

Urteilkopf

146 III 7

2. Estratto della sentenza della II Corte di diritto civile nella causa A. SA contro B., C. e D. (ricorso in materia civile) 5A_919/2018 del 6 novembre 2019

Regeste (de):

Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und 798 Abs. 2 ZGB; Bauhandwerkerpfandrecht; Stockwerkeigentum.

Verteilung des Bauhandwerkerpfandrechts bei Bauarbeiten an mehreren Stockwerkeinheiten (E. 2, 4.1 und 4.4.1).

Regeste (fr):

Art. 837 al. 1 ch. 3 et 798 al. 2 CC; hypothèque légale des artisans et entrepreneurs; propriété par étages.

Répartition de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en cas de travaux portant sur plusieurs unités d'étage (consid. 2, 4.1 et 4.4.1).

Regesto (it):

Art. 837 cpv. 1 n. 3 e 798 cpv. 2 CC; ipoteca legale degli artigiani e imprenditori; proprietà per piani.

Suddivisione dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori in caso di lavori su più unità di proprietà per piani (consid. 2, 4.1 e 4.4.1).

Sachverhalt ab Seite 8

BGE 146 III 7 S. 8

A. a Il fondo n. 730 RFD di X. è composto di quattro unità di proprietà per piani, appartenenti a E. (n. 22268), B. (n. 22269), C. (n. 22270) e F. (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 collegate da un corpo sotterraneo. A. SA ha rescisso il contratto d'appalto in corso d'opera per il 25 aprile 2002. A. SA ha chiesto l'iscrizione provvisoria di ipoteche legali degli artigiani e imprenditori per importi diversi sulle quattro unità. Il Pretore del Distretto di Lugano ha accolto l'istanza in via supercautelare con giudizio 25 aprile 2002, poi confermato (seppur per importi ridotti rispetto all'istanza) con decisione 12 settembre 2008.

A. b 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, chiedendo la condanna dei primi, quali committenti, al versamento di complessivi fr. 1'152'935.90 a titolo di mercede e, con riferimento tanto ai primi quanto ai secondi, l'iscrizione definitiva di ipoteche legali di importi corrispondenti a quelli già sottoposti all'attenzione del Pretore. Con decisione 12/23 settembre 2016 il Pretore ha parzialmente accolto la petizione rivolta contro E. (sostituito in causa dagli eredi C. e D.) e B., disponendo l'iscrizione definitiva di un'ipoteca di fr. 264'400.48 sull'unità n. 22268 e di un'ipoteca di fr. 265'238.90 sull'unità n. 22269. Il Giudice di prime cure ha 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, adottando, come suggerito dal perito, una suddivisione secondo la loro superficie e la pertinenza delle parti comuni.

B. Con sentenza 2 ottobre 2018 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha accolto l'appello introdotto da B., C. e D. Secondo i Giudici cantonali, le difficoltà in cui il perito era incorso nel determinare l'ammontare dei lavori destinati alle singole unità erano dovute alla mancanza di una contabilità separata, dunque a un'inadempienza di A. SA. Non essendo quest'ultima riuscita a sostanziare e dimostrare in quale misura la sua pretesa si riferisse concretamente alle unità n. 22268

e 22269, la Corte cantonale ha respinto

BGE 146 III 7 S. 9

la domanda di iscrizione definitiva delle ipoteche legali e ordinato la radiazione di quelle iscritte in via supercautelare il 25 aprile 2002.

C. Con ricorso in materia civile 6 novembre 2018 A. SA ha impugnato la sentenza 2 ottobre 2018 dinanzi al Tribunale federale. Il Tribunale federale ha respinto il ricorso nella misura in cui era ammissibile. (riassunto)

Erwägungen

Dai considerandi:

2. Controverso è se sovvenano 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, 4a ed. 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, 6a ed. 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

BGE 146 III 7 S. 10

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; DTF 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; DTF 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)

BGE 146 III 7 S. 11

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; DTF 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, 3a ed. 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).

4. (...)

4.1 Per l'essenziale, la ricorrente assevera che secondo la giurisprudenza del Tribunale federale "una ripartizione dell'ipoteca legale su
BGE 146 III 7 S. 12

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). BGE 146 III 7 S. 13

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.

4.4 (...)

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: incombeva 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.