

# **TI\_GERICHTE 11.1997.12 vom 28. Oktober 1997**

TI Tribunale d'appello, 1997-10-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1997.12](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.12)

FR: TI\_GERICHTE 11.1997.12 du 28 octobre 1997

IT: TI\_GERICHTE 11.1997.12 del 28 ottobre 1997

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

I documenti prodotti per la prima volta in appello sono inammissibili. L'art. 321 cpv. 1 lett. b CPC vieta di addurre fatti e mezzi di prova nuovi in seconda sede. I documenti acclusi al ricorso non possono pertanto essere considerati ai fini del giudizio (Rep. 1990, 291 consid. 1).

### **E. 2**

Il Pretore ha respinto la petizione considerando che le tre particelle acquistate dalla convenuta – n. \_\_\_\_\_ (quota di un mezzo), \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD – formano una sola proprietà di cui la strada (particella n. \_\_\_\_\_) costituisce l'unico accesso veicolare. La formazione di un accesso diverso avrebbe comportato infatti, per la convenuta, un costo spropositato, di almeno fr. 2'050'000.–, e avrebbe ridotto considerevolmente il valore degli altri due fondi. La convenuta avendo comperato i fondi in blocco ( Samtkauf ), gli attori avrebbero dovuto esercitare il loro diritto di prelazione sull'intero oggetto della compravendita nel termine di un mese dal 24 novembre 1993, data alla quale il patrocinatore della convenuta ha trasmesso i relativi atti pubblici a quello degli attori (doc. B).

### **E. 3**

La compravendita all'origine alla lite è stata stipulata nel dicembre 1992, di modo che fanno stato in concreto gli art. 681 e 682 vCC, la nuova disciplina sul diritto di prelazione essendo applicabile solo alle alienazioni avvenute dopo il 1° gennaio 1994 (art. 681 segg. nCC, art. 1 tit. fin. CC).

### **E. 4**

Secondo l'art. 682 cpv. 1 vCC i comproprietari hanno per legge il diritto di prelazione verso qualunque terzo non comproprietario che acquisti una quota del fondo. Inoltre, giusta l'art. 681 vCC – applicabile per analogia anche al diritto di prelazione legale (Rep. 1943 374; M eier-Hayoz , Commentario bernese, art. 682 CC n. 70, 72; Haab , Commentario zurighese, art. 681/682 CC n. 37, 40) – il venditore ha l'obbligo di notificare la vendita al beneficiario del diritto di prelazione (cpv. 2), ritenuto che tale diritto si estingue col decorso di un mese dacché l'interessato ha avuto conoscenza della vendita (cpv. 3). Il termine di un mese entro il quale dev'essere esercitato il diritto è un termine di perenzione (M eier-Hayoz , op. cit., art. 681 CC n. 219; art. 682 CC n. 72; Haab , op. cit., art. 681/682 CC n. 39); esso comincia a decorrere dal momento in cui l'avente diritto ha avuto conoscenza effettiva della vendita,

ovvero del suo contenuto essenziale (indipendentemente da come egli ne è giunto a conoscenza), rispettivamente dal rispetto da parte del venditore dell'obbligo di notifica che gli incombe a norma dell'art. 681 cpv. 2 CC (Rep. 1943 375; Meier-Hayoz, op. cit., art. 681 CC n. 217 e rif. cit.; Haab, op. cit., art. 681/682 CC n. 39). Comunicate devono essere le condizioni essenziali della vendita, come l'oggetto, il prezzo e le altre clausole importanti del contratto, in modo da consentire all'avente diritto di decidere se esercitare il diritto di prelazione (Haab, op. cit., art. 681/682 CC n. 37; Meier-Hayoz, op. cit., art. 681 CC n. 205 seg.; Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 2 a edizione, n. 1734c p. 116). La dichiarazione di esercizio del diritto di prelazione deve pervenire al venditore o all'acquirente (se questi è già iscritto a registro fondiario quale nuovo proprietario) entro il termine di un mese e non è sottoposta ad alcuna esigenza di forma (Steinauer, op. cit., vol. I, 2 a edizione, pag. 333 n. 1215; Meier-Hayoz, op. cit., art. 681 n. 234).

### **E. 5**

Gli appellanti negano che in concreto la compravendita costituisca una vendita in blocco (Samtkauf o Mengenkauf). Ora, giurisprudenza e dottrina ammettono un caso di prelazione anche quando l'immobile gravato è venduto unitamente ad altri fondi – liberi da tale restrizione – a un prezzo globale (Steinauer, op. cit., vol. I, 2 a edizione, p. 333 n. 1215; Meier-Hayoz, op. cit., art. 681 n. 234). Qualora i beni non possano essere divisi senza danno per il venditore o il nuovo proprietario (se già iscritto a registro fondiario), quest'ultimo può pretendere che il titolare del diritto di prelazione lo eserciti acquistando l'insieme dei beni venduti al prezzo concordato con l'acquirente; in caso contrario il beneficiario potrà esercitare il suo diritto limitatamente al fondo gravato al prezzo stabilito proporzionalmente al valore dell'oggetto del diritto di prelazione rispetto al prezzo globale (Meier-Hayoz, op. cit., art. 681 CC n. 148; Rep. 1943 374 segg.; DTF 111 II 495).

### **E. 6**

Gli appellanti contestano il prezzo teorico di prelazione relativo alla quota di ½ della particella n. \_\_\_\_\_ accertato dal perito giudiziario. In realtà tale elemento è ininfluenza ai fini della vertenza, poiché decisivo è sapere se la nota compravendita rientri nella nozione di vendita in blocco. In concreto la convenuta ha acquistato simultaneamente le tre particelle n. \_\_\_\_\_ (quota di ½), \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ al prezzo complessivo di fr. 6'500'000.– (contratto di compravendita doc. B, pag. 1). La particella n. \_\_\_\_\_ – gravata dal diritto di prelazione – forma una strada che consente l'accesso alle altre due particelle (la planimetria \_\_\_\_\_ allegata alla perizia giudiziaria) e tutti e tre i fondi sono gravati da oneri di passo in favore delle particelle \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, contigue alla particella n. \_\_\_\_\_ (planimetrie \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_). Se non fosse comproprietaria del fondo n. \_\_\_\_\_, la convenuta dovrebbe a ogni modo garantire alle particelle n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ il diritto di passo gravante il fondo n. \_\_\_\_\_, ciò che la costringerebbe, in caso di edificazione, a formare un nuovo accesso con interventi edilizi importanti e particolarmente onerosi dal profilo finanziario. Il perito giudiziario ha infatti accertato che sarebbe necessario costruire un passaggio da via \_\_\_\_\_, mediante una rampa circolare distribuita su non meno di 7 piani per la quale si può stimare un costo di fr. 2'050'000.– (perizia giudiziaria dell'11 maggio 1996, pag. 7). Gli appellanti si limitano a contestare genericamente quest'ultimo importo, senza spendere però una parola di motivazione, di modo che su questo punto la censura è finanche irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC). Ciò posto, non vi sono motivi per scostarsi dalle conclusioni del perito (Cocchi/ Trezzini, op. cit., art. 253 CPC n. 3), il quale ha considerato

– oltre ai costi straordinari dell’opera – anche quelli derivanti dalla perdita di superficie abitativa imposta dalla variante.

#### **E. 7**

A detta degli appellanti la particella n. \_\_\_\_\_ sarebbe comunque gravata da servitù di passo a favore delle particelle n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, così che in caso di esercizio del diritto di prelazione la convenuta non subirebbe alcun danno, disponendo in ogni modo di un accesso ai propri fondi. Se non che, tale argomentazione è presentata per la prima volta in appello ed è quindi improponibile (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC). Essa è per altro in contrasto con gli atti di causa, da cui risulta che beneficiarie del diritto di passo sul fondo n. \_\_\_\_\_ sono unicamente le particelle n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, mentre ne sono escluse le n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (doc. A, 10, 12, 13, perizia pag. 5). Sollevata per la prima volta in questa sede, è pure improponibile l’argomentazione sul preteso diritto della convenuta di ottenere un accesso necessario ai sensi dell’art. 694 CC.

#### **E. 8**

Gli appellanti fanno anche valere che la convenuta avrebbe inoltrato una variante per l’edificazione con l’accesso verso via \_\_\_\_\_, ammettendo così implicitamente l’esistenza di un accesso alternativo. L’argomentazione non è loro di giovamento. Per la soluzione della vertenza non è infatti determinante sapere se esista un siffatto accesso alternativo – peraltro mai messo in dubbio dalla convenuta e ammesso dal perito – bensì, come esposto dianzi, valutare il pregiudizio che comporterebbe alla convenuta la separazione della quota di ½ della particella n. \_\_\_\_\_ dalla nota compravendita. La richiesta di richiamare dal Municipio di \_\_\_\_\_ l’incarto relativo alla pubblicazione della domanda di costruzione dell’8 (recte: 9) febbraio 1995 deve di conseguenza essere respinta, anche per il fatto che l’art. 321 cpv. 1 lett. b CPC esclude nuove prove in appello. L’asserzione degli appellanti secondo cui l’intenzione della convenuta, che ha voluto riunire a fini edificatori le tre note particelle, non potrebbe dispiegare effetti iniqui nei loro confronti è senza rilievo. Secondo dottrina e giurisprudenza esiste vendita in blocco se il negozio giuridico ha per oggetto più immobili venduti insieme e se in caso di separazione deriva pregiudizio al venditore (o al nuovo proprietario iscritto a registro fondiario), senza che sia necessaria una connessione tra gli oggetti venduti. Nel caso concreto il perito giudiziario ha accertato che le particelle in questione costituivano già originariamente un’unica area (completazione del referto peritale, pag. 2 ad 1) e che la strada è necessaria per garantire i diritti di passo gravanti la particella n. \_\_\_\_\_ a favore dei fondi n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (perizia giudiziaria, pag. 5; doc. 11). Si può dunque legittimamente ritenere che i fondi in questione costituiscono un’unità economica.

#### **E. 9**

A parere degli appellanti la giurisprudenza sulla vendita in blocco non sarebbe applicabile in concreto perché svuoterebbe del suo contenuto sostanziale il diritto di prelazione. È vero in effetti che la giurisprudenza citata restringe il diritto di prelazione, ma a ben precise condizioni. Non ogni vendita di più fondi è assimilabile a una vendita in blocco, ma solo quelle in cui sono adempiuti determinati requisiti (DTF 111 II 495). Se tali presupposti non ricorrono il titolare del diritto di prelazione può esercitare il suo diritto proporzionalmente al valore del bene gravato rispetto al valore complessivo dei beni venduti (Rep. 1943 378). Il principio del *numerus clausus* in materia di diritti reali non è del resto violato, contrariamente a quanto sostengono gli appellanti, poiché il diritto di prelazione legale dei

comproprietari non è, giuridicamente, un diritto reale ( Meier-Hayoz , op. cit., art. 681 CC n. 260).

#### **E. 10**

Ricapitolando, nella fattispecie i requisiti di una vendita in blocco appaiono indubbi: senza la particella n. \_\_\_\_\_ i fondi n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ subirebbero un ragguardevole deprezzamento, con notevole pregiudizio economico per la convenuta, poiché questa dovrebbe edificare i suoi fondi in modo da garantire alle particelle \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ l'accesso veicolare, ciò che comporterebbe – come detto – oneri valutabili a fr. 2'050'000.–, come ha accertato il perito. La compravendita deve di conseguenza essere considerata alla stregua di una vendita in blocco, sicché il diritto di prelazione doveva essere esercitato su tutti gli oggetti della compravendita e non solo sul fondo gravato. Poco importa il valore teorico della comproprietà degli appellanti. Le censure mosse nel gravame alla perizia giudiziaria non necessitano pertanto di ulteriore esame.

#### **E. 11**

Gli appellanti chiedono che questa Camera ordini una nuova perizia volta ad accertare il valore di prelazione della loro quota di comproprietà sulla particella n. \_\_\_\_\_. Essi argomentano che il valore di prelazione teorico stabilito dal perito giudiziario sarebbe tanto arbitrario da imporre l'annullamento della sentenza impugnata e l'allestimento di una nuova perizia. La designazione di un nuovo perito può avvenire solo qualora il perito giudiziario dichiarasse di non poter rispondere a taluni quesiti, a eventuali controdomande oppure se le sue risposte appaiono manifestamente insufficienti o discordanti (art. 252 cpv. 5 CPC). L'allestimento di una nuova perizia deve essere chiesto quanto prima, non appena ravvisate le insufficienze o discordanze del referto versato agli atti, senza passare ad atti processuali successivi (si confronti anche l'art. 143 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie la richiesta di nuova perizia è stata formulata per la prima volta con le conclusioni scritte, a distanza di sei mesi dalla presentazione del complemento peritale, dopo il compimento di altri atti istruttori (sopralluogo del 1° ottobre 1996). Ci si può domandare quindi se fosse tempestiva. A parte ciò, la designazione di un nuovo perito è condizionata al fatto che il perito giudiziario dichiarasse di non poter rispondere a quesiti o a controdomande oppure se le sue risposte risultino manifestamente insufficienti o discordanti. Per essere “manifestamente insufficiente” una perizia deve offendere la logica o violare principi fondamentali della scienza o dell'arte. Estremi del genere non si ravvisano nel caso in esame, dove il perito ha risposto a tutte le domande, sia in sede di perizia sia di complemento. Né è preteso che la perizia o il complemento contengano risposte contraddittorie o manifestamente insufficienti o discordanti. Gli appellanti fanno valere che le risultanze della perizia sarebbero smentite da una perizia privata allestita nel 1994, neppure prodotta in prima sede e come tale irricevibile in appello (sopra, consid. 1), e criticano il metodo seguito dal perito per calcolare il valore teorico del diritto di prelazione. Se non che, come si è visto, il diritto di prelazione andava esercitato su tutte e tre le particelle oggetto della vendita, sicché la prova richiesta, volta ad accertare il valore del fondo gravato, non avrebbe comunque per oggetto l'accertamento di fatti rilevanti giusta l'art. 184 cpv. 1 CPC.

#### **E. 12**

Gli appellanti si dolgono infine del giudizio relativo agli oneri processuali, chiedendo che la tassa di giustizia sia ridotta da fr. 12'000.– a fr. 2'000.– e che le ripetibili siano portate da fr.

25'000.– a fr. 5'000.–. Essi sostengono che il valore in base al quale fissare la tassa di giustizia e le ripetibili ammonterebbe a fr. 33'040.–, pari alla metà del valore di stima della particella n. \_\_\_\_\_. La giurisprudenza ha già avuto modo di ricordare che entro i minimi e i massimi delle tariffe applicabili in materia di spese e ripetibili il primo giudice fruisce di ampio potere di apprezzamento, che può essere censurato solo per eccesso o per abuso (I CCA, sentenza del 5 agosto 1997 nella causa A. e C. contro F., consid. 8; del 20 maggio 1997 nella causa D.T. contro F., consid. 11). Il valore litigioso in processi che hanno per oggetto un diritto di prelazione si determina secondo il prezzo di vendita dell'oggetto sul quale può essere esercitato tale diritto ( Poudret , Commentaire de la Loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. I, Berna 1990, art. 36 n. 9.5; DTF 97 II 280, 84 II 192). Il valore fiscale è quindi ininfluenza, contrariamente a quanto sostengono gli appellanti. Trattandosi di una vendita in blocco, in cui il fondo gravato non poteva essere separato dagli altri senza pregiudizio per la convenuta, il valore litigioso è pari al prezzo di vendita stipulato nei rogiti n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del notaio \_\_\_\_\_, ossia fr. 6'500'000.–. Il valore di fr. 2'050'000.– stabilito dal Pretore, pari al valore economico per la convenuta della quota di ½ della particella n. \_\_\_\_\_, risulta quindi favorevole agli appellanti, poiché calcolando correttamente il valore litigioso, la tassa di giustizia di fr. 12'000.– risulta inferiore ai minimi tariffari (art. 17 cpv. 1 LTG). Quanto alle ripetibili, per un valore litigioso di fr. 6 500 000.– l'art. 9 cpv. 1 TOA (applicabile a titolo indicativo: art. 150 CPC) prevede un onorario del 3 al 6% del valore medesimo. Verosimilmente eccessivo, la remunerazione così calcolata deve quindi essere mediata con l'onorario a tempo (art. 11 cpv. 1 TOA). Se in concreto si determina l'onorario ad valorem in fr. 260 000.– (4% di fr. 6 500 000.–) e l'onorario ad horam in fr. 14 000.– (una quarantina di ore di lavoro retribuite fr. 350.– l'una), si ottiene – applicando la nota formula elaborata dal Consiglio di moderazione (Bollettino dell'Ordine degli avvocati 1991, n. 1 pag. 15) – un onorario finale di fr. 26'600.– (arrotondati). In circostanze del genere non può seriamente farsi questione di eccesso o abuso del potere di apprezzamento da parte del primo giudice.

### E. 13

La tassa di giustizia (art. 24 lett a LTG) e le spese processuali di appello sono poste a carico degli attori (art. 148 cpv. 1 CPC), che rifonderanno alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 10'000.– b) spese fr. 50.– fr. 10'050.– sono posti a carico degli appellanti in solido, con obbligo di rifondere solidalmente alla controparte fr. 12'000.– per ripetibili di appello. 3. Intimazione: – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente \_\_\_\_\_ La segretaria \_\_\_\_\_