

TI_GERICHTE 11.1996.163 vom 23. Juli 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-07-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1996.163

FR: TI_GERICHTE 11.1996.163 du 23 juillet 1997

IT: TI_GERICHTE 11.1996.163 del 23 luglio 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

L'attore aveva presentato il 30 ottobre 1992 un ricorso al Consiglio di Stato contro il progetto di nuovo riparto dei fondi nel comune di _____, rivendicando la proprietà della particella n. _____ VM (ora n. _____). L'esito di tale procedura non influisce sulla causa civile. Giusta l'art. 33 della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni se un ricorso involge una questione di diritto civile, il Consiglio di Stato assegna alla parte interessata un termine perentorio per proporre la lite davanti al foro giudiziario competente (cpv. 1) e l'interessato deve produrre all'autorità di ricorso la prova di aver proposto la causa nel termine assegnatogli (cpv. 2). Nella fattispecie non risulta che all'attore sia stato assegnato un termine per avviare la causa civile, né tanto meno che un siffatto termine sia decaduto infruttuoso. Al contrario, nella decisione del 23 agosto 1993 la Commissione di ricorso di prima istanza, che ha respinto il ricorso per incompetenza materiale, ha espressamente riservato future cause civili. Nulla ostava pertanto alla ricevibilità dell'azione.

E. 2

Il Pretore ha attribuito all'attore la proprietà del casello di 24 m² con lo stallino (subalterni A e B del fondo n. _____ RT), oltre al terreno circostante le mura dei due edifici per una larghezza di 0.5 m² e l'accesso agli stessi, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 160.– a titolo di equa indennità giusta l'art. 673 CC. Egli ha riconosciuto la buona fede del costruttore e ha ritenuto che il valore delle opere eseguite sul fondo altrui, stimate in fr. 6'000.– dal perito giudiziario, superano di oltre 30 volte il valore del suolo, il cui valore è stato stabilito in fr. 160.–. Egli ha riconosciuto infine alla convenuta un'indennità limitata a fr. 160.–, poiché la stessa convenuta, ancorché in buona fede, era rimasta passiva, favorendo l'errore in cui si trovava l'attore.

E. 3

Secondo l'art. 673 CC nei casi in cui il valore della costruzione superi manifestamente quello del suolo, la parte in buona fede può domandare che la proprietà della costruzione e del fondo sia attribuita al proprietario del materiale mediante equa indennità. La buona fede deve essere interpretata in senso ampio e va ammessa ogni qual volta possa essere escluso un comportamento scorretto o moralmente riprovevole (Rep. 1993 131; DTF 99 II 146 seg., 95 II 227, 92 II 227; Steinauer, *Les droits réels*, vol. 2, 2^a edizione, pag. 76 n. 1639d; Rey, *Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, vol. I, Berna 1991, n. 491; Haab, *Commentario zurighese*, art. 671/673 CC n. 12; Meier-Hayoz, *Commentario bernese*, art.

672 CC n. 6). Trattandosi di fondi non agricoli, per stabilire se il valore della costruzione superi manifestamente quello del suolo occorre considerare il valore venale del sedime (Liver , op. cit., pag. 177 in fondo; Steinauer , op. cit., pag. 77 n. 1639i; DTF 81 II 275; 78 II 18 consid. 2). La giurisprudenza ha avuto modo di stabilire, per esempio, che un valore della costruzione di fr. 14'500.– supera manifestamente un valore del suolo di fr. 600.– (DTF 81 II 275). La norma è applicabile anche quando siano effettuate riparazioni o ristrutturazioni a un edificio esistente (Liver , SPR, tomo V/1, pag. 176 in fondo). In tal caso si giustifica di prendere come valore di riferimento quello del fondo con le costruzioni esistenti prima delle modifiche.

E. 4

L'appellante contesta l'accertamento del Pretore secondo cui il valore della costruzione dell'attore supererebbe manifestamente (oltre 30 volte) quello del suolo. Sostiene che tale presupposto non sarebbe in realtà adempiuto, perché il costo degli interventi effettuati dall'attore si limiterebbe a fr. 5'300.–, a fronte di un valore del suolo (e dell'edificio, senza le migliorie) di fr. 19'700.– (fr. 25'000.– asseritamente riconosciuti dalla controparte, meno fr. 5'300.– per le costruzioni). a) Il Pretore ha stabilito in fr. 6'000.– il valore delle opere effettuate dall'attore e dalla sua famiglia nel casello, sulla base di una perizia giudiziaria. Il perito ha accertato che tra il 1930 e il 1975 sono stati compiuti vari interventi (posa di un pavimento in pietra, sostituzione di una finestra con gelosia, costruzione di un impalcato sopra il seminterrato, sostituzione di una capriata del tetto, intonacatura) per complessivi fr. 6'000.– (valuta 1995: pag. 5–8 della perizia 29 aprile 1995). Come giustamente rileva l'appellante, da tale importo occorre dedurre fr. 700.– per la posa del pavimento in pietra (perizia pag. 7), risalente secondo il perito a prima del 1950 (perizia, loc. cit.), quando la convenuta non aveva ancora acquistato il fondo (1957). Dato che l'appellante ha acquistato la proprietà del fondo a titolo particolare, in linea di massima essa non è tenuta a rispondere delle migliorie (Rey , op. cit., pag. 113 n. 490; Meier-Hayoz , op. cit., art. 671 CC n. 20; critico al riguardo Piotet , in: SJZ 71 (1975) pag. 18 seg.). Come che sia, la questione non è decisiva nella fattispecie, come risulterà in appresso. Quanto al valore del suolo, il Pretore ha ritenuto che il casello (con annesso stallino) e il suolo occupato dagli edifici hanno un valore complessivo di fr. 160.–. Egli è partito dal valore di stima ufficiale relativo alla particella VM _____, di fr. 25.– (doc. 2) e dopo aver affermato che secondo le “usanze dell'epoca” il valore venale era 2/3 di quello di stima, ha stabilito a fr. 40.– complessivi il valore determinante della stalla. A tale importo egli ha poi aggiunto il valore di stima ufficiale del terreno, di fr. 120.– (doc. 3; fr. 5.– il m²). b) Per stabilire se il valore di costruzione superi manifestamente quello del suolo non si deve raffrontare il costo delle costruzioni secondo il valore attuale (perizia, pag. 8) con il valore di stima della superficie occupata e delle costruzioni esistenti secondo il valore del 1957. Da questo profilo la sentenza del Pretore non può essere condivisa. Il confronto deve avvenire con il valore venale odierno del suolo, oltre a quello del casello senza gli interventi. Di tale valore manca però ogni riferimento agli atti, la perizia vertendo sul solo valore degli interventi edilizi. Né è possibile fondarsi sull'importo di fr. 20'000.– corrispondente al valore assicurato dalla convenuta (doc. 9, pag. 2); tale somma non tiene conto infatti del valore del terreno, ma soltanto dello stabile con le migliorie, ed è sicuramente superiore al valore delle mere costruzioni. Tanto meno ci si può riferire all'importo di fr. 19'700.–, come sostiene il ricorrente (appello, pag. 9), ossia al valore di fr. 25'000.– asseritamente riconosciuti dall'attore come valore del fondo, dedotti fr. 5'300.– per lavori svolti dopo il 1957. L'importo di fr. 25'000.– esposto dall'attore (petizione, pag. 5 seg.), corrisponde in effetti al

valore che egli attribuisce agli interventi, non a quello del fondo senza gli stessi. Anche tale somma sarebbe comunque superiore a quella delle sole migliorie apportate al casello. L'attore, che rivendicava l'attribuzione del fondo sulla base dell'art. 673 CC, doveva provare che il valore del suolo era notevolmente inferiore a quello degli interventi da lui eseguiti. Egli non ha neppure tentato di recare la prova del valore venale del suolo, limitandosi a sostenere genericamente che senza le migliorie il rustico sarebbe ora un diroccato, privo di valore (petizione, pag. 5 e 8 segg., conclusioni dell'attore, pag. 8–11, osservazioni all'appello, pag. 2 e 8–10). Ciò non basta. A torto, pertanto, il Pretore ha attribuito all'attore la proprietà del casello e del terreno annesso. Non essendo dimostrato che il valore della costruzione supera manifestamente quello del suolo, l'appello deve essere accolto e la rivendicazione respinta già per questo motivo, senza che occorra esaminare le altre censure sollevate nel gravame.

E. 6

Nella petizione 16 febbraio 1994 l'appellato ha chiesto, in via subordinata, il versamento di fr. 25'000.– a titolo di risarcimento per i materiali e i lavori. Su tale domanda, ribadita nelle conclusioni, il Pretore non ha statuito, avendo accolto la richiesta principale. Dato che la petizione deve essere respinta per quel che concerne l'attribuzione della proprietà immobiliare, rimane da decidere la domanda subordinata. La documentazione agli atti è completa, poiché la perizia giudiziaria specifica le opere eseguite e l'epoca degli interventi. Le parti hanno potuto esprimersi sulle risultanze dell'istruttoria e nelle rispettive conclusioni hanno preso posizione su tutte le domande formulate dall'attore. La Camera può quindi statuire sulla domanda subordinata senza rinviare gli atti al Pretore (sentenza I CCA 17 giugno 1994, H. e litisconsorti contro G. e H., consid. 6b). a) Esclusa la rimozione dei materiali, che non potrebbe avvenire senza danno sproporzionato vista l'entità e il tipo degli interventi eseguiti (impalcato, tetto), entra in considerazione l'equo risarcimento del materiale previsto dall'art. 672 cpv. 1 CC. Nel caso concreto la buona fede della proprietaria non può essere seriamente messa in discussione, dal momento che i lavori sono avvenuti per opera di terzi e a sua insaputa. Il Pretore ha ammesso che il convenuto ha agito in buona fede, riattando un immobile che riteneva essere di sua proprietà. Contrariamente a quanto sembra sostenere l'appellante, la buona fede dell'art. 672 CC si determina con riferimento all'esecuzione dei lavori. Tutte le accuse di malafede che nel gravame essa muove all'attore riguardano invece il comportamento tenuto da costui in occasione delle varie procedure di ricorso e nell'ambito della causa relativa alla proprietà del rustico, del tutto irrilevanti per la determinazione dell'indennità. Al riguardo non vi è motivo per negare all'attore il requisito della buona fede, già per la confusa situazione dei fondi nella zona del _____, che ha richiesto svariate procedure amministrative e giudiziarie per accertare la reale situazione dei vari proprietari. b) Il perito ha accertato che il valore dei lavori di riattazione eseguiti dopo il 1947 ammonta a fr. 6'000.– (valuta 1995: consid. 4a). L'appellante nega di dover versare un'indennità per i lavori eseguiti prima di diventare proprietaria. La tesi è fondata (consid. 4a con riferimenti), di modo che una responsabilità dell'appellante può sussistere solo per i lavori eseguiti nel 1960–1970 e nel 1975, per un importo totale di fr. 5'300.– (finestra fr. 1'050.–, impalcato fr. 750.–, opere da pittore fr. 300.–, tetto fr. 3'200.–: perizia, pag. 7). c) L'appellante contesta la legittimazione attiva dell'attore per far valere un risarcimento del materiale impiegato nel rustico. Essa rileva che i lavori di riattazione non sono stati eseguiti direttamente dall'attore e che il materiale impiegato nel 1975 è stato pagato da _____, mentre il lavoro è stato prestato dal figlio di quest'ultimo e da suoi amici. _____ ha confermato

di aver pagato il materiale e il trasporto, precisando che l'attore ha lasciato a loro disposizione la cascina e li ha autorizzati a eseguire i lavori di riattazione necessari (verbale 22 settembre 1994, pag. 2). Ci si potrebbe invero chiedere se l'attore possa far valere un risarcimento per materiale e attività fornite da terzi, ma il quesito può rimanere indeciso nel caso concreto, poiché – come si vedrà oltre – le pretese sono comunque prescritte. d) Il risarcimento dovuto in base all'art. 672 CC è esigibile non appena i materiali sono stati incorporati all'immobile e si prescrive secondo le norme previste per l'indebito arricchimento (Steinauer, op. cit., n. 1639g; Meier-Hayoz, op. cit., n. 7 ad art. 672; DTF 105 II 95 consid. 3), ossia entro un anno da quando il costruttore ha avuto conoscenza del suo diritto di ripetizione, e in ogni caso nel termine di dieci anni dal giorno in cui è nato tale diritto (art. 67 cpv. 1 CO). Nel caso concreto i lavori per i quali l'attore chiede un risarcimento risalgono al 1960–1970 e al 1975, come risulta dalla perizia e dalla deposizione del teste _____. Il diritto al risarcimento è divenuto esigibile al momento dell'incorporazione dei materiali e si è prescritto dieci anni dopo, ossia nel 1980 per la finestra e la gelosia, costruite al più tardi nel 1970 (perizia, pag. 7) e nel 1985 per il tetto, i lavori di pittura e l'impalcato, eseguiti nel 1975. L'attore infatti ha chiesto alla convenuta un risarcimento solo con la petizione del 16 febbraio 1994, quando ormai ogni sua pretesa – ammesso che egli ne avesse – era prescritta. Ne segue, in ultima analisi, che anche la domanda subordinata dell'attore deve essere respinta.

E. 7

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC) e sono posti a carico dell'attore, che rifonderà alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili di appello. L'esito dell'appello impone una nuova ripartizione delle tasse e spese di prima sede, che devono essere assunte dall'attore, soccombente su tutta la linea. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 700.– e le spese sono poste a carico dell'attore, che rifonderà alla convenuta l'importo di fr. 1'200.– per ripetibili. II. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 350.– b) spese _____ fr. 50.– fr. 400.– già anticipati dall'appellante, sono a carico di _____, che rifonderà ad _____ fr. 1'000.– per ripetibili di appello. 3. Intimazione: – avv. _____, _____; – avv. _____, _____. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Vallemaggia. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La
presidente _____ La segretaria _____