

## **TI\_GERICHTE 12.2006.92 vom 31. Mai 2007**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2006.92](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2006.92)

FR: TI\_GERICHTE 12.2006.92 du 31 mai 2007

IT: TI\_GERICHTE 12.2006.92 del 31 maggio 2007

### **Regeste**

Appalto. Ipoteca legale definitiva artigiano

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 31.05.2007 12.2006.92

Appalto. Ipoteca legale definitiva artigiano

Incarto n. 12.2006.92 Lugano 31 maggio 2007 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretaria: Verda, vicecancelliera sedente per statuire nella causa inc. n. OA.2003.145 della Pretura del Distretto di Bellinzona promossa con petizione 9 settembre 2003 da AO 2 rappr. dall ' RA 2 contro AP 1 rappr. dall ' RA 1 e AO 1 già rappr. dall ' RA 3 chiedente la condanna dei convenuti al pagamento dell ' importo di fr. 45 ' 483.75 oltre interessi, importo ridotto in sede conclusionale a fr. 44 ' 212.60, nonché l ' iscrizione definitiva dell ' ipoteca legale degli artigiani a carico della particella n. 43 RFD di \_\_\_\_\_ a quel tempo di proprietà di AO 1; domande alle quali i convenuti si sono opposti, AP 1 chiedendo peraltro la cancellazione dell ' ipoteca legale iscritta in via provvisoria, e sulle quali il Segretario assessore si è pronunciato con sentenza 20 marzo 2006, condannando AP 1 al pagamento di fr. 34 ' 033.05 oltre interessi e ordinando l ' iscrizione in via definitiva dell ' ipoteca legale di pari importo; appellante AP 1 che, con atto di appello 24 aprile 2006, chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere integralmente la petizione e di ordinare la cancellazione dell ' ipoteca legale provvisoria; mentre l ' attore con osservazioni 9 giugno 2006 postula la reiezione del gravame; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti ritenuto in fatto: A. AO 2, titolare di una ditta di impianti sanitari, ha eseguito diversi lavori da idraulico sul fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, a quel tempo di proprietà di AO 1 e locato alla AP 1, che vi coltivava canapa secondo il metodo denominato "indoor". AO 2 ha inviato a AP 1 diverse fatture: il 20 febbraio 2003 per lo smontaggio della caldaia esistente e delle tubazioni \_\_\_\_\_ di fr. 6'940.20, il 22 febbraio 2003 per il ripristino della copertura eternit e lattoniere \_\_\_\_\_ di fr. 5'880.35, il 14 aprile 2003 per le pompe alimentazioni acqua \_\_\_\_\_ di fr. 14'739.05, il 18 aprile 2003 per lo scarico della distilleria di \_\_\_\_\_ di fr. 6'725.- e il 24 aprile 2003 per l ' installazione acqua e concimazione \_\_\_\_\_ di fr. 15'139.15. AO 2 ha chiesto e ottenuto il 13 giugno 2003 dal Pretore del Distretto di Bellinzona l ' annotazione di un ' ipoteca legale provvisoria a carico del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ a garanzia della somma di fr. 45 ' 483.75 oltre interessi (inc. n. DI.2003.164). B. Con petizione 9 settembre 2003 AO 2 ha chiesto la condanna di AP 1 al pagamento dell ' importo di fr. 45 ' 483.75 oltre interessi e l ' iscrizione definitiva dell ' i poteca legale già iscritta in via provvisoria a carico del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ proprietà di AO 1. L ' attore ha evidenziato di aver eseguito le opere a tappe e

che esse, conclusesi il 26 aprile 2003, non sono mai state contestate da parte di AP 1. C. Con risposta 28 gennaio 2004 AO 1 si è opposto alla petizione nei suoi confronti, sostenendo di aver venduto nel frattempo il fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Il 29 gennaio 2004 AP 1 ha anch'essa chiesto la reiezione della petizione, ammettendo di aver intrattenuto in passato relazioni contrattuali con AO 2, ma negando di aver commissionato i lavori di cui egli chiede il pagamento. Secondo AP 1 i lavori non sarebbero nemmeno stati eseguiti e, in parte, si riferirebbero comunque a opere realizzate non a \_\_\_\_\_ bensì a \_\_\_\_\_. Essa chiede quindi la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca legale provvisoria. Esperita l'istruttoria, con le conclusioni 1° settembre 2005 l'attore ha ridotto la propria domanda a fr. 44 ' 212.60 oltre interessi, mentre AP 1 si è riconfermata nella propria posizione ed AO 1 è rimasto silente. D. Con sentenza 20 marzo 2006 il Segretario assessore ha parzialmente accolto la petizione, condannando AP 1 al pagamento di fr. 34 ' 033.05 oltre interessi e ordinando l'iscrizione in via definitiva dell'ipoteca legale per identico importo a carico del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. La tassa di giustizia di fr. 800.- e le spese di fr. 5 ' 000.-, come pure gli oneri processuali inerenti alla procedura di iscrizione dell'ipoteca legale provvisoria (inc. n. DI.2003.164), sono stati posti in ragione di un quarto a carico dell'attore e per il resto a carico delle parti convenute, tenute a rifondere all'attore, con vincolo di solidarietà, fr. 4 ' 000.- a titolo di ripetibili ridotte. E. Con appello 24 aprile 2006 AP 1 postula la riforma del giudizio di prima istanza nel senso di respingere integralmente la petizione e di cancellare l'ipoteca legale, con conseguente addebito integrale degli oneri processuali di prima sede all'attore, obbligato a rifonderle fr. 5 ' 000.- per ripetibili. Con osservazioni 9 giugno 2006 l'appellato postula la reiezione del gravame. Considerato in diritto:

1. Il Segretario assessore, fondandosi sull'esito della perizia giudiziaria, ha ritenuto che i lavori di cui agli scritti 20 e 22 febbraio, così come 14 e 24 aprile 2003 (doc. A, B, C, E), erano stati eseguiti con il consenso della convenuta sul fondo indicato. Quanto, invece, alle asserite opere di cui alla fattura 18 aprile 2003 (doc. D), effettuate a \_\_\_\_\_, mancava qualunque riscontro visivo e non vi erano quindi sufficienti elementi per poterle suffragare. In definitiva, il primo giudice ha riconosciuto all'attore un importo di complessivi fr. 34 ' 033.01 (IVA compresa) e ha ordinato, per tale importo, l'iscrizione dell'ipoteca legale definitiva a carico del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. 2. In corso di causa il fondo \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ è passato il 14 luglio 2004 in proprietà di \_\_\_\_\_ in virtù di 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. 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 (appello, pag. 2 in basso, 4 in basso segg.). 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. 4. L'appellante

ribadisce anzitutto che le "fatture" di cui ai doc. A-E in realtà altro non sono che semplici offerte. Tale circostanza si desumerebbe dal loro contenuto e sarebbe peraltro stata accertata dallo stesso Pretore, il quale nell'ordinanza 23 giugno 2004 ha indicato che "i documenti in questione, pur essendo intestati come fatture, sono in realtà delle offerte come ben si può evincere dal testo delle medesime" (pag. 2 in alto) e in quella 5 ottobre 2004, dove giudicando su un'opposizione ad una domanda rogatoria, ha ordinato la sostituzione della parola "fatture" con la parola "offerte" (appello, pag. 3 in fondo e seg., pag. 7 in fondo, 9 in mezzo). Se non che, la censura dell'appellante dev'essere disattesa già per il fatto che egli si limita a ribadire quanto già esposto in sede di conclusioni (memoriale, 1° settembre 2005, pag. 2), senza confrontarsi con la motivazione del Segretario assessore (Cocchi/Trezzini, op. cit., n. 27 ad art. art. 309 CPC), secondo il quale gli scritti sono da considerarsi fatture sebbene siano state redatte con errori di impostazione, ossia secondo i criteri normalmente usati per le offerte (sentenza impugnata, pag. 4 in fondo). D'altra parte, già nell'ordinanza 23 giugno 2004 citata dall'appellante il primo giudice ha specificato "che tuttavia il perito potrà verificare anche sulla base delle offerte se i lavori ivi descritti sono stati eseguiti e se quantitativi e prezzi esposti appaiono corretti" (pag. 2 in alto). In definitiva, il primo giudice ha spiegato che poco importa la dicitura di tali scritti se i lavori sono effettivamente stati eseguiti dall'appaltatore. 5. In secondo luogo, la convenuta, pur riconoscendo di aver già commissionato in passato numerosi lavori all'attore, per l'importo complessivo di fr. 200'000.-/250'000.-, sostiene di non averlo mai incaricato di eseguire le opere controverse, tant'è che il direttore della AP 1, \_\_\_\_\_, non ha mai sottoscritto, come invece era solito fare, bollettini di ordinazione (appello, pag. 4 in fondo, 5 in alto, 6 in fondo). Secondo la convenuta, tale circostanza è stata peraltro confermata dallo stesso attore in sede di interrogatorio formale, in occasione del quale egli ha specificato che i lavori erano commissionati per iscritto. D'altra parte, lo stesso mai avrebbe sostenuto che le opere gli erano state commissionate verbalmente. 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.-/250'000.-, gli era senz'altro possibile eseguire opere non ordinate senza che il committente potesse rendersene conto (appello, pag. 6 in fondo, 7 in alto, 8 seg.). 5.1 Nel caso concreto non è contestato che i lavori litigiosi siano di per sé tipico oggetto di un contratto d'appalto, ma che essi siano stati commissionati all'attore. 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).

5.2 Nella fattispecie, il fatto che per i lavori contestati non siano stati sottoscritti bollettini, come le parti erano solite fare, 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. Certo, lo stesso attore in sede di interrogatorio formale riferisce che "i lavori venivano commissionati dalla AP 1 per scritto" (verbale 21 giugno 2004). Egli, poi, non ha nemmeno sostenuto che le opere gli erano state commissionate verbalmente. Tuttavia, 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 (consid. 8), 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 che, trovandosi l' attore già sul luogo di esecuzione dei lavori regolarmente commissionati per fr. 200 ' 000.-/250 ' 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. Invero, la convenuta non ha sostenuto che le opere già eseguite dall' attore e da lei riconosciute non fossero state portate a termine. Quanto alle opere contestate, dalle allegazioni dell' attore risulta che sono state eseguite per ultime. La convenuta non lo contesta e si limita a sostenere l' inesistenza delle opere litigiose e che in ogni caso sono state terminate ben prima del 26 aprile 2003, data indicata dall' attore (cfr. petizione 9 settembre 2003 pag. 2; risposta 29 gennaio 2004, pag. 2 seg.). Posto che dalla perizia, come verrà illustrato in seguito (consid. 8), è emersa l' esistenza di gran parte dei lavori rivendicati dall' attore, mal si comprende come l' appaltatore abbia potuto recarsi ancora sul posto ed eseguire le opere contestate senza che la committente se ne accorgesse, visto che le opere che lei conferma essere state commissionate, dell' ordine di centinaia di migliaia di franchi, erano già state eseguite. Ne consegue che, su questo punto, l' appello è infondato.

6. Afferma l'appellante che la perizia giudiziaria allestita dall' \_\_\_\_\_ è nulla, poiché il perito si è avvalso di affermazioni dell'attore e di documenti non versati agli atti e quindi assunti in violazione del principio del contraddittorio (appello, pag. 9 in fondo seg.).

6.1 Al riguardo, il Segretario assessore ha spiegato che la perizia non era affetta da vizi, poiché il principio del contraddittorio non è stato violato. Il primo giudice ha sottolineato che il perito ha considerato solo i lavori riscontrabili da un esame visivo in sede di sopralluogo, al quale hanno assistito entrambi i patrocinatori delle parti, come risulta dalla perizia complementare 29 novembre 2004. Inoltre il perito giudiziario si è avvalso di ulteriori documenti che, tuttavia, non sono stati assunti su iniziativa dell' attore, bensì su richiesta del perito (sentenza impugnata, pag. 6 seg. consid. 7).

6.2 Il perito che desidera far capo ad altra documentazione (in possesso delle parti o di terzi) oppure desidera informazioni complementari (dalle parti o da terzi) deve rivolgersi al giudice, il quale assumerà le prove necessarie rispettando il principio del contraddittorio (art. 185 cpv. 1 CPC). Un'eccezione è possibile solo per elementi che, pur non trovandosi agli atti, riguardino fatti puramente accessori ( Cocchi/Trezzini, op. cit., n. 8 e 10 ad art. 248 CPC con rinvii). Nella fattispecie, in sede di delucidazione peritale il perito ha valutato anche documentazione che è stata assunta, su sua richiesta, dal primo giudice con ordinanza 12 novembre 2004. La convenuta si era opposta alla richiesta di assunzione di tali documenti, asserendo di non conoscerne il contenuto (lettera 11 novembre 2004) e ha

ribadito la sua opposizione ancora il 22 novembre 2004. La convenuta è quindi stata informata dell'acquisizione agli atti ai fini della perizia dei nuovi documenti, allegati al rapporto di delucidazione 29 novembre 2004, che essa ha potuto consultare e sui quali ha potuto esprimersi nelle conclusioni 1° settembre 2005. Essa ha quindi avuto ampio modo di pronunciarsi sulla perizia e sui documenti in questione già in prima sede. Un eventuale vizio formale è pertanto stato sanato, la convenuta avendo inoltre potuto esporre le sue eventuali osservazioni sulla perizia davanti a questa Camera, autorità munita di pieno potere cognitivo in fatto e in diritto (Rep. 1985 pag. 141 in fondo, 1988 pag. 348 consid. 2; DTF 116 V 186 in alto con rinvii, 116 Ia 95 in fondo). Quanto ai rilevamenti esperiti durante il sopralluogo, non vi è stata, come spiegato dal Segretario assessore, alcuna violazione del principio del contraddittorio, poiché allo stesso erano presenti entrambi i patrocinatori delle parti. La perizia e il suo complemento non sono quindi nulle e la censura dell'appellante dev'essere respinta.

7. L' appellante sostiene che, in ogni caso, dalla perizia non emerge l' esecuzione dei lavori rivendicati dall' attore. Essa sostiene che, come elencato dal perito, normalmente la procedura in materia di contratti di appalto prevede dapprima la presentazione di un' offerta da parte dell' appaltatore, poi l' ordinazione dell' esecuzione, il controllo dei lavori eseguiti e, infine, l' allestimento del bollettino di consegna. Nel caso specifico tale procedura non è stata seguita (appello, pag. 9 e seg.). A parte il fatto che l' appellante non trae conclusioni dalle sue affermazioni, limitandosi a sostenere che quanto illustrato dal perito ha una valenza su come vengono normalmente conclusi i contratti d' appalto, già si è detto circa l' esistenza di una relazione contrattuale tra le parti (sopra, consid. 5).

8. L' appellante si lamenta che il Segretario assessore abbia seguito il perito giudiziario, sebbene questi si sia fondato, per sua ammissione, su quanto illustrato verbalmente dall' attore durante il sopralluogo, dato che i lavori non erano più visibili. Le singole censure vanno vagliate individualmente.

8.1 Sostiene la convenuta, anzitutto per quanto concerne i lavori di cui alla fattura del 20 febbraio 2003 inerenti allo smontaggio di una caldaia (doc. A), che gli stessi non erano più visibili e che il perito ha ammesso di essersi fondato sulle asserzioni dell' attore (appello, pag. 10 seg.). Se non che, sebbene tale affermazione del perito sia vera (rapporto di de luc idazione 29 novembre 2004, pag. 2 in alto), non corrisponde invece alla realtà che in sede di sopralluogo non vi fossero risultanze visive dei lavori eseguiti. Sul luogo era ancora visibile l' intervento sul tetto per estrarre la caldaia e gli elementi di fissaggio (perizia 14 ottobre 2004, pag. 5 e rapporto di de luc idazione, pag. 2). La convenuta dimentica inoltre che a comprova dell' opera eseguita vi è anche la fattura della ditta \_\_\_\_\_ (allegato al rapporto di de luc idazione) e la testimonianza 19 maggio 2004 del teste \_\_\_\_\_, secondo il quale i lavori di cui ai doc. da A a E "corrispondono a quanto eseguito a \_\_\_\_\_ per conto della AP 1 ". In particolare, esso assevera che "è stato eseguito anche lo smontaggio di una caldaia, poi asportata, unitamente alle vecchie tubazioni". Quanto all' utilizzo della gru, la stessa risulta dalla fattura testé citata dell' azienda \_\_\_\_\_. Su questo punto l' appello dev' essere pertanto respinto.

8.2 L' appellante contesta la decisione del Pretore anche in merito alla fattura 22 febbraio 2003 sul ripristino della copertura del tetto in eternit (doc. B). Essa afferma che il perito non ha potuto rilevare l' esecuzione dell' opera in questione, limitandosi a constatare la diversa colorazione di alcune lastre di eternit (appello, pag. 11). Dalla perizia emerge tuttavia, al contrario di quanto asserito dalla convenuta, che "le lastre sostituite si notano sul tetto in quanto di colorazione più chiara per rapporto a quelle vecchie (...). Oltre alla sostituzione delle lastre in eternit, sono state effettuate alcune opere da lattoniere visibili così come descritte nella fattura" (perizia, pag. 4 nel mezzo). La doglianza

dell' appellante è pertanto infondata. 8.3 Per quanto concerne la fattura 14 aprile 2003 relativa a pompe per l'alimentazione dell'acqua (doc. C), l'appellante sostiene che, sebbene il perito abbia potuto trovare un riscontro visivo delle opere ivi menzionate, non esiste alcun documento che attesti se il materiale sia stato fornito dall'attore (appello, pag. 12 seg). Se non che, proprio per supplire a tale carenza il perito ha chiesto che gli fossero messi a disposizione i relativi documenti, ciò che è avvenuto in seguito a ordinanza del Pretore. Circa l'ammissibilità di tale procedere già si è detto (sopra, consid. 6.2). Al riguardo, la convenuta sostiene che tali fatture non dimostrano comunque che siano quelle installate sul fondo in questione. Tuttavia, anche il teste \_\_\_\_\_ ha confermato che i lavori di cui al doc. C sono stati eseguiti dall'attore (sopra, consid. 8.1). La censura dell'appellante è pertanto sprovvista di fondamento. 8.4 In merito alla fattura del 24 aprile 2003 per il montaggio della stazione di pompaggio (doc. E), l'appellante critica la decisione del Segretario assessore di riconoscere la relativa pretesa, poiché fondata su deduzioni del perito e non su riscontri visivi. Se non che, per quanto concerne la manodopera, secondo il perito "dovendo fare una valutazione solo su 'quanto visibile', vorremmo valutare l'intervento (...) pari a circa fr. 6'000.-" (perizia, pag. 5). Egli ha poi valutato il costo dei materiali "tuttora in loco" in fr. 4'000.- (rapporto di determinazione, pag. 3). Mal si comprende, quindi, la censura dell'appellante, visto che la valutazione del Segretario assessore, che si è fondata sulla perizia giudiziaria, considera proprio quanto ancora esistente sul posto. Ne consegue che, anche su questo punto, l'appello dev'essere respinto.

9. L'appellante sostiene che, a prescindere dall'esistenza del credito, non può essere iscritta un'ipoteca legale definitiva, poiché i lavori sono stati commissionati dalla conduttrice e non dall'allora proprietario del fondo (appello, pag. 16). Al riguardo, l'attore sostiene che il proprietario del fondo era al corrente dei lavori, tant'è che nemmeno si è opposto all'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale (osservazioni 9 giugno 2006, pag. 7 in alto). 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 a sostituire attrezzature vecchie o danneggiate (smontaggio vecchia caldaia, sostituzione vecchie lastre di eternit e sostituzione di alcune danneggiate), così come a installarne di nuove (stazione di pompaggio per il sollevamento dell'acqua di falda). Inoltre, il teste \_\_\_\_\_ ha asserito che sul fondo in questione esistevano "delle serre che secondo quanto mi è stato riferito erano fatiscenti" (audizione 19 maggio 2004, pag. 1). Sebbene tale testimonianza non si fonda su una constatazione diretta, essa lascia intendere, unitamente ai dati rilevati nella perizia, che le opere contestate hanno incrementato il valore del fondo.

10. L'appellante invoca, infine, la tardività dell'iscrizione dell'ipoteca legale. Essa sostiene che il creditore non è riuscito a dimostrare la tempestività della sua domanda, dato che i lavori sono finiti ben prima del 26 aprile 2003, termine da lui indicato (appello, pag. 17; cfr. petizione 9 settembre 2003, pag. 2 nel mezzo; conclusioni 1° settembre 2005, pag. 2 nel mezzo). Nella risposta, la convenuta aveva

contestato i lavori effettuati dall'attore, riconoscendo nel contempo l'esistenza di precedenti lavori dell'attore che, in ogni caso, erano finiti "ben prima" di tale data (risposta 29 gennaio 2004, pag. 3). 10.1 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, 3<sup>a</sup> 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). 10.2 Dai documenti assunti su richiesta del perito per allestire il rapporto peritale di de luc idazione 29 novembre 2004 risulta che la \_\_\_\_\_ ha inviato il materiale all'attore il 28 marzo 2003 (fattura 31 marzo 2003 n. 805060254), il 31 marzo 2003 (fattura 31 marzo 2003 n. 805060324), il 3 aprile 2003 (fattura 4 aprile 2003 n. 805060495) e il 10 aprile 2003 (fattura 10 aprile 2003 n. 805060710). Il perito ha constatato che tali invii erano pertinenti ai lavori da lui constatati sul posto, tant'è che ha utilizzato i dati contenuti nelle fatture testé citate per allestire il suo rapporto peritale di de luc idazione 29 novembre 2004. Non vi è quindi motivo di dubitare che tali invii concernono i lavori contestati, che devono dunque essere forzatamente posteriori alle date di consegna dei materiali. Considerato che la domanda di iscrizione provvisoria è del 12 giugno 2003, i lavori litigiosi sono stati tutti effettuati prima dello spirare del termine di tre mesi per la domanda di iscrizione. Dubbi possono semmai sorgere circa la tempestività dei lavori che hanno necessitato l'uso della gru, poiché essa è stata messa a disposizione dalla società \_\_\_\_\_ il 4 febbraio 2003 (fattura 20 marzo 2003 n. 02029). Se non che, come detto (sopra, consid. 10.1), determinante ai fini della decorrenza del termine trimestrale è il giorno in cui tutte le opere sono state portate a termine. Nemmeno la convenuta sostiene che parte dei lavori eseguiti siano da considerarsi di secondaria importanza. Tanto basta per considerare tempestiva ai sensi dell'art. 839 cpv. 2 CC l'istanza di iscrizione di ipoteca legale. 11. Visto quanto precede, l'appello dev'essere respinto e la sentenza impugnata confermata. Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, pronuncia:

1. L'appello 24 aprile 2006 di AP 1 è respinto.
2. Gli oneri processuali d'appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 600.- b) spese fr. 50.- fr. 650.- sono posti a carico dell'appellante, con l'obbligo di versare a AO 2 fr. 1'500.- per ripetibili di appello.
3. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona e, a passaggio in giudicato della sentenza, all'Ufficio dei registri di Bellinzona. terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La

presidente \_\_\_\_\_ La segretaria Rimedi giuridici Premesso che il valore litigioso della vertenza (fr. 34'033.05) raggiunge il limite di legge di fr. 30'000.-, contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione. Qualora non sia dato il ricorso in materia civile, è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in

materia costituzionale.

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