Tribunale regionale Moesa
Regionalgericht Moesa
Dretgira regiunala Moesa

Al Giardinètt 2
CRS
6535 Roveredo
Tel: +41 81 257 59 71

Inc. no 115.23.01

Tribunale civile di prima istanza
Tribunale collegiale

Composizione: Rosa (presidenza)
Furger, Müller-Storni
Segretaria: Jörg

Decisione

del 10 giugno 2026
comunicata senza motivazione scritta l'11 giugno 2026
comunicata con motivazione scritta il 30 luglio 2026

nella procedura

A._____ (*istante*),
patr. dall'avv. Nikolas Atasayar

contro

B._____ SA (*convenuta*),
patr. dall'avv. Cesare Lepori

concernente

azione tendente all'iscrizione definitiva dell'ipoteca legale dell'artigiano.

I. <u>Fattispecie</u>:

A. In data 19 dicembre 2021 la C._____ Sagl (CHE-___), attualmente in liquidazione, incaricata dalla convenuta di eseguire dei lavori sul fondo no ___X RF O.1._____ (O.2._____), di proprietà di quest'ultima, ha concluso con l'istante un contratto di subappalto per opere di gessatore e pittore (doc. D di cui all'inc. no 135.22.133). Contestualmente alla conclusione di tale contratto di subappalto, la C._____ Sagl ha chiesto all'istante di eseguire ulteriori lavori di gessatura e pittura anche sulla part. no ___Y RF O.1._____, sempre di proprietà della convenuta. Successivamente, l'istante ha emesso nei confronti della C._____ Sagl diverse fatture per i lavori eseguiti sui due fondi di proprietà della convenuta (doc. G1-G10; doc. H1-H3 e doc. I1 e I2 di cui all'inc. no 135.22.133). Tali fatture sono state saldate solo in parte dalla C._____ Sagl (doc. M1-M2; N1-N3; O1-O3 e P di cui all'inc. no 135.22.133). In data 8 luglio 2022 le parti hanno firmato un accordo transattivo, in cui la C._____ Sagl si è impegnata a versare all'istante entro il 13 luglio 2022 l'importo di CHF 25'000.- a saldo di quanto ancora dovuto per i lavori svolti sui fondi in questione (doc. Q di cui all'inc. no 135.22.133). A seguito del mancato versamento dell'importo pattuito, l'istante ha inoltrato all'Ufficio esecuzioni e fallimenti della Regione Moesa una domanda d'esecuzione, alla quale non è stato dato seguito, in quanto il 9 agosto 2022 è stato dichiarato il fallimento della C._____ Sagl (doc. R di cui all'inc. no 135.22.133). L'istante ha successivamente insinuato nel fallimento della stessa un credito di complessivi CHF 50'734.-, comprensivo di CHF 35'465.50 oltre interessi del 5% a far tempo dal 16 maggio 2022 per i lavori di appalto eseguiti sulla part. no ___Y RF O.1._____ (doc. C).

B. Il 12 settembre 2022 l'istante, patrocinato dagli avv. Yasar Ravi e Filip Cerimanovic, Lugano, ha adito il Tribunale regionale Moesa e chiesto in via supercautelare e cautelare di fare ordine all'Ufficiale del registro fondiario del Distretto di O.1._____ (O.2._____) di procedere all'annotazione in via provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori giusta gli art. 837 e segg. e 961 CC per la somma complessiva di CHF 35'465.50 oltre interessi al 5% annuo a far tempo dal 16 maggio 2022, a carico del fondo base part. no ___Y RFD O.1._____ di proprietà della convenuta e a favore dell'istante.

C. Con decisione del 15 settembre 2022 l'infrascritto Tribunale ha accolto la suddetta istanza supercautelare, ordinando l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale richiesta e impartendo allo stesso tempo un termine di 20 giorni alla convenuta per inoltrare eventuali osservazioni.

D. Il 6 ottobre 2022 la convenuta, patrocinata dall'avv. Cesare Lepori, Bellinzona, ha comunicato di non opporsi all'annotazione provvisoria dell'ipoteca legale in oggetto, riservandosi ogni ragione ed eccezione nella procedura di merito per l'iscrizione definitiva.

E. Con decisione 11 ottobre 2022 l'infrascritto giudice ha pertanto stralciato dal ruolo per acquiescenza la procedura sommaria, confermando la suddetta annotazione di un'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale dell'artigiano, e assegnando all'istante un

termine scadente il 10 gennaio 2023 per promuovere la procedura d'iscrizione definitiva dell'ipoteca legale, pena la decadenza dell'annotazione.

F. Con petizione del 9 gennaio 2023 l'istante ha chiesto all'infrascritto Tribunale di fare ordine all'Ufficiale del Registro fondiario di procedere all'iscrizione in via definitiva della suddetta ipoteca legale degli artigiani e imprenditori.

G. Con la risposta di causa del 13 maggio 2023 la convenuta ha chiesto di respingere la petizione dell'istante.

H. Con replica del 12 giugno 2023 l'istante si è confermato nella sua domanda di giudizio. Lo stesso ha fatto la convenuta in sede di duplica il 14 settembre 2023.

I. In data 7 novembre 2023 si è tenuta un'udienza istruttoria alla presenza dei patrocinatori delle parti nell'ambito della quale si è discusso in merito ai mezzi di prova da assumere.

J. Con decreto sulle prove del 16 novembre 2023 l'infrascritto giudice ha assunto i mezzi di prova offerti dalle parti. L'audizione dell'istante e l'interrogatorio dei testi D._____, collaboratore dell'istante, e E._____, socio e gerente della società C._____ Sagl, hanno avuto luogo il 16 gennaio 2024. A margine di tale udienza le parti hanno concordato di attendere la pubblicazione della graduatoria nel fallimento della società C._____ Sagl prima di procedere con la presente vertenza e di comunicare all'infrascritto giudice eventuali accordi in vista di una soluzione amichevole della lite.

K. Con scritto del 2 dicembre 2025 l'istante, ora patrocinato dall'avv. Nikolas Atasayar, Lugano, ha chiesto di riattivare la procedura. Con disposizione ordinatoria 5 dicembre 2025 l'infrascritto giudice ha pertanto impartito un termine alle parti per comunicare se desideravano essere convocate per il dibattimento finale oppure se vi rinunciavano, presentando un memoriale scritto conclusivo. Avendo le parti chiesto di poter presentare dei memoriali scritti conclusivi, con disposizione ordinatoria del 22 dicembre 2025 è stato assegnato loro un termine, scadente il 13 febbraio 2026, poi prorogato su richiesta della convenuta fino al 4 marzo 2026, per l'inoltro degli stessi.

L. Il 10 giugno 2026 si è tenuta la camera di consiglio. L'11 giugno 2026 è stata notificata alle parti la decisione senza motivazione scritta. Il 26 giugno 2026 la convenuta ha chiesto la motivazione scritta della decisione.

II. <u>In diritto</u>:

1.1 L'istante sostiene di essersi accordato con la C._____ Sagl di compilare dei bollettini a regia per i lavori svolti sui rispettivi fondi di proprietà della convenuta, i quali avrebbero dovuto essere sottoscritti dalla suddetta ditta in qualità di committente; sulla base di tali bollettini l'istante avrebbe successivamente emesso le proprie fatture (cfr. petizione, cfr. II.1). A parere dell'istante, le parti avrebbero dunque pattuito che quest'ultimo venisse remunerato in base alle ore svolte presso i cantieri in questione. Egli avrebbe iniziato i lavori in oggetto subito dopo la sottoscrizione dell'offerta del 19 dicembre 2021 e avrebbe di seguito presentato alla ditta committente 13 bollettini "a regia" (cfr. petizione, cfr. II.2 con rinvio ai doc. F1-F13). Per quanto riguarda la part. no ___X RF O.1._____ l'istante avrebbe svolto lavori per complessivi CHF 19'679.- (doc. G9), oltre a CHF 2'346.55 di costi di materiale che sarebbero stati da lui anticipati (doc. G10), per complessivi CHF 22'025.55. Per quanto concerne invece i lavori eseguiti sulla part. no ___Y RF O.1._____, l'istante avrebbe emesso due fatture di rispettivamente CHF 8'320.- (doc. H1) e CHF 5'257.10 (doc. H2) per complessivi CHF 13'577.10 (doc. H3). A tali importi andrebbero aggiunti CHF 8'031.60 per 138 ore non remunerate di lavori svolti sulla part. no ___X RF O.1._____ e CHF 26'888.40 per 461.5 ore non remunerate di lavori svolti sulla part. no ___Y RF O.1._____ (doc. I1 e I2). Il valore complessivo dei lavori svolti dall'istante sarebbe dunque di CHF 30'057.15 per la part. no ___X RF O.1._____ e CHF 40'465.50 per la part. no ___Y RF O.1._____ (cfr. petizione, cfr. II.2). C._____ Sagl avrebbe tuttavia versato complessivi CHF 30'925.- per la part. no ___X RF O.1._____ (doc. M1-M2; N1-N3 e O1-O3) e un unico acconto di CHF 5'000.- per la part. no ___Y RF O.1._____ (doc. P). Per i lavori svolti su quest'ultimo fondo lo scoperto sarebbe dunque di CHF 35'465.50, ovvero CHF 40'465.50 – 5'000.- (cfr. petizione cfr. II.3).

1.2 La convenuta, dal canto suo, ha rilevato in particolare che l'offerta del 19 dicembre 2021 di cui al doc. D concernerebbe esclusivamente l'edificio alla part. no ___X RF O.1._____ e non la part. no ___Y oggetto della presente procedura (cfr. risposta, II. Ad. 2). La convenuta contesta inoltre il fatto che l'istante avrebbe dovuto essere remunerato a regia, sulla base delle ore effettuate. L'offerta di cui al doc. D indicherebbe infatti che la fatturazione avrebbe dovuto avvenire *"a misura"*. Gli importi fatturati non sarebbero pertanto corretti e non risulterebbero nemmeno da bollettini sottoscritti dalla convenuta o dalla direzione lavori nella persona del E._____ (cfr. risposta, II. Ad. 2; duplica, II. Ad. 2). A suo parere, nulla sarebbe più dovuto all'istante, siccome quanto versato sarebbe ampiamente sufficiente a saldare il lavoro svolto da quest'ultimo. Inoltre, un eventuale saldo non si riferirebbe solo all'edificio alla part. no ___Y, ma per la maggior parte all'edificio alla part. no ___X RF O.1._____ (cfr. risposta, II. Ad. 3). L'istante non avrebbe dimostrato quali lavori sarebbero stati effettuati sul mappale ___Y RF O.1._____ e nemmeno che tutti i lavori di cui alla pretesa creditoria della procedura in oggetto sarebbero stati effettuati sul mappale no ___Y RF O.1._____ (cfr. memoriale conclusivo convenuta, cfr. 7). L'interruzione ingiustificata dei lavori da parte dell'istante

avrebbe invece causato danni sia alla committente che alla convenuta, essendo stato necessario il coinvolgimento di terzi per portare a termine i lavori, con maggiori oneri (cfr. memoriale conclusivo convenuta, cfr. 4). La convenuta rileva inoltre con riferimento al doc. Q di non essere in alcun modo vincolata dagli accordi conclusi dall'istante con ditte terze (cfr. risposta, II. Ad. 5 e 7). Essa contesta pure che l'istante abbia il diritto di chiedere e ottenere l'iscrizione di un'ipoteca legale a suo favore sul fondo di proprietà della convenuta (cfr. risposta, II. Ad. 6). Infine, essa contesta che le fatture e i bollettini allestiti dall'istante, in quanto documenti di parte e non essendo firmati, possano dimostrare l'effettiva esecuzione dei lavori indicati e che i lavori siano stati eseguiti a regola d'arte (cfr. risposta, II. Ad. 7 e 8). Contestato risulta pure il rispetto del termine di quattro mesi per l'iscrizione dell'ipoteca legale a favore dell'istante (cfr. memoriale conclusivo convenuta, cfr. 7).

1.3 Giusta l'art. 837 cpv. 1 n. 3 CC danno diritto di ottenere l'iscrizione di un'ipoteca legale i crediti degli artigiani o imprenditori che hanno *"fornito materiali e lavoro, o lavoro soltanto, per una costruzione o per altre opere, per la demolizione delle stesse, il montaggio di impalcature, il consolidamento di scavi o lavori simili su un dato fondo, e ciò sopra il fondo stesso, se il debitore è il proprietario, un artigiano o un imprenditore, un conduttore, un affittuario o un altro titolare di diritti sul fondo"*. Il subappaltatore è un artigiano o imprenditore indipendente che ha fornito materiale e lavoro o lavoro soltanto in virtù di un contratto d'appalto con un altro artigiano o imprenditore. Tra subappaltatore e proprietario dell'immobile non vi è alcuna relazione contrattuale, ma il primo dispone di un diritto proprio e distinto a ottenere l'iscrizione di un'ipoteca legale potendolo esercitare a carico del fondo su cui ha svolto lavori anche se il proprietario ignorava l'esistenza di un subappalto (sentenza Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello del Canton Ticino del 17 giugno 2021, inc. no 16.2020.49, consid. 6 con rinvii). La legittimazione di un subappaltatore a chiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale dell'artigiano è pertanto pacifica (sentenza Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello del Canton Ticino del 17 giugno 2021, inc. no 16.2020.49, consid. 6 con rinvii; sentenza della prima Camera civile del Tribunale d'appello del Canton Ticino, ICCA, del 16 maggio 2018, inc. no 11.2016.51, consid. 3 con rinvii).

1.4 L'azione dell'art. 839 cpv. 3 CC è intesa ad accertare, con pieno potere cognitivo e non più a livello di mera verosimiglianza come nel contesto di un'iscrizione provvisoria, i presupposti per l'iscrizione dell'ipoteca legale e l'importo da essa garantito. L'iscrizione ha effetti non sull'esistenza o l'ammontare del credito, ma solo sulla realizzazione del pegno (sentenza ICCA del 16 maggio 2018, inc. no 11.2016.51, consid. 3). Pertanto, il giudice dell'iscrizione definitiva non deve né accertare né stabilire il credito dell'artigiano nei confronti del committente (*Schuldsumme*), ma deve solamente determinare l'importo del pegno, ovvero l'estensione della garanzia ipotecaria *(Pfandsumme*) (DTF 138 III 132 consid. 4.2.2 con rinvii).

1.5 Anche se la procedura di iscrizione definitiva di un'ipoteca legale non ha lo scopo di accertare il credito dell'artigiano o imprenditore, per determinare la somma garantita dall'ipoteca il giudice deve nondimeno vagliare a titolo pregiudiziale l'esistenza e l'ammontare della pretesa (sentenza ICCA del 16 maggio 2018, inc. no 11.2016.51, consid. 3 con rinvii; sentenza TF 5A_77/2018 del 16 marzo 2018 consid. 1.2.2). Ciò significa che, oltre alle condizioni per ottenere l'iscrizione dell'ipoteca legale, il subappaltatore deve dimostrare l'esistenza e la somma garantita dal pegno, mentre il proprietario del fondo può far valere ogni contestazione sull'esistenza o l'ammontare del credito, come pure della somma garantita dall'ipoteca (sentenza ICCA del 16 maggio 2018, inc. no 11.2016.51, consid. 3 con rinvii).

1.6 Giusta l'art. 839 cpv. 2 CC *"l'iscrizione dev'essere fatta al più tardi entro quattro mesi dal compimento del lavoro"*. Il termine per l'iscrizione a registro fondiario inizia a decorrere dal completamento dei lavori. I lavori si considerano completati quando tutte le prestazioni che costituiscono l'oggetto del contratto d'appalto sono state eseguite e l'opera è in condizioni di essere consegnata (FRANÇOIS BOHNET, Action civiles, Volume I, 3ª ed., § 55 n. 47). Se l'appaltatore interrompe i lavori prima del loro completamento, il termine di quattro mesi inizia a decorrere dal momento in cui egli ha manifestato chiaramente la volontà di interrompere definitivamente e irrevocabilmente i lavori (FRANÇOIS BOHNET, op. cit., § 55 n. 47a).

1.7 Nell'evenienza in giudizio, dal contratto di subappalto di cui al doc. D risulta sì che la remunerazione per le opere da eseguire sul mappale no ___X RF O.1._____ era pattuita al m2/ml. Tuttavia, il pegno oggetto della presente procedura concerne il mappale no ___Y RF O.1._____. Al riguardo si rileva che una modifica del contratto d'appalto non richiede per forza la forma scritta (art. 11 cpv. 1 e 363 CO), ma può anche essere pattuita oralmente o tacitamente, in particolare quando il committente lascia eseguire all'appaltatore prestazioni supplementari o modifiche senza muovere obiezioni (sentenza ICCA del 7 marzo 2014, inc. no 11.2011.10, consid. 5c con rinvii).

1.8 Il signor E._____ ha innanzitutto confermato che l'istante ha eseguito dei lavori di pittura e gessatura su entrami i fondi di proprietà della convenuta, ovvero i mappali no ___X e ___Y RF O.1._____ (cfr. verbale interrogatorio E._____, risposta domanda 1). Nel proprio verbale d'interrogatorio lo stesso E._____ parla di alcuni bollettini "a regia" da lui sottoscritti che concernevano lavori da lui commissionati ed eseguiti dall'istante (cfr. verbale interrogatorio E._____, risposta domanda 4). Vero è che il signor E._____ ha specificato che altri bollettini non sarebbero stati firmati in quanto il lavoro non sarebbe stato da lui commissionato rispettivamente non sarebbe stato eseguito dall'istante o ancora non sarebbe stato commutato in base ai m2/ml come stipulato a contratto (cfr. verbale interrogatorio E._____, risposta domanda 4). Tali affermazioni sono però smentite dalle dichiarazioni rese dallo stesso signor E._____ dinnanzi alla Polizia cantonale il giorno 19 maggio 2022, ovvero pochi giorni dopo l'interruzione dei lavori in oggetto. In tale contesto il signor E._____ ha riferito che il giorno 16 maggio

2022 l'istante si trovava sul cantiere per svolgere "*dei lavori urgenti a regia*". Egli ha altresì riferito che l'istante *"mi ha detto quando mi firmi i bollettini. Io gli ho risposto che in quel frangente non potevo firmargli immediatamente i bollettini ma che lo avrei fatto più tardi"* (cfr. doc. L, risposta domanda 1). Ciò trova conferma nella dichiarazione resa dal teste D._____, collaboratore dell'istante, operativo sul cantiere in questione: *"… posso tuttavia aggiungere che in più di un'occasione ho sentito A._____ chiedere a E._____ il motivo per il quale non aveva ancora firmato i bollettini e E._____ rispondere che non aveva ancora avuto tempo di controllarli e che li avrebbe firmati più tardi"* (cfr. verbale interrogatorio D._____, risposta domanda 9; egli ha anche precisato di aver sentito questa discussione almeno cinque volte, cfr. risposta domanda 10). Il teste ha anche confermato che, secondo la propria percezione, il lavoro in questione avrebbe dovuto essere indennizzato a ore (cfr. verbale interrogatorio D._____, risposta domanda 12).

1.9 Dai bollettini a regia agli atti riferiti al mappale no ___Y RF O.1._____ risulta che gli stessi sono stati, per lo meno in parte, sottoscritti dalla ditta committente. Essi riportano l'indicazione dettagliata delle ore lavorative svolte dall'istante rispettivamente dai propri collaboratori. In particolare, per quanto concerne il mappale no ___ (*recte*: ___Y), il bollettino di cui al doc. F4 del 5 febbraio 2022, sottoscritto dalla committente, indica che sono state svolte 65 ore di lavoro, il bollettino di cui al doc. F5 del 7 febbraio 2022 riporta ulteriori 39 ore riferite a tale fondo. Le prestazioni descritte nella fattura emessa il 15 febbraio 2022 di cui al doc. H1 corrispondono a quelle descritte nei suddetti bollettini. Anche le prestazioni descritte nella fattura emessa il 17 marzo 2022 (doc. H2), corrispondono a quelle descritte nel bollettino di cui al doc. F6, per complessive 90,5 ore. Il totale netto di tali fatture è di CHF 13'587.10 (doc. H3). I bollettini di cui ai doc. F9, F10, F12 e F13, sempre riferiti al suddetto mappale, non sono invece stati sottoscritti dalla ditta committente. Tuttavia, essi riportano ulteriori prestazioni effettuate sul suddetto fondo nel periodo compreso tra l'11 marzo 2022 e il 13 maggio 2022 per complessive ore 461.5, le quali sono state correttamente conteggiate nella fattura emessa il 7 settembre 2022 per complessivi CHF 26'888.40 (doc. I2). Ne discende che l'importo totale fatturato dall'istante per i lavori svolti sulla part. no ___Y RF O.1._____ risulta essere corretto.

1.10 Dall'accordo sottoscritto tra l'istante e la C._____ Sagl in data 8 luglio 2022 di cui al doc. Q risulta che quest'ultima ha riconosciuto di essere ancora debitrice di importi nei confronti dell'istante per i lavori svolti sui due fondi in oggetto. Per quanto concerne l'entità dei pagamenti effettuati dalla ditta committente, agli atti risultano due acconti versati di rispettivamente CHF 10'000.- e CHF 5'000.- a seguito di richieste d'acconto formulate dall'istante per i lavori presso il mappale no ___X di O.2._____ (doc. M1 e M2). Anche gli ulteriori versamenti effettuati dalla ditta committente sono riferiti al mappale no ___X di O.2._____ (doc. N1-O3). Unicamente il versamento di CHF 5'000.- effettuato il 31 marzo 2022 fa espressamente riferimento al mappale "___" (*recte*: ___Y) (doc. P). Peraltro, il signor E._____ ha dichiarato che tale pagamento sarebbe avvenuto

sulla base di bollettini a regia da lui firmati e per lavori eseguiti (cfr. verbale interrogatorio E._____, risposta domanda 5), a comprova del fatto che su detto mappale i lavori sono stati eseguiti a regia.

1.11 Discende da quanto precede che l'istante, a parere della Corte, ha dimostrato i presupposti per l'iscrizione di un'ipoteca legale definitiva, ovvero di avere svolto lavori di gessatura e pittura sul mappale no ___Y RF O.1._____, di proprietà della convenuta, così come l'esistenza e l'ammontare della somma garantita dal pegno.

1.12 Infine, la contestazione generica della convenuta circa il non rispetto del termine di quattro mesi per l'iscrizione dell'ipoteca legale non può essere accolta. La convenuta stessa ha infatti riconosciuto che l'istante ha interrotto i lavori prima del loro completamento (cfr. memoriale conclusivo convenuta, cfr. 4). Non c'è dubbio che la manifestazione di volontà di interrompere definitivamente e irrevocabilmente i lavori sia avvenuta il giorno 16 maggio 2022, quando l'istante ha lasciato il cantiere a seguito di un diverbio con il signor E._____ (cfr. verbale interrogatorio istante, risposta domanda 8). Ciò risulta anche dall'accordo di cui al doc. Q (lett. d delle premesse dell'accordo). Con l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale in data 15 settembre 2022, il termine è pertanto stato rispettato. In conclusione, la Corte ritiene che la petizione dell'istante dev'essere accolta.

1.13 Le spese giudiziarie (spese processuali e ripetibili; art. 95 cpv. 1 CPC) sono poste a carico della parte soccombente (art. 106 cpv. 1 CPC), nella presente vertenza la convenuta.
Di conseguenza, la tassa di giustizia del Tribunale regionale Moesa di CHF 3'000.-, già anticipata dall'istante, è posta a carico della convenuta, la quale verserà all'istante l'importo forfettario di CHF 3'500.- a titolo di ripetibili.

1.14 Essendo il valore litigioso superiore a CHF 10'000.-, contro la presente decisione è ammesso l'appello al Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni, Coira. L'appello, scritto e motivato, è da inoltrare entro 30 giorni dalla notificazione della presente decisione, che dev'essere allegata allo stesso (cfr. art. 308 segg. CPC).

III. <u>Il Tribunale regionale Moesa decide:</u>

1. La petizione è accolta.
   Di conseguenza, all'Ufficio del registro fondiario Regione Moesa, Roveredo, è fatto ordine di procedere all'iscrizione in via definitiva di un'ipoteca legale dell'artigiano in favore del signor A._____, O.3._____, e a carico del fondo part. no ___Y RF O.1._____ di proprietà della B._____ SA, O.2._____, per l'importo di CHF 35'465.50 oltre interessi del 5% dal 16 maggio 2022 (con contestuale cancellazione dell'annotazione provvisoria del 15.09.2022; documento 1144/2022).

2. La tassa di giustizia del Tribunale regionale Moesa di CHF 3'000.-, già anticipata dall'istante, è posta a carico della convenuta.

3. La convenuta verserà all'istante CHF 3'500.- a titolo di ripetibili.

4. [Rimedi legali]

5. [Comunicazione]

Per il Tribunale regionale Moesa:

Il Presidente La Segretaria