

GR_GERICHTE ZK2 2017 5 vom 26. Juni 2019

GR Gerichte, 2019-06-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2017_5

FR: GR_GERICHTE ZK2 2017 5 du 26 juin 2019

IT: GR_GERICHTE ZK2 2017 5 del 26 giugno 2019

Regeste

Berufung OR Allgemeine Bestimmungen

Erwägungen

E. 7

cpv. 1 lett. a dell'Ordinanza sull'organizzazione del Tribunale cantonale del 14 dicembre 2010 [OOTC; CSC 173.100]). Tenuto conto della sospensione del termine durante le ferie giudiziarie (art. 145 cpv. 1 lett. c CPC), l'appello di X._____, interposto il 2 febbraio 2017, è stato proposto nel termine di 30 giorni dalla notifica del 29 dicembre 2016 ed è pertanto tempestivo e ricevibile in ordine. 2.1. Giusta l'art. 310 CPC, con l'appello possono essere censurati l'errata applicazione del diritto e l'errato accertamento dei fatti (art. 310 CPC). L'atto di appello deve esporre i motivi per i quali la decisione impugnata è ritenuta errata. In particolare, non è sufficiente reiterare la propria interpretazione dei fatti, limitarsi a riprodurre le proprie conclusioni senza un esame approfondito delle motivazioni della decisione impugnata o rivolgere critiche di carattere generale contro la stessa (DTF 138 III 374 consid. 4.3.1.). È in altre parole richiesta la designazione precisa dei passaggi contestati e delle prove sulle quali si fondano le critiche addotte (sentenza del Tribunale federale 4A_474/2013 del 10 marzo 2014 consid. 3.1 segg.). 2.2. L'appellante, condannato dal tribunale di prime cure a risarcire gli appellati, censura un'applicazione errata del diritto, nella misura in cui la precedente istanza – anche a seguito di un accertamento errato dei fatti – avrebbe interpretato in modo errato le risultanze delle tavole processuali. A mente dell'appellante, la precedente istanza avrebbe infatti misconosciuto la concreta e reale portata dei ruoli assunti dalle persone coinvolte, in particolare il ruolo di A._____, proprietario e rappresentante della E._____ SA, il quale sarebbe stato indebitamente disgiunto dalle circostanze fattuali del caso, al punto di risultare insignificante per le stesse. Per contro, le condizioni da lui poste per l'assenso alla compravendita diretta tra

E. 8

/ 17 l'appellante e gli appellati avrebbero avuto un impatto decisivo sulle trattative di compravendita fra le parti. Le censure dell'appellante sono pertanto ammissibili. 2.3. L'appellante censura l'applicazione errata delle norme sulla responsabilità precontrattuale. Deve pertanto essere accertato se vi sia stato un rapporto di negoziazione tra l'appellante e gli appellati (consid. 3), se il comportamento dell'appellante abbia suscitato e deluso una fiducia degna di protezione nell'ambito della suddetta relazione (consid. 4), se tale comportamento abbia naturalmente e adeguatamente causato il danno allegato dagli appellati (consid. 5) e se la proposta di A._____ del 28 agosto 2014 abbia risanato il danno (consid. 6). 3.1. Per quanto concerne l'esistenza di un rapporto di negoziazione tra le parti si rileva che, nell'atto di appello, l'appellante non fa più valere l'inesistenza di un tale rapporto con gli appellati. A loro volta, le tavole processuali non permettono di giungere a tale

conclusione. 3.2. Dalle tavole processuali emerge come, in un primo momento, l'appellante abbia rifiutato di negoziare con gli appellati, non volendo mancare di parola a A._____ (act. TDM 1.2, no. III.2). Gli appellati, i quali portano l'onere della prova per il fatto allegato giusta l'art. 8 CC, non adducono prove atte a far dubitare della veracità della ricostruzione dell'appellante. In seguito all'iniziale rifiuto, gli appellati hanno quindi negoziato con A._____, giungendo a un accordo verbale per cui quest'ultimo avrebbe liberato l'appellante dal suo impegno a condizione che, al momento della costruzione, la parte edilizia fosse affidata alla sua impresa. A._____ ha quindi informato l'appellante dell'accordo trovato e chiesto allo stesso di acconsentire a una compravendita diretta tra l'appellante e gli appellati. L'appellante ha acconsentito a tale proposta. Nel febbraio 2014, l'appellante ha quindi sottoscritto la relazione tecnica d'appoggio alla domanda di costruzione. 3.3. Per il periodo successivo alla sottoscrizione della relazione tecnica, l'esistenza di un rapporto di negoziazione appare inconfutabile, giacché la relazione tecnica non sarebbe stata firmata dalle parti senza la reciproca intenzione di negoziare un contratto di compravendita. Nel periodo antecedente, invece, l'appellante stesso non ha negoziato direttamente con gli appellati. Ciò nonostante, dottrina e giurisprudenza riconoscono l'applicazione per analogia della responsabilità per persone ausiliarie giusta l'art. 101 cpv. 1 CO laddove una parte affida la conduzione della negoziazione a terzi (DTF 108 II 419 consid. 5; sentenza del Tribunale federale 4C.394/2006 del 24 aprile 2007, consid. 4.3.3; Karl Spiro, Die Haftung für Abschluss- und Verhandlungsgehilfen - zugleich ein Beitrag zur Lehre von der culpa in contrahendo, in: ZSR 1986, 105, vol. 1, pagg. 619 segg., pag. 629; Peter Gauch/Walter R. Schluemp/Jörg

E. 8.1

La tassa di giustizia per la procedura d'appello è fissata e ripartita d'ufficio (art. 105 cpv. 1 CPC). Giusta l'art. 9 cpv. 1 dell'Ordinanza sugli emolumenti in cause civili (OECC; CSC 320.210), il Tribunale cantonale riscuote una tassa di giustizia in procedure d'appello compresa tra CHF 1'000.00 e CHF 30'000.00. Nell'occorrenza, in considerazione di tutti gli elementi si giustifica di fissare le spese processuali a CHF 4'000.00. Poiché gli appellati sono integralmente soccombenti, la tassa di giustizia va integralmente a loro carico (art. 106 cpv. 1 CPC).

E. 8.2

Il Tribunale cantonale stabilisce d'ufficio e discrezionalmente le ripetibili, qualora queste siano state protestate (art. 105 cpv. 2 e art. 96 CPC; art. 2 cpv. 1 dell'Ordinanza sulla determinazione dell'onorario degli avvocati [OOA; CSC 310.250]; DTF 139 III 334 consid. 4.3). Giusta l'art. 2 cpv. 2 OOA, è considerata corrente una tariffa oraria fra i 210 e i 270 franchi. Poiché l'appellante quale parte vincente ha protestato le ripetibili, ma non ha presentato una nota spese per la procedura d'appello, si applica il valore mediano di CHF 240.00. Le indennità a titolo di ripetibili (IVA e spese incluse) per la procedura d'appello sono pertanto stabilite d'ufficio a CHF 3'000.00, considerando questo un importo adeguato alla luce del dispendio a lui causato in sede d'appello.

E. 8.3

Giusta l'art. 318 cpv. 3 CPC, l'autorità giudiziaria superiore pronuncia anche sulle spese giudiziarie della procedura di prima istanza laddove annulla il giudizio impugnato statuendo essa stessa. Per quanto concerne la tassa di giustizia per la

E. 8.4

In assenza di una nota spese per le ripetibili davanti al Tribunale di prime cure, si applica anche in tal caso la tariffa oraria media di CHF 240.00 (cfr. consid. 8.2). Le indennità a titolo di ripetibili (IVA e spese incluse) per la procedura di prima istanza sono pertanto stabilite d'ufficio a CHF 4'000.00.

E. 9

/ 17 Schmid/Susan Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, vol. I, 10. ed., Zurigo 2014, no. 973; Claire Huguenin, Obligationenrecht Allgemeiner und Besonderer Teil, 2. ed., Zurigo 2014, no. 1002). Poiché l'appellante era senz'altro conscio dell'intenzione di A._____ di condurre in suo nome la negoziazione con gli appellati, egli ha implicitamente affidato la negoziazione a costui come sua persona ausiliaria. 3.4. Pertanto, già con l'assenso alla proposta presentatagli da A._____, l'appellante ha instaurato un rapporto di negoziazione tra se stesso, coadiuvato da A._____, e gli appellati. Tale rapporto è stato in seguito rafforzato dalle trattative informali tra A._____ e gli appellati (act. TDM 4.11, pag. 2), così come dalla sottoscrizione incondizionata della relazione tecnica da parte dell'appellante e dal suo assenso alla bozza notarile. 4.1.1. La responsabilità per culpa in contrahendo, come la responsabilità fondata sulla fiducia di cui rappresenta un aspetto (DTF 121 III 350 consid. 6; Ernst A. Kramer/Bruno Schmidlin, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band VI [Das Obligationenrecht], 1. Teilband [Allgemeine Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1-18 OR], Berna 1986, no. 151 ad Allgemeine Einleitung vor Art. 1 OR), presuppone che una fiducia degna di protezione sia stata suscitata e in seguito delusa (Stephan Hartmann, Der Abbruch von Vertragsverhandlungen als Enttäuschung von Vertrauen, Bemerkungen im Anschluss an das Bundesgerichtsurteil 4C.152/2001 vom 29. Oktober 2001, in: ZBJV 139/2003, pagg. 516 segg., pag. 527). Chi partecipa in una negoziazione non può di principio fare affidamento sul perfezionamento del contratto, bensì solamente sulla corretta conduzione della negoziazione (Stephan Hartmann, loc. cit., pag. 522). La fiducia nella corretta conduzione della negoziazione è data dall'avvio di quest'ultima ed è frustrata da informazioni false o insufficienti della controparte riguardo alla sua reale volontà di perfezionare il contratto (cfr. sentenza del Tribunale federale 4C.152/2001 del 29 ottobre 2001, consid. 3a; Stephan Hartmann, loc. cit., pagg. 524 segg.). 4.1.2. Nella fattispecie, fino all'assenso incondizionato alla bozza notarile, il comportamento dell'appellante era atto a comunicare chiaramente agli appellati che la sua volontà di perfezionare il contratto con essi non fosse né particolarmente forte né tantomeno incondizionata. Invero, egli ha inizialmente rifiutato di negoziare con gli appellati. Solo in un secondo momento, l'appellante ha acconsentito verbalmente alla transazione proposta da costoro e da A._____. La proposta includeva infine la condizione che il fondo fosse edificato dall'impresa edile di quest'ultimo.

E. 10

/ 17 4.1.3. Dall'assenso incondizionato alla bozza notarile in poi, invece, il comportamento dell'appellante poteva manifestamente suscitare fiducia nella sua volontà di perfezionare il contratto come formulato nella bozza (cfr. tuttavia consid. 5). 4.2.1. Ordinariamente, la fiducia nel perfezionamento del contratto non è tutelata. Secondo la prassi del Tribunale federale, infatti, ogni parte ha di principio il diritto di interrompere la negoziazione senza dover addurre motivi (sentenza del Tribunale federale 4C.152/2001 del 29 ottobre 2001, consid. 3a). 4.2.2. In via eccezionale, può essere invece risvegliata una fiducia degna di protezione nel perfezionamento del contratto laddove il contenuto dello stesso sia stato

sufficientemente concretizzato e la parte lesa abbia compiuto investimenti poi vanificati dal mancato perfezionamento (sentenza del Tribunale federale 4C.152/2001, consid. 3b). In tal caso, tuttavia, la giurisprudenza richiede che la parte interrompente sia stata consapevole delle suddette circostanze e abbia omesso di agire di conseguenza (sentenza del Tribunale federale 4C.152/2001 del 29 ottobre 2001, consid. 3b; Stephan Hartmann, loc. cit., pagg. 531 e 533). Tale presupposto è fondamentale per garantire la libertà contrattuale. In caso contrario, infatti, una parte della negoziazione potrebbe mettere l'altra dinanzi a fatti compiuti e costringerla a scegliere tra il perfezionamento del contratto e la responsabilità precontrattuale (Stephan Hartmann, loc. cit., pag. 531).

4.2.3. Incaricando lo studio d'ingegneria B._____ di progettare l'edificazione del fondo, gli appellati hanno compiuto un investimento in seguito vanificato dalla repentina interruzione della negoziazione da parte dell'appellante.

4.2.4. Ciò nonostante, non è né allegato né tantomeno dimostrato che, al momento del suo assenso verbale alla transazione e in generale prima della sottoscrizione della relazione tecnica nel "febbraio 2014" (act. TDM 2.4, pag. 2), l'appellante fosse a conoscenza dell'investimento degli appellati. Tale consapevolezza non può d'altronde neppure essere presunta.

4.2.5. Gli appellati, attori in prima istanza, non allegano neppure che la relazione tecnica sia stata sottoscritta prima della progettazione. Essi asseriscono solamente che, nel febbraio 2014, gli attori incaricarono lo studio d'ingegneria B._____ di predisporre un progetto e gli atti per una licenza edilizia e che, sempre nel febbraio 2014, il responsabile della suddetta impresa raccolse la firma dell'appellante per l'inoltro della domanda di costruzione, e preparò tutti gli atti necessari (petizione, no. 4). Al contrario, poiché la progettazione appare in larga misura conclusa nella

E. 11

/ 17 relazione tecnica, la cui lettera C ("Descrizione del progetto") fa addirittura riferimento a piani in scala 1:100 (act. TDM 2.4, pag. 3), si deve presumere che al momento della sottoscrizione gli investimenti fossero già compiuti. Non è per contro lecito presumere che l'appellante abbia sottoscritto la relazione tecnica prima che la stessa fosse ultimata. Anche per questo motivo, l'appellante deve essere considerato inconsapevole della circostanza che gli appellati stessero compiendo investimenti in vista del futuro accordo. Ne consegue che non può essere stata risvegliata una fiducia degna di protezione nel perfezionamento del contratto (cfr. inoltre consid. 5).

4.3.1. La fiducia degli appellati deve quindi essere degna di protezione, ossia ragionevole (Peter Gauch/Walter R. Schluep/Jörg Schmid/Susan Emmenegger, loc. cit., no. 982g). In altre parole, la parte lesa non deve meramente esser caduta vittima della propria imprudenza ed eccessiva fiducia o di rischi comuni (DTF 120 II 331 consid. 5a). Il riconoscimento di una ragionevole fiducia nel perfezionamento del contratto soggiace a presupposti particolarmente restrittivi laddove il contratto è soggetto a requisiti formali statuiti nell'interesse delle parti. Invero, nei suddetti casi già la validità della promessa di contrattare è sottoposta ai medesimi requisiti formali del futuro contratto (art. 22 cpv. 2 CO). In particolare, la promessa di negoziare una compravendita d'immobili è sottoposta alla forma dell'atto pubblico, allo scopo di proteggere le parti da impegni avventati (art. 216 cpv. 2 CO). Pertanto, la protezione della parte interrompente da impegni avventati deve essere bilanciata con la tutela dell'affidamento della parte lesa nel perfezionamento del contratto, tenendo conto in particolare che, quando l'osservanza della forma serve a proteggere le parti da un agire precipitoso, la libertà contrattuale è fortemente accentuata a scapito del principio di affidamento (Alex Domeniconi, Letter of Intent, ZStP - Zürcher Studien zum Privatrecht, vol. 185, Zurigo 2013, no. 391). La stessa sentenza del Tribunale federale citata dal Tribunale di prime cure e dagli appellati puntualizza infine

come sia solamente contrario alle regole sulla buona fede acconsentire senza riserve alla conclusione di un contratto formale e poi rifiutare all'ultimo momento di trasferirlo nelle forme legali (DTF 140 III 200 consid. 5.2 in fine, con rinvii). 4.3.2. A mente dell'appellante, le informazioni di seconda mano da lui ottenute sull'incapacità degli appellati di finanziare l'edificazione del fondo nel periodo immediatamente successivo al rilascio della licenza edilizia avrebbero giustificato l'interruzione della negoziazione. In altre parole, egli adduce che la circostanza che gli appellati avessero anch'essi violato i dettami della buona fede avrebbe reso la loro fiducia irragionevole e giustificato l'interruzione delle trattative. 4.3.3. L'appellante allega che A._____ sarebbe stato disposto a rinunciare alla compravendita con l'appellante solamente a condizione che gli appellati

E. 12

/ 17 acquistassero il fondo con l'intenzione di costruire subito, ovverosia appena ottenuta la licenza edilizia. Tuttavia, il verbale dell'esame testimoniale di A._____ mostra chiaramente come, per costui, fosse solamente sottinteso che i lavori dovessero essere avviati senza indugio. A._____ afferma, infatti, di non aver mai espressamente comunicato agli appellati di rinunciare alla compravendita con l'appellante a tale condizione (act. TDM 4.11, pagg. 2 segg.). Pertanto, A._____ non ha espresso alcuna riserva riguardo alla data d'avvio dei lavori di costruzione. 4.3.4. Nondimeno, negoziando in buona fede, le parti devono aver riconosciuto che la condizione di poter edificare il fondo, posta da un imprenditore edile al quale la particella era peraltro già stata promessa, implicasse che i lavori dovessero cominciare entro un termine adeguato, che rispecchiasse la durata consueta delle transazioni coinvolte (ossia la compravendita, il finanziamento e l'appalto). Per contro, assumere che la data della costruzione potesse essere stabilita discrezionalmente dagli appellati rappresenterebbe una violazione manifesta del principio di buona fede. 4.3.5. Sebbene le parti debbano aver compreso che A._____ volesse poter costruire entro un termine adeguato, esse non devono necessariamente aver inteso che egli volesse avviare i lavori senza indugio, non appena ottenuta la licenza edilizia. Indicativamente, il termine per l'inizio dei lavori di un anno (oggi: due anni) dal rilascio della licenza edilizia giusta l'art. 91 cpv. 2 della Legge sulla pianificazione territoriale allora vigente (vLPTC, oggi: LPTC; CSC 801.100) rappresenta invece un termine che le parti devono aver considerato adeguato. 4.3.6. Alla luce di tale circostanza, benché le parti non siano di norma tenute a informare sulla propria solvibilità (DTF 125 III 86 consid. 3c), l'obbligo di negoziare in buona fede avrebbe imposto agli appellati, consci dell'importanza cui assurgeva l'edificazione del fondo – sia per A._____ sia, in virtù degli accordi presi, per l'appellante – di informarsi per tempo sulla loro capacità di avviare la costruzione della casa progettata entro un termine adeguato e di non sottacere eventuali problemi di liquidità relativi alla stessa. 4.3.7. Ciò nonostante, benché gli appellati non abbiano adempito tale obbligo, né l'appellante né A._____ indicano plausibilmente come l'interruzione repentina della negoziazione dopo soli tre mesi dal rilascio della licenza edilizia possa ottemperare ai dettami della buona fede. Invece, nonostante non sia in alcun modo dimostrato che gli appellati non avrebbero potuto ottenere il finanziamento e cominciare a costruire entro un termine adeguato, l'appellante non ha nemmeno concesso un'occasione di esprimersi sul finanziamento dell'edificazione prima di chiudere la trattativa.

E. 13

/ 17 4.3.8. Le informazioni di seconda mano ottenute dall'appellante sulle condizioni poste agli appellati dalla banca D._____ non giustificano pertanto la repentina interruzione delle

negoziazioni, neppure alla luce dell'interesse dell'appellante alla protezione da impegni avventati. Invero, al momento dell'assenso incondizionato alla bozza notarile, l'appellante aveva manifestamente avuto sufficiente occasione di ottenere le necessarie informazioni e di chiedere consiglio al notaio competente. 4.3.9. Si rammenta infine che, in seguito, gli appellati hanno rifiutato la proposta avanzata da A._____ il 28 agosto 2014, in cui quest'ultimo (in qualità di presidente del consiglio di amministrazione della E._____ SA) proponeva di rivendere il fondo agli appellati al prezzo al quale l'avrebbero potuto originariamente acquistare dall'appellante, a condizione che costoro firmassero il contratto d'appalto per l'edificazione del fondo entro il 28 febbraio 2015 e che i lavori fossero realizzati nel 2015. Tale fatto mette in questione l'esistenza del danno (cfr. consid. 6), non però la ragionevolezza della fiducia degli appellati nella corretta conduzione della negoziazione e nel perfezionamento del contratto con l'appellante. 5.1. La responsabilità per colpa in contrahendo presuppone inoltre un nesso causale naturale e adeguato tra il danno patito dalla parte lesa e la condotta della controparte (cfr. DTF 115 II 15 consid. 4a in fine). Il nesso causale deve sussistere tra il comportamento suscitante la fiducia e il comportamento frustrante la fiducia da una parte e il danno dall'altra (cfr. DTF 130 III 345 consid. 2.1; Stephan Hartmann, loc. cit., pag. 522). I suddetti comportamenti devono costituire una *conditio sine qua non* o, in caso di un'omissione, una *conditio cum qua non* per l'insorgere del danno allegato (nesso causale naturale) ed essere idonei, secondo il corso ordinario delle cose e l'esperienza generale della vita, a provocare lo stesso (cfr. Alex Domeniconi, loc. cit., no. 403). 5.2. A titolo di danno, gli appellati adducono in primo luogo i costi di progettazione di CHF 12'960.00 fatturati dallo studio d'ingegneria B._____ (act. TDM 2.23), vanificati, a mente degli appellati, dall'interruzione della negoziazione. La fattura si riferisce alla preparazione della relazione tecnica 125.30, datata "febbraio 2014" (act. TDM 2.4, pag. 2; cfr. consid. 4.2.4 e 4.2.5). Il contrario non è difatti neppure allegato dagli appellati. Ne consegue che non può esservi stato un nesso causale naturale tra l'incorretta comunicazione dell'appellante e il danno allegato dagli appellati, poiché le azioni che potrebbero aver suscitato una ragionevole fiducia degli appellati nel perfezionamento del contratto, ossia la firma apposta dall'appellante alla relazione tecnica e il suo assenso incondizionato alla bozza notarile, si sono entrambe consumate in seguito alla maturazione dei costi adottati dagli appellati. Prima delle suddette azioni dell'appellante non è allegata né tantomeno dimostrata una

E. 14

/ 17 conoscenza dell'investimento degli appellati da parte dell'appellante. Parimenti, non è dimostrata la comunicazione anche solo implicita di un assenso incondizionato dello stesso alla compravendita nel periodo precedente l'assenso alla bozza notarile. 5.3. Gli ulteriori costi adottati dagli appellati, ossia le tasse di cancelleria e spese legali incorse, sono accessori alla domanda di costruzione, poiché non sarebbero maturati se la licenza edilizia non fosse stata richiesta. Ne consegue che i costi adottati antecedono interamente la suscitazione della ragionevole fiducia degli appellati e non vi è pertanto alcun nesso causale tra il comportamento dell'appellante e il danno allegato. 6.1. L'appellante sostiene infine che l'assenso all'offerta inoltrata da A._____ il 28 agosto 2014, secondo la quale la E._____ SA avrebbe rivenduto il fondo agli appellati a condizione che questi firmassero il contratto d'appalto per l'edificazione del fondo entro il 28 febbraio 2015 e che i lavori fossero realizzati nel 2015, avrebbe potuto evitare il danno allegato. 6.2. Il danno è costituito da una diminuzione involontaria del patrimonio netto; esso corrisponde alla differenza fra lo stato attuale del patrimonio del danneggiato e quello presumibile qualora l'evento dannoso non si

fosse prodotto. Il danno può presentarsi sotto forma di una riduzione degli attivi, di un incremento dei passivi o di un mancato aumento degli attivi, rispettivamente di una mancata diminuzione dei passivi (DTF 129 III 331 consid. 2.1). 6.3. Gli appellati ritengono che l'interruzione repentina delle negoziazioni abbia reso inutili i costi di progettazione da essi incorsi e le spese ivi connesse. Riguardo all'offerta di A._____, essi sostengono che in essa fossero state poste condizioni ulteriori e supplementari. A mente degli appellati, il terreno non sarebbe stato offerto alle condizioni originarie e, pertanto, la situazione non sarebbe stata risanata. Pertanto, l'offerta di A._____, distanziandosi in modo sostanziale dagli accordi, avrebbe corrisposto a un rifiuto a trasferire il terreno alle condizioni iniziali. Non sarebbero quindi state necessarie ulteriori comunicazioni da parte degli appellati. 6.4. Interpretando in buona fede le esternazioni delle parti si deve tuttavia giungere alla conclusione che l'edificazione del fondo, condizione per la compravendita, dovesse avvenire entro un termine adeguato, quantificabile orientativamente in un periodo di un anno dal rilascio della licenza edilizia (cfr. consid. 4.3.5). Poiché l'offerta di A._____ avrebbe permesso che i lavori fossero eseguiti ancora nel 2015, il termine posto da quest'ultimo appare senz'altro adeguato. Se i lavori fossero stati avviati nel maggio 2015, ovverosia a un anno dal rilascio della licenza edilizia, vi

E. 15

/ 17 sarebbe stato tempo a sufficienza per terminare i lavori l'anno stesso. Per giunta, A._____ neppure richiedeva che i lavori fossero terminati nel 2015, bensì solamente che fossero eseguiti quell'anno. Appare anche contrario al principio della buona fede che gli appellati non abbiano neppure tentato di negoziare un termine adeguato, pur avendo per propria ammissione acconsentito alla condizione che l'impresa di A._____ edificasse il fondo. Gli appellati non presentano infine un motivo oggettivo per cui l'edificazione del fondo dovesse poter da loro essere posticipata ad libitum. 6.5. Pertanto, giacché dal 28 agosto 2014 la diminuzione del patrimonio netto degli appellati non può più essere considerata involontaria, i requisiti della nozione giuridica del danno non sono adempiti. 7. In assenza di un nesso causale tra il comportamento dell'appellante e il danno allegato, nonché alla luce della circostanza che, dal 28 agosto 2014, gli appellati non avevano patito un danno in senso giuridico, l'azione degli appellati è ritenuta infondata. L'appello è accolto, la decisione impugnata del Tribunale distrettuale Moesa del 30 novembre 2016 è annullata e l'azione è respinta.

E. 16

/ 17 procedura di prima istanza di CHF 1'500.00 e la tassa di giustizia di CHF 350.00 per la procedura di conciliazione, queste sono da considerarsi appropriate e vanno anch'esse integralmente a carico degli appellati, poiché integralmente soccombenti (art. 106 cpv. 1 CPC).

E. 17

/ 17 La Seconda Camera civile giudica: 1. L'appello è accolto. La decisione impugnata del Tribunale distrettuale Moesa del 30 novembre 2016 è annullata e l'azione è respinta. 2.1. La tassa di giustizia per la procedura d'appello di CHF 4'000.00 va solidalmente a carico di Y.1_____ e Y.2_____ ed è compensata con l'anticipo di CHF 4'000.00 prestato da X._____. Y.1_____ e Y.2_____ rifonderanno direttamente e in solido CHF 4'000.00 ad X._____. 2.2. Y.1_____ e Y.2_____ rifonderanno in solido ad X._____ CHF 3'000.00 (IVA e spese incluse) a titolo di ripetibili per la procedura d'appello. 3.1. La tassa di giustizia per la

procedura di prima istanza di CHF 1'500.00 e la tassa di giustizia di CHF 350.00 per la procedura di conciliazione vanno solidalmente a carico di Y.1_____ e Y.2_____. 3.2. Y.1_____ e Y.2_____ rifonderanno in solido ad X._____ CHF 4'000.00 (IVA e spese incluse) a titolo di ripetibili per la procedura di prima istanza. 4. Contro questa decisione con un valore litigioso inferiore a CHF 30'000.00 può essere interposto ricorso in materia civile ai sensi degli artt. 72 e 74 cpv. 2 lett. a LTF, se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale. Altrimenti è dato il ricorso sussidiario in materia costituzionale ai sensi degli artt. 113 segg. LTF. In entrambi i casi il rimedio legale è da inoltrare al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per scritto entro 30 giorni dalla notificazione della decisione con il testo integrale nel modo prescritto dagli artt. 42 seg. LTF. Per l'ammissibilità, il diritto al ricorso, gli ulteriori presupposti e la procedura di ricorso fanno stato gli artt. 29 segg., 72 segg., 90 segg. e 113 segg. LTF. 5. Comunicazione a:

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