollerando l' esecuzione dell' opera il committente esprime il suo accordo ( Bühler in: Zürcher Kommentar 1998, n. 8 ad art. 363 CO). Le parti sono tuttavia libere di concordare una forma particolare per la conclusione del contratto. Tale accordo può essere anche tacito o risultare dal rinvio a una relativa prassi. Il semplice fatto, però, che esiste un uso nella materia in virtù del quale i contratti d' appalto sono conclusi per esempio nella forma scritta, non significa ancora che il contratto sia sottoposto a una forma speciale ( Gauch, op. cit., pag. 130, n. 413 seg.). Le parti possono peraltro in ogni momento convenire, senza dover rispettare la forma pattuita per la conclusione del contratto, di abbandonare l' esigenza di una forma particolare ( Tercier, op. cit., pag. 11).

### **E. 5.2**

Nella fattispecie, il fatto che per i lavori contestati non siano stati sottoscritti bollettini, non significa ancora che non vi fosse accordo tra le parti sulla loro esecuzione. Come detto (sopra, consid. 5.1), le parti potevano in ogni momento decidere di non sottoporre alla forma scritta il contratto di appalto. In sede di interrogatorio formale l'attore ha riferito che "i lavori venivano commissionati da \_\_\_\_\_, talvolta per scritto, talvolta anche solo verbalmente" (verbale 21 giugno 2004). Il committente può esprimere il suo accordo anche mediante la sua assenza di opposizione ai lavori eseguiti (sopra, consid. 4.1). Nel caso concreto, come si vedrà in seguito, gli stessi sono stati eseguiti sul fondo n. \_\_\_\_\_

RFD di \_\_\_\_\_ senza contestazione alcuna da parte della convenuta, locatrice del fondo. Tale circostanza non è stata confutata dall'appellante, la quale sostiene al riguardo che, trovandosi l'attore già sul luogo di esecuzione dei lavori regolarmente commissionati per fr. 200'000.-/300'000.-, gli era senz'altro possibile eseguire opere non ordinate senza che il committente potesse rendersene conto. Se non che, tale argomentazione non è condivisibile. La convenuta afferma l'inesistenza delle opere litigiose, che in ogni caso sono state terminate ben prima del 30 aprile 2003, data indicata dall'attore. Posto che dalla perizia giudiziaria, come si è visto, è emersa l'esistenza di quasi tutti i lavori rivendicati dall'attore, mal si comprende come l'appaltatore abbia potuto eseguire le opere contestate (installazioni elettriche per l'apertura delle finestre delle serre, l'impianto di oscuramento e l'allacciamento delle pompe) senza che la committente se ne accorgesse, visto che i lavori sul cantiere venivano seguiti giornalmente da persone di riferimento della convenuta (deposizione testimoniale \_\_\_\_\_, 21 giugno 2004, pag. 8). Ne consegue che, su questo punto, l'appello è infondato.

#### **E. 6**

giugno 2006, pag. 5). Come precisato nella sentenza menzionata dal Segretario assessore, il Tribunale federale ha sancito che il diritto all'iscrizione di un'ipoteca legale sussiste contro il proprietario del fondo su cui è stata eretta la costruzione, anche quando i lavori non sono stati eseguiti su incarico del proprietario, ma di un conduttore (DTF 92 II 229 consid 1). È ben vero che parte della dottrina, come addotto dalla convenuta, non condivide tale opinione. Nondimeno, non vi è motivo di scostarsi dalla giurisprudenza, dato che lo stesso Tribunale federale ha confermato la sua posizione anche successivamente, con la precisazione tuttavia che le opere, indipendentemente dalla presenza di consenso o meno del proprietario, devono aver aumentato durevolmente il valore del fondo (DTF 116 II 683 consid. 4). Ciò posto, dalla perizia risulta che gli interventi dell'attore sono stati sostanzialmente mirati all'installazione di opere elettriche per l'apertura delle finestre delle serre e il loro impianto di oscuramento e per l'allacciamento delle pompe. Se si tien conto del fatto che il teste \_\_\_\_\_ ha menzionato l'esistenza sul fondo di "serre che secondo quanto mi è stato riferito erano fatiscenti" (audizione 19 maggio 2004, pag. 3), si deve ritenere che i lavori eseguiti alle serre hanno incrementato il valore del fondo, su cui ancora si svolge attività di coltivazione di ortaggi, come ha indicato il teste \_\_\_\_\_ (deposizione 21 giugno 2004, pag. 9).

#### **E. 7**

L'appellante invoca, infine, la tardività dell'iscrizione dell'ipoteca legale. Essa afferma che il creditore non è riuscito a dimostrare la tempestività della sua domanda, dato che i lavori sono finiti ben prima del 30 aprile 2003, termine da lui indicato negli atti di causa, e si duole del fatto che il segretario assessore non abbia speso nemmeno una parola al riguardo (appello, pag. 11). La sentenza impugnata, come rilevato con pertinenza dall'appellante, non si esprime invero sul tema della tempestività dell'iscrizione dell'ipoteca. Nella petizione l'attore aveva indicato di aver concluso le proprie prestazioni il 30 aprile 2003. La convenuta aveva contestato con la risposta sia i lavori effettuati dall'attore e oggetto della causa, sia la data della loro conclusione che, in ogni caso, risaliva a "ben prima" di tale data (risposta 29 gennaio 2004, pag. 3).

#### **E. 7.1**

L'ipoteca degli artigiani e imprenditori va iscritta al più tardi entro tre mesi dal compimento dei lavori (art. 839 cpv. 2 CC), cioè da quando tutti i lavori oggetto del contratto sono stati eseguiti e l'opera può essere consegnata (DTF 102 II 208). Il termine di tre mesi è perentorio ed è salvaguardato con l'iscrizione provvisoria di cui agli art. 961 cpv. 1 e 2 CC, 22 cpv. 4 RRF (Steinauer, *Les droits réels*, vol. III, 3ª edizione, Berna 2003, pag. 283, n. 2883a). Determinante ai fini della decorrenza del termine trimestrale è il giorno in cui tutte le opere che formano parte costitutiva del contratto sono state portate a termine. Lavori di piccola entità o di secondaria importanza che sono stati deliberatamente posticipati dall'artigiano o dall'imprenditore, così come ritocchi, sostituzioni di parti difettose dell'opera prestata ed eliminazione di altri difetti non appartengono al completamento del lavoro principale (DTF 125 III 113, 106 II 25, 102 II 208; Steinauer, *op. cit.*, pag. 283, n. 2884a). Determinanti sono invece i lavori indispensabili per il funzionamento dell'opera, indipendentemente dal tempo impiegato e dai relativi costi (sentenza II CCA inc. 12 1996.227 del 27 febbraio 1997, consid. 4.1).

### **E. 7.2**

L'istruttoria di causa è pressoché silente sulla data di ultimazione dei lavori litigiosi. Nel proprio interrogatorio formale l'attore ha risposto di aver terminato i lavori "pochi giorni prima del blitz della polizia" (verbale del 21 giugno 2004). L'operaio che ha eseguito i lavori nelle serre non ha menzionato date di nessun genere e agli atti manca qualsiasi riscontro sulla data alla quale è avvenuto l'intervento della polizia nella coltivazione di canapa dell'appellante. Non vi sono dunque agli atti elementi dai quali poter concludere che l'istanza di iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale, introdotta il 12 giugno 2003 (inc. DI.2003.163 richiamato) era tempestiva ai sensi dell'art. 839 cpv. 2 CC. Su questo punto l'appello di rivela dunque fondato e deve essere accolto.

### **E. 8**

Visto quanto precede, l'appello dev'essere accolto parzialmente per quel che concerne l'iscrizione dell'ipoteca legale definitiva, mentre deve essere respinto per l'azione creditoria. Gli oneri processuali seguono la rispettiva soccombenza (art. 148 CPC). Il dispositivo sulle spese di prima sede deve di conseguenza essere modificato per tenere conto dell'esito dell'appello. Per i quali motivi, pronuncia: I. L'appello 24 aprile 2006 di AP 1 è parzialmente accolto e la sentenza impugnata è così riformata:

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