

TI_GERICHTE 11.1997.59 vom 4. November 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-11-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.59

FR: TI_GERICHTE 11.1997.59 du 4 novembre 1998

IT: TI_GERICHTE 11.1997.59 del 4 novembre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

L'appellante sostiene in primo luogo che l'accordo del 7 maggio 1990 non è un valido contratto di diritto privato, poiché egli non si è impegnato in alcun modo nei confronti degli attori. A suo avviso le parti, con il beneplacito dell'autorità comunale, hanno semplicemente deciso di risolvere il contenzioso nell'ambito di una procedura amministrativa, ponendo limiti di altezza, ma senza che egli abbia assunto impegni vincolanti. a) Dagli atti risulta che, sopraelevando il rustico, il convenuto ha effettivamente disatteso le altezze previste nella licenza edilizia, ragione per cui gli attori sono intervenuti presso l'autorità comunale (doc. B). Al sopralluogo del 7 maggio 1990 le parti, alla presenza di due municipali, si sono accordate sulle altezze della casa. Ora, è fors'anche vero che lo scritto del 7 maggio 1990 (doc. C) non è di immediata comprensione, ma ciò non significa ch'esso sia privo di valore, ove appena si consideri che da esso emerge con sufficiente chiarezza una reciproca e concordante manifestazione di volontà sull'altezza massima dell'edificio. Del resto, nulla vieta a privati di pattuire limiti di altezza alle costruzioni sui rispettivi fondi. In mancanza di qualsivoglia riserva, per di più, non è dato a divedere perché solo gli attori dovessero essere vincolati all'accordo, nel senso di rinunciare a formulare opposizione al progetto, ma non il convenuto. Tanto meno se si pensa che l'appellante stesso ha confermato di avere avuto l'intenzione di ottemperare all'impegno e di abbassare la costruzione (interrogatorio formale, risposte n. 4, 5, 6). Si ricordi che la conformità di una costruzione alla licenza edilizia non implica di per sé che il progetto sia automaticamente rispettoso dell'ordinamento privato, giacché tale progetto può ledere diritti dei vicini tutelati dal diritto civile (Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 2ª edizione, n. 1822). Dall'istruttoria è emerso che in concreto l'accordo stipulato dalle parti permetteva di risolvere, appunto, divergenze tra privati (deposizione _____). Non vi è ragione di dubitare pertanto che il testo riflettesse la reale e reciproca volontà dei firmatari, il che esime da interpretazioni secondo il principio della buona fede (Gauch/Schluep, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, vol. I, 6ª edizione, pag. 52, n. 309 segg.). Gli attori potevano chiedere quindi, in ultima analisi, la demolizione di quanto il convenuto aveva eseguito in dispregio dell'impegno preso (art. 98 cpv. 3 CO). b) L'accordo in questione ha posto fine, è vero, a un contenzioso amministrativo. Ciò nulla toglie tuttavia alla sua valenza anche sotto il profilo del diritto privato. Certo, l'autorità comunale è intervenuta perché l'appellante aveva violato la licenza edilizia. Il fatto che l'autorità comunale abbia indetto il sopralluogo del 7 maggio 1990 per accertare l'inosservanza del permesso di costruzione non impediva alle parti, tuttavia, di accordarsi privatamente su

altezze inferiori a quelle che il convenuto avrebbe potuto raggiungere con una licenza in sanatoria. Nulla muta a ciò il fatto che l'autorità comunale, visto l'accordo raggiunto, ha invitato l'appellante a rispettare le norme edilizie e a presentare nuovi piani (doc. D, E). Men che meno se si pensa che l'accordo permetteva di risolvere, oltre a un contenzioso tra i privati, anche le irregolarità amministrative riscontrate dal Municipio (deposizione _____). Ne discende che l'appello è, su questo punto, sprovvisto di buon diritto.

E. 3

L'appellante ritiene che, quand'anche si volesse presumere un rapporto contrattuale tra le parti, non sussisterebbe una violazione tale da giustificare l'abbattimento parziale dello stabile. A suo parere la misurazione effettuata dal Pretore durante il sopralluogo del 9 giugno 1992 è più precisa di quella del perito, poiché quest'ultimo ha preso le misure dall'esterno dell'edificio. Al sopralluogo del 9 giugno 1992 il Pretore ha constatato che il tetto della costruzione litigiosa poggia, lungo la strada, su 5 file di mattoni per un'altezza di 50-60 cm dalla soletta, mentre a monte la copertura è sorretta dal muro originale a un'altezza di circa 185 cm. Il perito, per contro, ha rilevato che la differenza tra la soletta del piano mansardato e la quota d'appoggio del tetto è di 85 cm a valle (lato strada), e di 220 cm a monte (perizia, pag. 9). Il Pretore si è scostato dalla perizia per quanto concerne l'altezza del muro dal lato montagna, confermando la propria misurazione, ma ha ravvisato una violazione per quanto concerne l'altezza dal lato strada nella misura indicata dal perito (sentenza, pag. 4 consid. 6.1). Ora, dal fascicolo processuale non risulta in che modo si siano eseguite le misurazioni, sicché non è possibile sapere se esatte siano quelle del Pretore o quelle del perito. Dal referto peritale si evince che l'esperto si è avvalso di tre piani (perizia, pag. 5) e ha proceduto ai rilievi in presenza dell'appellante (perizia, pag. 2). Ne segue che al momento in cui il perito ha rilasciato il proprio rapporto il convenuto già sapeva che le misure peritali differivano da quelle del Pretore. Egli non ha chiesto però né una completazione né una delucidazione del referto (art. 252 cpv. 2 CPC), limitandosi a formulare nuovi quesiti estranei al problema. È vero che il giudice non è vincolato dall'opinione di un perito (art. 253 CPC), ma qualora intenda scostarsene deve motivare in modo concreto e rigoroso le ragioni del suo dissenso, semplici congetture o considerazioni soggettive non bastando a revocare in dubbio il referto (DTF 118 Ia 144; SJ 191/1997 pag. 58; Cocchi/Trezzini, CPC annotato, Lugano 1991, n. 3 ad art. 253). In concreto ci si potrebbe interrogare se anche dal lato montagna non vi sia stata una violazione delle altezze. Dal verbale di sopralluogo tenuto il 25 aprile 1994 dal servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato risulta in effetti che la parete lato montagna, di cui non era prevista la modifica nelle due domande di costruzione, è stata sopraelevata di 0.23-0.63 m (richiami I). In assenza di un appello degli attori, la questione può rimanere aperta. Resta il fatto che le argomentazioni dell'appellante non sono sufficienti a smentire la perizia, né il fatto che il primo giudice si sia valso solo parzialmente delle risultanze peritali configura un eccesso del suo potere di apprezzamento. Anche su questo punto l'appello è destinato perciò all'insuccesso.

E. 4

La pretesa degli attori non configura neppure – contrariamente all'opinione dell'appellante – un abuso di diritto. Mai invero gli attori hanno tollerato la violazione delle altezze, né hanno indotto l'appellante a confidare nell'accettazione dello stato di fatto, né la loro richiesta appare destinata ad angariare l'avversario. Anzi, il rispetto dell'accordo ha un suo valore pecuniario, tant'è che il perito ha quantificato in fr. 25'000.– il deprezzamento della

proprietà degli attori. Per di più il convenuto sapeva delle proteste dei vicini, ma ha nondimeno proseguito nella costruzione superando le altezze pattuite. Egli ha quindi coscientemente assunto il rischio e non può dolersi per il fatto che gli attori pretendono ora il rispetto degli accordi.

E. 5

L'appellante ritiene infine che il sacrificio richiesto è sproporzionato poiché il danno ammonterebbe a soli fr. 8'750.-, di modo che ragioni di equità e proporzionalità impongono di assegnare agli attori un'indennità in denaro. L'appellante formula tuttavia una nuova domanda, in contrasto con l'art. 321 lett. a CPC, poiché in prima sede egli si era limitato a chiedere il rigetto della petizione. Inoltre dalla perizia risulta un deprezzamento del valore commerciale del fondo appartenente agli attori di fr. 25'000.- (perizia, pag. 11), mentre i calcoli esposti dall'appellante si fondano su una tesi senza alcun riscontro oggettivo, che è già stata respinta (consid. 3). Ne discende che pure nel suo ultimo punto l'appello si rivela infondato.

E. 6

Gli oneri processuali sono posti a carico dell'appellante (art. 148 cpv. 1 CPC), che rifonderà 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. 600.- b) spese fr. 50.- fr. 650.- sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1'000.- per ripetibili di appello. 3. Intimazione a: – avv. _____, _____; – avv. _____, _____. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Sud. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria