

# TI\_GERICHTE 11.1994.14 vom 21. Oktober 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-10-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1994.14](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1994.14)

FR: TI\_GERICHTE 11.1994.14 du 21 octobre 1996

IT: TI\_GERICHTE 11.1994.14 del 21 ottobre 1996

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

Il Pretore, accertato che le opere intraprese dall'istante erano state eseguite senza il consenso della proprietaria, ha ritenuto che, salvo l'armadio a muro, il costo della separazione di tali opere dal fondo era sproporzionato rispetto all'interesse della proprietaria alla separazione. Egli ha negato all'istante un'indennità poiché ha ritenuto che l'interesse della convenuta alla sistemazione del locale era praticamente nullo, lo scopo al quale era stato adibito lo stanzino non necessitando delle migliorie apportate dall'istante. Per contro, il primo giudice ha ammesso che costui doveva risarcire la proprietaria per il mancato uso del locale e ha determinato, sulla base dell'art. 42 CO in fr. 3'700.– questa pretesa, così come ha riconosciuto in fr. 1'700.– il risarcimento per l'acquisto di una nuova porta. L'appellante adduce innanzitutto di avere eseguito le opere in buona fede, poiché fermamente convinto della sua proprietà sul noto locale, di modo che egli ha diritto al risarcimento per i lavori effettuati. Egli ritiene inoltre che, quand'anche non gli si riconoscesse la buona fede, egli avrebbe diritto ai costi sostenuti per la trasformazione della finestra esterna in porta d'accesso alla corte retrostante poiché di chiaro interesse per l'appellata.

### E. 2

Non vi sono dubbi che il proprietario del fondo può esigere la rimozione delle opere costruite senza il proprio consenso, in quanto ciò si possa fare senza danno sproporzionato (art. 671 cpv. 3 CC). Nel caso concreto l'appellante non contesta che, salvo per quanto riguarda l'armadio a muro, il costo della separazione delle opere dal fondo è sproporzionato; ritiene tuttavia di avere diritto al risarcimento integrale poiché le opere sono state eseguite in buona fede. La nozione di buona fede degli art. 672-673 CC dev'essere interpretata in senso lato. La buona fede è ammessa qualora un comportamento scorretto, moralmente riprovevole, possa essere escluso (DTF 99 II 146 consid. 6d con rinvii). Ora, nel caso concreto è possibile che al momento di comperare la particella n. \_\_\_\_\_ RFP di \_\_\_\_\_, nel marzo 1983, l'appellante potesse presumere di essere proprietario dello stanzino. Se non che, gli interventi edilizi sono iniziati nel 1988, allorquando già era stata promossa dallo stesso appellante, il \_\_\_\_\_ luglio 1985, l'azione di accertamento della proprietà del locale. Al momento dell'inizio dei lavori egli era pertanto cognito della posizione della convenuta, che rivendicava la proprietà del locale, e delle testimonianze di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, precedenti l'inizio dei lavori (inc. n. \_\_\_\_\_ richiamato). In circostanze del genere egli non può ragionevolmente sostenere di essere stato in buona fede al momento dell'esecuzione delle opere. Al contrario: nelle

condizioni descritte egli non poteva trascurare l'eventualità che il Pretore non riconoscesse la sua proprietà sul locale, ragione per cui egli deve sopportare le conseguenze di simile agire. Del resto l'appellata, appena scoperti i lavori (doc. 8) si è tempestivamente opposta agli stessi, pretendendone l'eliminazione (doc. 9 e 10), mentre non risulta che l'appellante sia stato esplicitamente autorizzato dal marito dell'appellata. Il caso giudicato in DTF 57 II 253, evocato dall'appellante, non si attaglia del resto alla fattispecie. Esso si riferisce infatti a un compratore che aveva costruito con materiali propri sul fondo acquistato e che si era visto poi annullata la vendita ed è del tutto diverso dal caso qui in esame. L'appellante sapeva infatti, al momento in cui ha iniziato le opere contestate, che la proprietà del locale era controversa.

### **E. 3**

In caso di mancata rimozione, il proprietario del fondo deve equamente risarcire l'altro per il suo materiale (art. 672 cpv. 1 CC); in caso di mala fede da parte del proprietario del materiale l'indennità può essere limitata al valore minimo che la costruzione può avere per il proprietario (cpv. 3). a) L'appellante sostiene che, pur ammettendo la malafede, almeno i costi (fr. 6'158.–) dovuti per la creazione di un accesso alla corte retrostante, gli devono essere riconosciuti, giacché di interesse per l'appellata. La censura è parzialmente fondata. Contrariamente all'opinione dell'appellata (osservazioni pag. 3-4), non è determinante che l'apertura verso la corte retrostante sia stata praticata solo nell'interesse dell'appellante, poiché l'indennità da lui rivendicata è, in effetti, fissata a dipendenza dell'interesse che l'opera rappresenta per il proprietario del fondo (DTF 99 II 131 consid. 6b; Steinauer, Les droits réels, Tomo II, n. 1640e, pag. 79). Ora, dal fascicolo processuale risulta che, allo stato attuale delle cose, dal subalterno a) del fondo \_\_\_\_\_ (abitazione \_\_\_\_\_ i) non vi è alcuna possibilità di accesso alla corte retrostante (subalterno b) del medesimo fondo (risposta \_\_\_\_\_ ottobre 1985, pag. 3 inc. \_\_\_\_\_; doc. P pag. 2). L'interesse per l'appellata è pertanto indubbio. Del resto, nell'ambito della causa di accertamento della proprietà dello stanzino, l'appellata stessa aveva postulato il riconoscimento di un diritto di passo sul fondo n. \_\_\_\_\_ proprio per poter accedere alla corte retrostante. Sostenere ora che non vi sia alcun interesse all'accesso non è serio. b) Assevera l'appellata che la formazione della porta verso la corte ripristina una possibilità di accesso che avrebbe già dovuto essere ricostruita attraverso la proprietà \_\_\_\_\_ e che proprio per tale motivo questi avrebbe beneficiato di una riduzione sul prezzo di compravendita di fr. 30'000.– (osservazioni pag. 4). Dagli atti della causa di accertamento della proprietà risulta la richiesta di beneficiare di una servitù di passo per accedere alla corte era stata respinta dal Pretore poiché non provata (sentenza \_\_\_\_\_ ottobre 1990 pag. 6 in fondo). Certo, dalla deposizione di \_\_\_\_\_ si evince che l'appellante aveva ottenuto una riduzione di fr. 30'000.– per tenere conto di diritti di passo a favore del fondo \_\_\_\_\_, ma ciò non significa che quest'ultimo dovesse mettere a disposizione un passo a favore della convenuta; tant'è che tale richiesta è stata, come si è visto, respinta dal Pretore. c) Accertato l'interesse della proprietaria del fondo, l'indennità dipende dal valore soggettivo delle opere per il proprietario del fondo, avuto riguardo di tutte le circostanze; esso non corrisponde invece al maggior valore del fondo (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, n. 18 ad art. 672 CC). Nella fattispecie è indubbio che l'appellata, per poter accedere alla corte, avrebbe dovuto formare l'accesso. Si può ragionevolmente ritenere quindi che l'interesse dell'appellata corrisponde, almeno, ai costi che essa avrebbe dovuto sopportare per formare simile accesso. In mancanza di fattori di riduzione, nemmeno sostenuti dall'appellata, quali la mala fede del proprietario (Meier-Hayoz, op. cit., n. 19 ad art. 672) l'indennità a favore

dell'appellante può essere fissata in fr. 4'335.-. Tale importo corrisponde ai costi per la formazione della porta in luogo della finestra con parziale demolizione del parapetto in sassi e relativa riquadratura (fr. 1'600.- = 2/3 della fattura doc. \_\_\_\_\_; perizia prova futura memoria, pag. 1), per la fornitura di una porta (fr. 1'200.-) e per la costruzione della scala (fr. 1'535.-). L'appello, su questo punto, deve pertanto essere accolto in questi limiti.

#### **E. 4**

L'appellante si duole inoltre del riconoscimento dell'importo di fr. 3'700.- per il mancato utilizzo dello stanzino da parte della proprietaria. Egli sostiene che l'indennità andava riconosciuta, semmai, limitatamente alla superficie non disponibile alla proprietaria. a) A prescindere dalla circostanza che effettivamente l'appellata non ha potuto usufruire del locale, essa non ha provato di avere subito un danno a questo titolo, tant'è che il Pretore ha dovuto far capo all'art. 42 CO. Per l'art. 42 cpv. 1 CO chi pretende il risarcimento del danno ne deve fornire la prova. Il capoverso 2 del medesimo disposto deroga a tale principio, prevedendo che il danno di cui non può essere provato il preciso importo è stabilito dal prudente criterio del giudice, avuto riguardo all'ordinario andamento delle cose e alle misure prese dal danneggiato. Questa disposizione costituisce però una norma di carattere eccezionale ed è applicabile unicamente quando il danno non possa essere dimostrato nel suo ammontare per mancanza di prove sull'entità esatta del pregiudizio o per l'impossibilità di esigere ragionevolmente l'assunzione delle prove necessarie poiché ciò comporterebbe oneri e difficoltà sproporzionati (DTF 105 II 89; Rep. 1988 287; Brehm, Berner Kommentar, n. 47 ad art. 42). Per determinare il danno occorre analizzare quale sia stata l'effettiva diminuzione patrimoniale subita dalla parte lesa in conseguenza dell'agire del danneggiante, ritenuto che il danno consiste nella differenza tra la situazione patrimoniale del lesa in conseguenza del danneggiamento e quella che esisterebbe in assenza dell'evento che ha causato il danno (DTF 104 II 199; Guhl, Das Schweizerische Obligationenrecht, 8a ed., Zurigo 1991, pag. 62). Nel caso in esame l'appellata si è limitata a rivendicare l'importo di fr. 7'400.- senza sostanziare minimamente tale pretesa. Certo, essa non ha potuto utilizzare il locale, ma ciò non significa ancora che essa abbia subito un danno; in particolare essa non ha dimostrato, e neppure sostenuto, di aver dovuto far capo a un altro locale per depositare le proprie cose. Del resto, al momento in cui l'attore ha preso possesso del locale (deposizioni \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) nello stesso vi erano pochi oggetti di proprietà \_\_\_\_\_, che sono poi stati trasportati in una piccola cascina dirimpetto all'abitazione (deposizione \_\_\_\_\_ i). Ciò posto l'appello, anche su questo punto, si rivela provvisto di buon diritto. b) Per contro, la pretesa volta al risarcimento di fr. 1'700.- per l'acquisto di una nuova porta deve essere confermata. Dal fascicolo processuale risulta che prima dell'intervento dell'appellante il locale era munito di una porta d'entrata che poi è stata scardinata (deposizioni \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ o). L'appellante non nega di aver scardinato la porta, ma sostiene che la stessa è stata depositata in un locale antistante l'abitazione della convenuta (appello pag. 12). Dagli atti però non risulta tale circostanza, ragione per cui l'appellante ne sopporta le conseguenze (art. 8 CC). Il danno patito dall'appellata corrisponde al costo per l'acquisto di una nuova porta, ragione per cui l'ammontare fissato dal Pretore può essere confermato.

#### **E. 5**

In conclusione, in parziale accoglimento dell'appello, \_\_\_\_\_ è obbligata a versare a \_\_\_\_\_ l'importo di fr. 4'335.-, mentre quest'ultimo le rifonderà fr. 1'700.-.

## **E. 6**

Gli oneri processuali seguono il vicendevole grado di soccombenza, tanto in primo quanto in secondo grado (art. 148 cpv. 2 CPC). L'esito dell'appello giustifica una diversa ripartizione del pronunciato sulle spese di prima sede: per quanto riguarda l'azione principale, esse sono suddivise in ragione di metà ciascuno, compensate le ripetibili; per quanto riguarda l'azione riconvenzionale, tali oneri sono posti per 1/8 a carico di \_\_\_\_\_ e la rimanenza a carico \_\_\_\_\_, con l'obbligo per quest'ultima di versare fr. 1'400.– per ripetibili. In questa sede l'appellante risulta maggiormente vincente, ciò che giustifica di mettere a carico dell'appellata i 2/3 degli oneri processuali, con l'obbligo di versare alla controparte un adeguato importo per ripetibili.

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