

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 919/2018

Sentenza del 6 novembre 2019

Il Corte di diritto civile

Composizione
Giudici federali Herrmann, Presidente,
Marazzi, von Werdt, Schöbi, Bovey,
Cancelliera Antonini.

Partecipanti al procedimento
A. _____ SA,
patrocinata dall'avv. Federica Tamburini,
ricorrente,

contro

1. B. _____,
2. C. _____,
3. D. _____,
patrocinati dall'avv. Giovanna Bonafede,
opponenti.

Oggetto
ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori, iscrizione definitiva,

ricorso contro la sentenza emanata il 2 ottobre 2018 dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (11.2016.112).

Fatti:

A.

A.a. La particella n. 730 RFD di X. _____ è stata costituita nel gennaio del 2000 in proprietà per piani prima della costruzione. È composta di quattro unità, pari ognuna a 250/1000 del fondo base. Le quattro unità sono intestate rispettivamente a E. _____ (la n. 22268), a B. _____ (la n. 22269), a C. _____ (la n. 22270) e a F. _____ (la n. 22271). Il 17 maggio 2000 C. _____ e F. _____ hanno affidato all'impresa A. _____ SA i lavori di capomastro per l'edificazione, sull'intero fondo, di due ville bifamiliari collegate da un corpo sotterraneo. A. _____ SA ha rescisso il contratto d'appalto in corso d'opera per il 25 aprile 2002.

A.b. Preliminarmente, con istanza 24 aprile 2002 A. _____ SA ha chiesto l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori per montanti diversi sulle quattro unità. L'istanza è stata accolta a titolo cautelare l'indomani, e confermata - seppur per importi ridotti rispetto all'istanza - con decisione del Pretore del Distretto di Lugano del 12 settembre 2008.

A.c. Nel frattempo, in data 4 marzo 2005 A. _____ SA ha promosso l'azione di merito nei confronti di C. _____ e F. _____ da un lato, e di E. _____ e B. _____ d'altro lato, postulando che i primi fossero condannati solidalmente, quali committenti, al versamento di complessivi fr. 1'152'935.90 a titolo di mercede; con riferimento tanto ai primi quanto ai secondi, A. _____ SA ha inoltre chiesto l'iscrizione definitiva di ipoteche legali di importi corrispondenti a quelli originariamente sottoposti all'attenzione del Pretore.

A.d. Con separate sentenze 16 dicembre 2013, il Pretore ha parzialmente accolto la petizione nei confronti di C. _____ e F. _____, condannando ciascuno di loro al pagamento di fr. 494'397.85 oltre interessi, e disponendo l'iscrizione definitiva di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori di

fr. 222'297.37 oltre interessi ciascuna sulle unità n. 22270 e 22271.

A.e. La petizione rivolta contro C. _____ e D. _____ (eredi di E. _____) e contro B. _____ è stata parzialmente accolta nel senso che è stata disposta l'iscrizione definitiva di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori di fr. 264'400.48 oltre interessi sull'unità n. 22268 e di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori di fr. 265'238.90 oltre interessi sull'unità n. 22269.

B.

B.a. Entrambe le sentenze sono state annullate dal Tribunale di appello del Cantone Ticino. La prima, con giudizio 20 novembre 2015 della II Camera civile, che ha rinviato l'incarto al Pretore per nuova decisione nel senso dei considerandi. La seconda, con giudizio 11 dicembre 2015 della I Camera civile, che ha parimenti rinviato l'incarto al Pretore per nuova decisione nel senso dei considerandi.

B.b. Con nuovo giudizio 12 settembre 2016, il Pretore ha nuovamente accolto parzialmente la petizione nei confronti di C. _____ e F. _____, correggendo l'importo allocato a parte attrice in fr. 498'521.14 oltre interessi e confermando l'iscrizione definitiva delle ipoteche legali degli artigiani e imprenditori già ordinate con il primo giudizio. Con giudizio separato di medesima data (rettificato in data 23 settembre 2016) ha riconfermato integralmente la prima sentenza nei confronti di C. _____, D. _____ e B. _____.

B.c. C. _____ e F. _____ hanno invano impugnato la sentenza che li concerne (supra consid. B.b) avanti alla II Camera civile del Tribunale di appello, che ha respinto il loro appello con giudizio 21 giugno 2018. Questa sentenza è cresciuta in giudicato.

C.

C. _____, insieme con D. _____ e B. _____, hanno pure impugnato il secondo giudizio avanti alla I Camera civile del Tribunale di appello, che con la qui avversata sentenza 2 ottobre 2018 ha accolto l'appello e riformato il giudizio di prima sede nel senso che la petizione è respinta e le ipoteche degli artigiani e imprenditori provvisoriamente iscritte senza contraddittorio il 25 aprile 2002 sono dichiarate estinte, con contestuale ordine all'Ufficiale del registro fondiario di Lugano di cancellarle.

D.

Con allegato 6 novembre 2018, A. _____ SA (qui di seguito: ricorrente) introduce ricorso in materia civile contro il menzionato giudizio 2 ottobre 2018 della I Camera civile del Tribunale di appello, postulandone in via principale l'annullamento con la conferma integrale della sentenza del Pretore del 12/23 settembre 2016 (supra consid. B.b) e in via subordinata l'annullamento con il rinvio dell'incarto all'istanza inferiore.

Con decreto presidenziale 28 novembre 2018, al gravame è stato conferito il postulato effetto sospensivo.

Non sono state chieste determinazioni nel merito.

Diritto:

1.

1.1. La sentenza impugnata è una decisione finale (art. 90 LTF; v. ad es. sentenza 5A 682/2010 del 24 ottobre 2011 consid. 1.1) che è stata emanata su ricorso da un'autorità cantonale di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 e 2 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) di natura pecuniaria con un valore di lite superiore a fr. 30'000.-- (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF). Inoltrato tempestivamente (art. 100 cpv. 1 LTF) dalla parte soccombente in sede cantonale (art. 76 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile è pertanto in linea di principio ammissibile.

1.2. Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate (DTF 140 III 86 consid. 2 con rinvii). Nel ricorso occorre pertanto spiegare in modo conciso, confrontandosi con i considerandi della decisione impugnata, perché l'atto impugnato viola il diritto (DTF 134 II 244 consid. 2.1). Le esigenze di motivazione sono più rigorose quando è fatta valere la violazione di diritti fondamentali. Il Tribunale federale esamina queste censure solo se la

parte ricorrente le ha debitamente sollevate e motivate, come prescritto dall'art. 106 cpv. 2 LTF. Ciò significa che il ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato, con riferimento ai motivi della decisione impugnata, in che modo sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (DTF 134 II 244 consid. 2.2).

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può scostarsene o completarlo d'ufficio solo se è stato svolto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario (DTF 140 III 115 consid. 2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 140 III 264 consid. 2.3).

2.

Controverso è se sovvenivano le condizioni per una suddivisione dell'importo totale delle ipoteche legali fra le varie unità di proprietà per piani fondata sulla loro superficie e la pertinenza delle parti comuni (come ritenuto dal Pretore) invece che secondo i lavori effettivamente eseguiti su ciascuna di esse.

2.1.

2.1.1. Giusta l'art. 837 cpv. 1 n. 3 CC, gli artigiani o imprenditori che avessero fornito materiale e lavoro, o lavoro soltanto, per una costruzione o altre opere su un determinato fondo, possono chiedere la costituzione di un'ipoteca legale gravante il fondo stesso.

Questa norma esprime il principio di specialità, ovvero l'obbligo di precisa individualizzazione dell'oggetto messo a pegno a garanzia del plusvalore portato dall'artigiano o imprenditore all'immobile (Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, vol. III, 4aed. 2012, n. 2890f). Relativizzato in dottrina a seguito della revisione della legge entrata in vigore il 1° gennaio 2012 (v. Grégory Bovey, in *Commentaire romand, Code civil*, vol. II, 2016, n. 6 ad art. 839 CC; Christoph Thurnherr, in *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch*, vol. II, 6aed. 2019, n. 12 ad art. 839/840 CC), il criterio del plusvalore si addice tuttavia anche a lavori di distruzione o di natura provvisoria, in quanto funzionali alla futura costruzione (in tal senso, analogamente, Thurnherr, op. cit., n. 6 ad art. 839/840 CC, che parla in questo contesto di "prestazioni edili secondarie").

2.1.2. In caso di lavori su più fondi, l'ipoteca legale deve essere chiesta sotto forma di pegno parziale, gravante ogni singolo fondo per la frazione del credito di cui il proprietario risponde (v. art. 798 cpv. 2 CC). È quindi compito dell'artigiano o imprenditore tenere un conteggio preciso, per ogni fondo, dei lavori svolti e del materiale fornito e del prezzo unitario applicato - anche se con i committenti aveva pattuito prezzi globali o forfettari -, e di fatturarli separatamente non appena terminati. L'entità del credito che si vuole garantito dal pegno dev'essere infatti quantificato e cifrato in modo preciso. Un frazionamento astratto della totalità dei costi fra gli immobili, rispettivamente una ripartizione dei medesimi in funzione, per esempio, del volume degli immobili, è in linea di principio inammissibile (sentenza 5A 924/2014 del 7 maggio 2015 consid. 4.1.3.1 con rinvii).

Due sono le conseguenze: l'ipoteca legale potrà andare a gravare unicamente l'entità giuridica (fondo base o parte di comproprietà) che ha beneficiato dei lavori dell'artigiano o imprenditore (sentenza 5A 924/2014 cit. consid. 4.1.3), e il termine di quattro mesi per l'iscrizione dell'ipoteca legale (art. 839 cpv. 2 CC) inizia a decorrere dalla fine dei lavori su quella medesima particella (Steinauer, op. cit., n. 2880 e 2890f).

2.1.3. Applicati alla proprietà per piani, questi principi hanno per conseguenza che per i lavori effettuati a favore di una parte dell'immobile corrispondente a un'unità della proprietà per piani, un'eventuale ipoteca legale dovrà andare a gravare quella determinata unità (DTF 126 III 462 consid. 2b; 125 III 113 consid. 3a; sentenza 5A 924/2014 cit. consid. 4.1.3.2; STEINAUER, op. cit., n. 2880a; BOVEY, op. cit., n. 53 ad art. 839 CC). Se più unità hanno beneficiato di lavori, l'ipoteca legale dovrà avere la forma del 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 solo eccezionalmente possibile (STEINAUER, op. cit., n. 2880b).

Qualora i lavori abbiano per oggetto le parti comuni di una proprietà per piani, il pegno grava l'oggetto in comproprietà (DTF 125 III 113 consid. 3a; 111 II 31 consid. 4a), e l'artigiano o imprenditore deve ripartire la propria pretesa sui proprietari delle varie unità in funzione delle loro quote al fine di iscrivere dei pegni parziali ai sensi dell'art. 798 cpv. 2 CC; un'iscrizione sul fondo base è possibile

unicamente qualora nessuna unità di proprietà per piani sia stata precedentemente gravata da un pegno (sentenza 5A 924/2014 cit. consid. 4.1.3.2; Steinauer, op. cit., n. 2880c e 2880d). Tale regolamentazione deriva dall'impossibilità di individualizzare le parti comuni di un immobile suddiviso in proprietà per piani (DTF 125 III 113 consid. 3a; Steinauer, op. cit., n. 2880a).

2.2.

2.2.1. Nel caso in cui l'artigiano o imprenditore abbia fornito delle prestazioni su più unità (fondi o parti di proprietà per piani) funzionalmente interdipendenti, costruiti in un fiato (Steinauer, op. cit., n. 2890g), le prestazioni, quand'anche scaturenti da diversi contratti, appaiono talmente connesse le une con le altre che si giustifica di far eccezionalmente decorrere tutti i termini dell'art. 839 cpv. 2 CC dalla conclusione degli ultimi lavori suscettibili di essere raggruppati (DTF 125 III 113 consid. 3b; 111 II 343 consid. 2c; sentenze 5A 426/2015 dell'8 ottobre 2015 consid. 3.2; 5D 116/2014 del 13 ottobre 2014 consid. 5.2.3; Steinauer, op. cit., n. 2890e).

2.2.2. In due sentenze, il Tribunale federale ha mutuato la giurisprudenza che permette il decorso unitario dei termini di iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale al caso (simile per le difficoltà che comporta) della fatturazione globale di lavori effettuati contemporaneamente in favore di immobili con parti comuni, ma con una diversa impronta sui fondi utilizzati. Tenuto conto delle particolarità del caso, ha detto il Tribunale federale, non si può esigere dall'artigiano o imprenditore di allestire dei conteggi separati per ogni fondo. In tali circostanze, l'accertamento della ripartizione dei costi sui vari fondi a mezzo di una perizia appare ammissibile (sentenza 5A 682/2010 del 24 ottobre 2011 consid. 3.3; di identico tenore, sentenza 5A 683/2010 del 15 novembre 2011 consid. 3.3; v. Bovey, op. cit., n. 57 ad art. 839 CC e nota a piè di pagina 104), ricordato tuttavia che l'importo già iscritto in via provvisoria su ogni singola unità non può essere aumentato con l'iscrizione definitiva dell'ipoteca legale (sentenza 5A 924/2014 cit. consid. 4.1.4).

2.2.3. In dottrina, RAINER SCHUMACHER (Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3aed. 2008, n. 792 segg.) va oltre: propone di elevare a principio una suddivisione della pretesa dell'artigiano in funzione delle quote di proprietà per piani, indipendentemente dal fatto che i lavori eseguiti abbiano beneficiato a parti comuni o a parti in uso esclusivo. Questo autore fa valere che differenze di costo vengono compensate automaticamente dalle differenti quote, e che le parti costruttive dell'immobile sono indivisibili (ibid. n. 793). Inoltre, il valore aggiunto di determinate componenti varia anche a seconda della loro collocazione all'interno dello stabile (ibid. n. 796). Lascia comunque valere un'eccezione per "spese straordinarie" ai sensi dell'art. 712m cpv. 1 n. 6 CC (ibid. n. 794).

3.

3.1. In prima istanza, il Pretore aveva ritenuto di potersi discostare, in via eccezionale, dal metodo ordinario di ripartizione delle ipoteche legali sulle varie proprietà per piani fondato sul valore dei lavori eseguiti sulle singole unità. Egli aveva invece adottato, come suggerito dal perito, una suddivisione secondo la superficie delle singole unità abitative e la pertinenza delle parti comuni, giungendo alla conferma in via definitiva dell'iscrizione delle ipoteche legali.

3.2. La I Camera civile del Tribunale di appello, constatato che l'azione creditoria relativa alla mercede in virtù del contratto d'appalto concluso dalla ricorrente con C._____ e F._____ era stata evasa con sentenza 21 giugno 2018 della II Camera civile dello stesso Tribunale di appello - sentenza cresciuta in giudicato -, premette essere ovviamente vincolato a tale decisione quanto all'importo da sottoporre eventualmente a pegno, non invece quanto all'esito dell'azione ipotecaria, già solo per il fatto che l'incarto sotto giudizio concerne unità diverse - le n. 22268 e n. 22269 - da quelle oggetto dell'incarto precedentemente deciso dall'altra Camera civile - le n. 22270 e n. 22271. La I Camera civile del Tribunale di appello ha poi smentito il Pretore (e la II Camera civile). Diversamente da quanto ritenuto da quest'ultima, essa ha considerato che le censure sollevate dai qui oppositori in appello erano sufficientemente chiare e circostanziate, e pure tempestive. Nel merito, i Giudici di appello hanno considerato irrilevante che il perito avesse definito il metodo poi adottato l'unico praticabile: le difficoltà in cui egli era incorso nel determinare l'ammontare dei lavori e del materiale destinati alle singole unità erano dovute alla mancanza di una contabilità separata per le quattro proprietà per piani, dunque a un'inadempienza dell'impresa qui ricorrente. Peraltro, sempre a detta dei Giudici cantonali, il metodo applicato dal perito e dal primo giudice avrebbe presupposto che i lavori avessero riguardato in egual misura ogni singola proprietà per piani, ciò che la documentazione fotografica smentisce. Non essendo la qui ricorrente riuscita a sostanziare e dimostrare in quale misura la sua pretesa si riferisse concretamente alle unità n. 22268 e n. 22269,

la I Camera civile del Tribunale di appello ha accolto il gravame e ha respinto la domanda di iscrizione definitiva di ipoteche legali, ordinando la radiazione di quelle ancora iscritte a titolo superprovvisoriale e dichiarando estinte quelle decise dal Pretore con il giudizio di prima sede.

4.

La ricorrente lamenta la violazione degli art. 837 cpv. 1 n. 3 e 798 cpv. 2 CC, nonché un arbitrario accertamento dei fatti. Le obiezioni che essa solleva contro il giudizio impugnato però non convincono.

4.1. Per l'essenziale, la ricorrente assevera che secondo la giurisprudenza del Tribunale federale "una ripartizione dell'ipoteca legale su diversi immobili in funzione delle rispettive prestazioni concrete effettuate, in lavoro e in materiale, non è affatto pretendibile in circostanze analoghe a quelle in esame in cui le costruzioni realizzate rilevano la presenza di parti comuni". Lo confermerebbe la sentenza 5A 683/2010 del 15 novembre 2011. Aggiunge il richiamo a SCHUMACHER.

4.1.1. L'argomento è sfumato. Come esposto già dal Tribunale di appello, e ribadito supra (consid. 2.1), la giurisprudenza dà una lettura assai restrittiva del principio di specialità, dal quale deriva l'esigenza - per l'artigiano o imprenditore - di precisa individuazione del fondo oggetto di ogni singolo diritto di pegno (v. anche STEINAUER, op. cit., n. 2890f, con rinvio a DTF 102 Ia 81 consid. 2b/aa) e di dettagliata distinzione delle prestazioni fornite (e dei costi fatturati) per ogni singolo fondo. Una ripresa per analogia delle medesime eccezioni ipotizzate in merito al decorso del termine per l'iscrizione dell'ipoteca legale (supra consid. 2.2.1) nel quadro della determinazione dell'estensione del diritto di pegno e dell'oggetto posto in garanzia non pare del tutto esclusa (supra consid. 2.2.2), contrariamente a quanto sembra ritenere il Tribunale di appello. Tuttavia, semmai, tale ripresa va considerata con estrema prudenza e unicamente in presenza di condizioni fattuali tali da far apparire contabilizzazione e fatturazione separate veramente non fattibili - situazioni che, in quanto premesse per un'eccezione alla regola, vanno allegare e provate dall'artigiano o imprenditore che vi fa riferimento.

4.1.2. La divergente opinione di Schumacher (supra consid. 2.2.3) è rimasta - come ha rilevato il Tribunale di appello - isolata. Modalità di suddivisione maggiormente schematiche possono entrare in linea di conto solo eccezionalmente, a condizioni restrittive e ben circoscritte (supra consid. 4.1.1 in fine).

4.1.3. Nel presente caso, il rinvio alla sentenza 5A 683/2010 del 15 novembre 2011 (di tenore identico alla sentenza 5A 682/2010 del 24 ottobre 2011, citata in precedenza) non appare di pregio. Le circostanze di quella precisa fattispecie erano particolari: la ditta ricorrente era subappaltatrice e non impresa generale, e non era dunque compito suo distinguere le prestazioni fornite all'una o all'altra costruzione; la natura dei lavori svolti (fornitura di cemento armato e muratura) avrebbe richiesto, per una fatturazione separata in corso d'opera, l'intervento di un geometra per ogni colata di cemento - esigenza considerata manifestamente eccessiva (sentenza 5A 682/2010 cit. consid. 3.3). Infine, oggetto di quella sentenza era principalmente l'opportunità di dar seguito alla domanda di perizia (sentenza 5A 682/2010 cit. consid. 3).

Ora, nel presente caso la ricorrente si limita a richiamare detta sentenza e ad affermare apoditticamente la similitudine delle circostanze, evocando " la presenza di parti comuni di notevole impatto ", segnatamente " un corpo di collegamento che unisce le due ville " nonché di " locali accessori disgiunti ". Ciò non basta, tuttavia, a dimostrare la non fattibilità di una contabilizzazione in corso d'opera. Inoltre, la qui ricorrente non era subappaltatrice (come nel precedente citato), bensì appaltatrice: era pertanto sua incombenza impostare sin dall'inizio un sistema di preventivi e fatturazione progressiva in corso d'opera.

4.2. A sostegno della propria posizione, la ricorrente si avvale delle conclusioni peritali. Il perito giudiziario arch. G._____ avrebbe infatti confermato che la tenuta di una contabilità separata sarebbe all'atto pratico impercorribile. E il metodo adottato - e avallato dal perito - basato " sul computo effettivo delle superfici e sull'incidenza delle parti comuni " non sarebbe affatto astratto, bensì ben preciso e dettagliato.

L'opinione dei Giudici di appello circa il metodo approvato dal perito giudiziario pare essere stata fraintesa: un calcolo fondato sulle cubature, oppure sui millesimi della proprietà per piani, può senz'altro essere preciso e dettagliato. Tuttavia, resta astratto nella misura in cui permette di fondare su criteri generici (appunto, cubature e millesimi) il calcolo di prestazioni che invece avrebbero dovuto essere fatturate in virtù dei dati concreti.

4.3. A titolo eventuale, la ricorrente si avvale della tardività con la quale gli opposenti avrebbero allegato fatti sui quali poi la Corte cantonale avrebbe poggato il proprio giudizio. Criticano in particolare che gli opposenti mai prima delle conclusioni avrebbero addotto "interventi particolari o peculiarità delle due ville [...] tali da eventualmente richiedere un riparto del pegno differente dal computo basato sulle volumetrie o eventualmente sulle quote millesimali". Le contestazioni sollevate dagli opposenti con la risposta e la duplica sarebbero rimaste su un piano del tutto generico, mettendo in discussione globalmente la ripartizione dei costi sulle singole proprietà per piani, senza tuttavia fornire alla ricorrente gli elementi per capire se veniva contestato il calcolo delle superfici o la natura simile delle unità di proprietà per piani, o sollevata l'esistenza di spese straordinarie o interventi particolari che giustificerebbero una deroga al principio della suddivisione in funzione delle volumetrie degli edifici. Tali contestazioni violerebbero dunque in modo arbitrario le esigenze poste dall'art. 78 del codice di procedura civile ticinese applicabile *ratione temporis*.

Queste obiezioni non sono di pregio. Da un lato, la ricorrente non fa che contrapporre alla lettura degli allegati di causa ritenuta dal Tribunale di appello la propria lettura, ciò che non è notoriamente sufficiente per dimostrare l'insostenibilità dell'opinione dell'autorità precedente (*supra* consid. 1.2). In secondo luogo, e soprattutto, la ricorrente capovolge i termini della questione: in quanto parte che chiede la costituzione di ipoteche legali dell'artigiano e imprenditore, incombe a lei dimostrare che le condizioni sono adempiute (art. 8 CC) - in linea di principio dimostrando il preciso legame fra il plusvalore apportato con le proprie prestazioni ed il fondo che ne ha beneficiato. Non basta, a tal fine, affermare che le regole sviluppate da dottrina e giurisprudenza (*supra* consid. 2.1) non possano trovare applicazione nel caso di specie, e porre a carico di controparte l'onere di provare il contrario.

Questa censura si appalesa pertanto infondata nella misura della sua ricevibilità.

4.4. In via ancor più subordinata, la ricorrente lamenta accertamenti fattuali arbitrari.

4.4.1. L'insorgente rimprovera ai Giudici cantonali di non aver "minimamente esaminato e discusso la fondatezza e la congruità del calcolo delle superfici" né tantomeno "accertato le peculiarità della costruzione in oggetto, con particolare riferimento alla presenza, al dimensionamento e alla localizzazione delle parti in uso esclusivo nelle rispettive case [...], ma anche delle parti comuni [...]".

Anche per questa censura vale quanto appena detto (*supra* consid. 4.3) : incombe alla ricorrente esporre in modo chiaro e dettagliato le peculiarità della costruzione, evidenziando posizione e dimensione delle parti comuni, e soprattutto spiegando per quale ragione nel caso delle costruzioni presentemente in discussione non sarebbe stato possibile, o almeno ragionevolmente esigibile (*supra* consid. 4.1.1), prevedere sin dall'inizio metodi di fatturazione separati per ogni unità. A tal fine, se non si vuol sminuire la portata eccezionale di metodi di calcolo schematici, non basta certo limitarsi a menzionare la presenza di fattori suscettibili di rendere difficile un tale calcolo individualizzato. Ora, la ricorrente non pretende - e ancora meno dimostra, mediante puntuali rinvii alle proprie comparse processuali - di aver sostanziato a sufficienza l'eccezionalità della situazione. Ciò premesso, ogni disquisizione relativa al calcolo delle superfici - sottinteso: delle varie unità, non relative alle prestazioni asseritamente inscindibili - si rivela inutile.

4.4.2. La ricorrente lamenta in seguito l'arbitrario apprezzamento della perizia dell'arch. G. _____ da parte dei Giudici cantonali. Tale perizia avrebbe evidenziato come il metodo di calcolo adottato dalla ricorrente fosse non solo l'unico attendibile, oggettivamente applicabile nella pratica e sistematicamente adottato in casi simili, aggiungendo l'impossibilità nella pratica di calcolare con esattezza quanto svolto nelle singole proprietà per piani interessate dagli interventi.

L'obiezione è infruttuosa. La decisione a sapere se un determinato metodo di calcolo sia compatibile con le esigenze legali è una questione di diritto, che non compete al perito risolvere. Che la soluzione proposta offra all'artigiano evidenti facilitazioni, è credibile, ma non significa ancora che essa vada adottata. Inoltre, il calcolo della mercede dovuta all'artigiano o imprenditore e la sua distribuzione fra i vari proprietari beneficiari dell'opera è questione ben distinta da quella di un preciso legame in rem fra la pretesa e il fondo offerto in pegno: è allora senz'altro ipotizzabile utilizzare il metodo per la suddivisione della mercede, ma non per la creazione di un diritto di pegno.

Nel caso di specie, peraltro, l'interpretazione che i Giudici cantonali hanno dato della perizia giudiziaria resiste alla censura di arbitrio nell'apprezzamento delle prove. Già nel 2004, in occasione del referto versato all'incanto relativo all'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale, il perito permetteva trattarsi di una perizia svolta a posteriori, su cantiere interrotto da circa tre anni, e che aveva subito interventi successivi (perizia agosto 2004 in inc. xxx pag. 1), ribadendo tale premessa nel referto di maggio 2011 (pag. 1-2). Precisa poi di aver dovuto far capo alla suddivisione dei costi per millesimi

in assenza di una contabilità nettamente separata fin dall'inizio, ma non afferma che la tenuta di una contabilità distinta non sarebbe stata fattibile. E la ricorrente non discute questa precisazione. Infine, quando il perito conclude che il metodo adottato sia il solo attendibile e oggettivamente applicabile, e pure quello "sistematicamente adottato in questi casi" (pag. 10), l'espressione "in questi casi" sembra riferirsi alla stesura di una perizia a posteriori, non alle peculiarità della costruzione. La censura appare pertanto infondata nella misura della sua ammissibilità.

4.4.3. La ricorrente discute infine la lettura che la I Camera civile del Tribunale di appello ha dato delle fotografie annesse alla perizia.

La relativa discussione consiste tuttavia nella mera contrapposizione della propria opinione a quella dei Giudici cantonali, dunque di primo acchito del tutto appellatoria e, di conseguenza, inammissibile.

5.

Per i motivi esposti, il gravame è votato alla reiezione nella misura della sua ammissibilità.

Tasse e spese di giustizia seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF). Non sono dovute ripetibili agli opposenti, che si erano a suo tempo opposti senza successo all'istanza di conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso, e che non sono stati invitati ad esprimersi nel merito.

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 8'000.-- sono poste a carico della ricorrente.

3.

Comunicazione alle patrocinatrici delle parti e alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 6 novembre 2019

In nome della II Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente: Herrmann

La Cancelliera: Antonini