

# **BGer 5P.328/2003 vom 25. Februar 2004**

Bundesgericht, 2004-02-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5P.328\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5P.328_2003)

FR: TF 5P.328/2003 du 25 février 2004

IT: TF 5P.328/2003 del 25 febbraio 2004

## **Regeste**

Diritti reali

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Inoltrato tempestivamente dalla parte soccombente in procedura giudiziaria sfociata in una definitiva decisione cantonale di ultima istanza e fondato sulla presunta violazione dell' art. 9 Cost. , il presente gravame è ricevibile giusta gli artt. 84 cpv. 1 lit. a, 86 cpv. 1, 88 e 89 cpv. 1 OG - quest'ultimo combinato con gli artt. 32 e 34 cpv. 1 OG.

### **E. 1.2**

Giusta l' art. 57 cpv. 5 OG il Tribunale federale soprassiede, di regola, alla sentenza sul ricorso per riforma fino a decisione del ricorso di diritto pubblico. Nel caso concreto non vi è motivo di scostarsi da tale principio.

### **E. 2**

Nell'ambito della valutazione delle prove il Tribunale federale riconosce al giudice cantonale un ampio potere discrezionale e non sostituisce il suo apprezzamento a quello del giudice di merito, ma interviene solo se la valutazione delle prove contenuta nella sentenza impugnata è manifestamente insostenibile o chiaramente in contrasto con la situazione di fatto, ovvero qualora essa riposi su una svista manifesta o su valutazioni manifestamente incompatibili con il sentimento di giustizia o basate su punti di vista del tutto influenti ( DTF 120 Ia 31 consid. 4b pag. 40 con rinvii). È segnatamente arbitraria una valutazione delle prove che si fondi unilateralmente solo su alcune di esse ad esclusione di tutte le altre ( DTF 118 Ia 28 consid. 1b, 112 Ia 369 consid. 3). Tuttavia, l'arbitrio non si realizza già per il semplice fatto che le conclusioni del giudice di merito non corrispondono a quelle del ricorrente ( DTF 116 Ia 85 consid. 2b) o ad altre, altrettanto sostenibili o addirittura migliori ( DTF 129 I 8 consid. 2.1 pag. 9 con rinvii). Chi si limita a rimettere in discussione l'esito probatorio della procedura cantonale esercita una semplice critica appellatoria, irricevibile in un ricorso di diritto pubblico. Giova infatti ricordare che a chi impugna una decisione di ultima istanza cantonale con ricorso di diritto pubblico incombe l'obbligo di sostanziare in modo chiaro e dettagliato le censure sollevate. Il ricorrente non può accontentarsi di menzionare le norme che ritiene disattese, ma deve anche esporre in quale misura i suoi diritti siano stati violati (art. 90 cpv. 1 lit. b OG; DTF 127 I 38 consid. 3c pag. 43 con rinvii). Il Tribunale federale pone requisiti severi alla motivazione del ricorso di diritto pubblico: in particolare, per sostanziare convenientemente la censura di arbitrio non è sufficiente criticare la decisione impugnata, come si farebbe di fronte ad un'autorità giudiziaria con completa cognizione in fatto e in diritto, bensì è necessario mostrare e spiegare perché il giudizio attaccato sia manifestamente insostenibile ( DTF 120 Ia 369

consid. 3a pag. 373, 117 Ia 10 consid. 4b pag. 12).

### **E. 3**

In concreto, il ricorrente considera arbitraria la sentenza impugnata per tre specifiche ragioni.

#### **E. 3.1**

Sarebbe in primo luogo soltanto attraverso un'arbitraria valutazione delle prove che il Tribunale di appello ha potuto concludere che gli accordi fra le parti non includevano la clausola di soppressione dell'indennità di riversione.

##### **E. 3.1.1**

Il ricorrente riesuma gli identici argomenti proposti avanti alla Corte cantonale, e da questa discussi nella sentenza impugnata. In quest'ultima, lo si rammenta, i giudici cantonali hanno evidenziato l'assenza, nei documenti agli atti ed in particolare nelle lettere del ricorrente 1° e 24 giugno 1970, di un qualsiasi accordo scritto sull'equa indennità o sulla sua rinuncia, come invece esatto dalla dottrina citata *ibidem*. Hanno inoltre richiamato il rinvio alle norme del CC, per tutto quanto non previsto dal contratto, esplicitamente menzionato nella convenzione 8 giugno 1982; e, facendo proprie le conclusioni del Pretore, hanno ritenuto quale indizio contrario alla tesi ricorsuale il fatto che il ricorrente abbia commissionato una perizia sul valore dello stabile in vista di liquidare i rapporti di dare e avere alla scadenza del diritto di superficie.

##### **E. 3.1.2**

La Corte cantonale, a ben guardare, ha dunque offerto una doppia motivazione per le proprie conclusioni: ha detto, da un lato, che una globale considerazione di tutte le circostanze non permette di interpretare lo scambio epistolare fra le parti nel senso proposto dal ricorrente. Inoltre, ha constatato l'assenza all'incanto di una qualunque riga scritta di rinuncia all'equa indennità da parte del superficiario.

##### **E. 3.1.3**

Ora, omettendo di discutere e contestare fondatamente quest'ultima constatazione della Corte cantonale, il ricorrente si preclude sin dall'inizio la possibilità di dimostrare come questa conclusione sia arbitraria. Omettendo poi di confutare puntualmente l'argomentazione dei giudici cantonali, ma limitandosi invece a contrapporvi unicamente la propria lettura dei documenti di causa, il ricorrente esercita una critica meramente appellatoria, improponibile in questa sede (*supra*, consid. 2). Ne discende che l'allegato ricorsuale non soddisfa le esigenze di motivazione previste all'art. 90 cpv. 1 lit. b OG.

### **E. 3.2**

In secondo luogo, il ricorrente pretende di considerare arbitrario il fatto che la Corte cantonale, al momento di fissare l'indennità di riversione riconosciuta alla controparte, non abbia tenuto conto dell'irrisorio canone pattuito, deducendo pertanto quella parte di canone che quest'ultima ha risparmiato.

#### **E. 3.2.1**

Nella misura in cui censura i criteri con cui dev'essere stabilita l'equa indennità ai sensi dell'art. 779d cpv. 1 CC, il ricorrente si prevale di una violazione del diritto federale, che dev'essere fatta valere in un ricorso per riforma (art. 43 cpv. 1 OG) e non in un ricorso di

diritto pubblico, sussidiario ( art. 84 cpv. 2 OG ).

### **E. 3.2.2**

Per il resto questa critica, già discussa avanti ai giudici cantonali sulla scorta dei medesimi argomenti, si appalesa di natura meramente appellatoria.

### **E. 3.3**

Da ultimo, il ricorrente contesta la mancata deduzione, dall'indennità fissata, dell'importo di fr. 245'000.-- necessario per un'integrale ristrutturazione dell'immobile. A suo dire, tali costi - che esulano da quelli necessari per l'ordinaria manutenzione - gravavano sulle spalle della controparte in virtù della clausola contrattuale secondo la quale la controparte si era appunto impegnata a mantenere il padiglione in perfetto stato di manutenzione.

#### **E. 3.3.1**

La sentenza impugnata ha riconosciuto il diritto di dedurre dall'indennità da versare alla controparte le spese di manutenzione e ha ammesso a tal fine l'importo di fr. 85'000.--, pari ai costi stimati dal perito per la verifica della struttura portante. Per quanto attiene ai rimanenti fr. 160'000.--, la Corte cantonale ha sottolineato che il valore residuo dello stabile ritenuto dal perito - fr. 390'000.-- - tiene già conto del deprezzamento per vetustà intervenuto nei 25 anni in cui esso è stato utilizzato dalla controparte, rispettivamente per suo conto. Tale importo, dunque, già considera la necessità di una ristrutturazione dell'edificio per riportarlo a nuovo, e riflette pertanto il valore attuale dello stabile.

#### **E. 3.3.2**

Il ricorrente non contesta questa argomentazione e non spiega per quale motivo nella fattispecie in esame il deprezzamento per vetustà di fr. 408'490.--, dedotto dal perito dal valore di fr. 799'000.-- (mediato fra il valore a nuovo e il valore di costruzione del 1970, adattato a fine 1995), non terrebbe conto delle spese necessarie alla completa ristrutturazione dell'immobile. Già per questo motivo la censura si rivela irricevibile. Tale carenza di motivazione non viene nemmeno sanata dalla tesi del ricorrente di essere in diritto di pretendere la riconsegna di uno stabile non semplicemente in uno stato confacente alla sua vetustà, bensì in perfetto stato di manutenzione. Ora, a prescindere dal fatto che la distinzione fra "stato adeguato alla vetustà della struttura" e edificio "in perfetto stato di manutenzione" appare del tutto aleatoria, è importante sottolineare che questa allegazione di fatto appare nuova per rapporto a quanto sostenuto avanti all'ultima autorità cantonale e da questa discusso, e come tale irricevibile ( DTF 118 III 37 consid. 2a, 117 Ia 1 consid. 2; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zurigo 1992, n. 158 pag. 227).

### **E. 4**

In conclusione il ricorso si rivela interamente inammissibile. La tassa di giustizia segue la soccombenza ( art. 156 cpv. 1 OG ). Non si giustifica, invece, di riconoscere ripetibili alla controparte, che, non invitata a presentare una risposta, non è incorsa in spese della sede federale ( art. 159 cpv. 2 OG e contrario).