

TI_GERICHTE 11.1998.81 vom 2. November 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-11-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1998.81

FR: TI_GERICHTE 11.1998.81 du 2 novembre 2000

IT: TI_GERICHTE 11.1998.81 del 2 novembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

L'appellante dichiara di impugnare l'ordinanza del 19 settembre 1997 con cui il Pretore ha respinto la richiesta di sopralluogo. La domanda è palesemente improponibile già per il fatto che un'ordinanza è inappellabile (art. 95 cpv. 1 CPC). Tutt'al più questa Camera può assumere essa medesima le prove rifiutate dal primo giudice (art. 322 lett. b CPC). Ora, in concreto il Pretore ha motivato la propria decisione rilevando che il perito giudiziario aveva già eseguito un sopralluogo alla presenza delle parti. L'attore obietta in questa sede che solo recandosi sul posto i giudici della Camera potrebbero apprezzare le conseguenze dell'inedificabilità della particella n. _____ sul valore del suo fondo n. _____ e stabilire il danno ai sensi dell'art. 42 cpv. 2 CO. Dal fascicolo processuale risulta che effettivamente il perito si è recato sul posto con le parti, accertando che l'eventuale edificazione sul fondo n. _____ di una costruzione di altezza massima di 7.5 m, con o senza abbassamento del livello del sedime, comporta "in ogni caso un pregiudizio sfavorevole sulla possibilità di vista" (perizia dell'ottobre 1995, pag. 9; risposta alle controdomanda n. 1 di parte convenuta). Ha stabilito inoltre che in caso di completa edificazione del fondo n. _____ la proprietà dell'attore subirebbe un deprezzamento o un minor valore pari al 10% del suo valore venale, ossia circa fr. 75'000.– (perizia, pag. 6; risposta alla domanda n. 2 di parte attrice). L'appellante sostiene che negli schizzi allegati alla perizia (doc. B-D) il perito si è limitato a valutare le possibilità di vista verso la strada cantonale senza considerare anche quelle verso il _____ di _____ e il Lago _____. Se non che, l'attore stesso ha limitato la propria richiesta di risarcimento a fr. 45'000.–, vale a dire al 6% del valore venale, importo che è addirittura inferiore a quello stabilito dal perito giudiziario. Non si vede quindi quale sarebbe l'utilità di un sopralluogo, tanto più che la prova non permetterebbe alla Camera di stabilire la differenza di valore commerciale della particella n. _____ con o senza la facoltà di esercitare il diritto di prelazione. A un simile quesito peritale non si può dare risposta mediante un semplice sopralluogo. È vero che il perito non ha dato seguito alla domanda che gli era stata posta al riguardo (risposta alle domande di delucidazione del febbraio 1997, pag. 6), ma a ciò l'attore avrebbe potuto rimediare chiedendo, se mai, la designazione di un nuovo perito (art. 252 cpv. 5 CPC). Lo stesso attore ha ammesso, nella formulazione della propria domanda di delucidazione, che il problema non era tanto tecnico, quanto piuttosto giuridico-commerciale. Avrebbe quindi dovuto chiedere che il quesito fosse posto a una persona cognita del mercato immobiliare, come per esempio un fiduciario immobiliare. Un'ispezione locale non sarebbe, comunque sia, atta a colmare l'eventuale lacuna.

E. 2

Il Pretore, appurato che al caso concreto si applicano le norme sul diritto di prelazione anteriori al 1° gennaio 1994, ha constatato che già con il precontratto del 23 novembre 1980 le parti avevano concluso un diritto di prelazione di durata illimitata, il quale non si era estinto per novazione in seguito alla firma del successivo contratto il 28 gennaio 1981. Ravvisate nella fattispecie le condizioni per un'azione in risarcimento del danno, egli ha poi accertato l'esistenza del diritto di prelazione e della sua violazione, rilevando che l'attore avrebbe potuto promuovere un'azione creditoria qualora il suo fondo avesse subito un deprezzamento in seguito all'edificazione del fondo n. _____, e ha respinto anche l'azione di risarcimento, non essendo stata dimostrata l'entità del pregiudizio.

E. 3

Chi ha un interesse giuridico e immediato a che l'esistenza o l'inesistenza di un diritto, l'autenticità o la falsità di un documento vengano accertate, può proporre azione di accertamento (art. 71 CPC). L'azione di accertamento presuppone un interesse legittimo, ovvero concreto e attuale. Tale interesse sussiste ove dal comportamento della controparte risulti una situazione di insicurezza relativamente al rapporto giuridico, l'insicurezza sia di pregiudizio concreto per il proprietario e l'azione di accertamento appaia come un mezzo idoneo per rimediare a siffatta incertezza (Staehelin/Sutter , Zivilprozessrecht, 1992, pag. 140, n. 17 e pag. 141, n. 21). Un interesse legittimo all'azione di accertamento è dato solo, in linea di principio, ove non sia possibile intentare un'azione di condanna (DTF 114 II 255 consid. 2a; Vogel , Grundriss des Zivilprozessrechts, 6 a edizione, pag. 197, n. 28 segg. con rinvii).

E. 4

L'appellante ammette che non gli è ancora derivato un danno concreto dalla violazione contrattuale, poiché l'acquirente del fondo n. _____ non ha ancora edificato il suo fondo (appello, pag. 12). Rimprovera nondimeno al Pretore di non avere accertato nel dispositivo della sentenza il suo diritto di promuovere nei confronti del convenuto un'azione di risarcimento dovuto a una futura costruzione sulla particella n. _____. La censura è infondata. L'attore non si trova in una situazione di incertezza giuridica, poiché il primo giudice ha accertato l'esistenza del diritto di prelazione, la sua violazione e la conseguente possibilità per l'attore di domandare un risarcimento del danno, qualora ne saranno dati i presupposti (sentenza, pag. 15). In siffatte circostanze l'attore non ha più interesse legittimo a far accertare un diritto a promuovere in futuro un'azione di risarcimento. Egli potrà infatti far valere in giudizio le sue pretese risarcitorie qualora il vicino edificasse sul fondo antistante, come del resto ha sottolineato il primo giudice (sentenza, pag. 16). L'esistenza di un interesse legittimo a norma dell'art. 71 CPC è del resto un presupposto processuale (DTF 110 II 355; Rep. 1996 pag. 222) che il giudice verifica d'ufficio (art. 97 CPC). Ravvisandone la mancanza, come in concreto, il Pretore avrebbe finanche dovuto respingere la domanda senza nemmeno entrare nel merito della lite (art. 99 cpv. 2 CPC). L'appello, sprovvisto di buon diritto, deve pertanto essere respinto su tale punto.

E. 5

A detta dell'appellante, il danno provocato dalla violazione del contratto non si riduce al solo deprezzamento del suo fondo in seguito alla costruzione di uno stabile sul terreno oggetto del diritto di prelazione. Egli ravvisa un pregiudizio concreto anche nella perdita di valore della sua proprietà per l'impossibilità di garantire a un eventuale acquirente una

“vista imprevedibile” sul lago, per la perdita delle possibilità di sviluppo edilizio date dalla riunione dei due fondi e per il mancato sfruttamento della cantina esistente sulla particella n. _____, che ha imposto la costruzione di un nuovo vano sul proprio fondo, originariamente costruito senza cantina in previsione di acquistare il fondo contiguo. In conclusione, l'attore sostiene che il primo giudice avrebbe dovuto applicare l'art. 42 cpv. 2 CO e attribuirgli un'indennità di fr. 45'000.– per il risarcimento del danno.

E. 6

Giusta l'art. 42 cpv. 1 CO, in combinazione con l'art. 99 cpv. 3 CO, chi pretende il risarcimento del danno ne deve fornire la prova. Il danno di cui non può essere provato il preciso importo è stabilito dal giudice con prudente criterio, avuto riguardo all'ordinario andamento delle cose e alle misure prese dal danneggiato (art. 42 cpv. 2 CO). Per dottrina e giurisprudenza il pregiudizio dev'essere determinato concretamente. Ciò è il caso quando avvenimenti dannosi ben precisi vengono dimostrati (DTF 113 II 219; Schnyder in: Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Basilea 1992, n. 1 ad art. 42). Determinante per il calcolo del danno è il momento della sentenza. Un pregiudizio futuro può eccezionalmente essere preso in considerazione se è sufficientemente liquido al momento in cui il giudice statuisce (Schnyder, loc. cit.).

E. 7

L'appellante afferma che il danno derivatogli dalla violazione del diritto di prelazione consisterebbe nell'essere stato impedito di acquistare la particella n. _____. Egli ne calcola l'ammontare partendo dal deprezzamento che subirebbe il fondo di sua proprietà in caso di completa edificazione del fondo n. _____. In altre parole, egli pretende un risarcimento del danno già sin d'ora, per l'impossibilità di riunire i fondi, dipartendosi da ipotesi future. Il primo giudice ha illustrato in modo particolareggiato in base a quali valori sarebbe stato possibile determinare il danno derivante dalla violazione del diritto di prelazione (sentenza, pag. 16), spiegando per quale motivo l'importo corrispondente al danno massimo che si sarebbe verificato in caso di edificazione completa del fondo n. _____ non è decisivo. L'appellante si limita a ribadire il suo metodo di calcolo, ma non si confronta con le motivazioni del primo giudice e non illustra perché queste sarebbero erranee. Insufficientemente motivato, al riguardo il gravame sarebbe finanche irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC, combinato con il cpv. 5). Come che sia, l'appello non avrebbe miglior esito neppure se potesse essere esaminato nel merito. L'attore parte dalla premessa che la perdita del diritto di prelazione, con la conseguente impossibilità di inibire l'edificazione sul fondo n. _____, comporterebbe una perdita di valore del suo fondo pari almeno al minore valore in caso di deprezzamento (istanza di delucidazione di referto peritale del 7 novembre 1995, pag. 5). L'affermazione poggia solo sul convincimento soggettivo dell'attore e non trova conforto negli atti. Il perito, infatti, ha rilevato che in caso di completa edificazione dell'antistante fondo n. _____ la proprietà dell'attore subirebbe un deprezzamento del 10% (perizia, pag. 7; risposta alla domanda n. 3 di parte attrice). Non ha risposto però al quesito sul minor valore del fondo n. _____ senza il diritto di prelazione. Dagli atti non traspare con un sufficiente grado di probabilità l'intenzione del nuovo proprietario di edificare la particella n. _____. Non si può quindi dare per scontato un deprezzamento della proprietà immobiliare dell'attore nella misura rivendicata in appello. Nemmeno l'invocazione della facoltà di apprezzamento del giudice a norma dell'art. 42 cpv. 2 CO può fondare la pretesa risarcitoria dell'appellante. Per dottrina e giurisprudenza detta facoltà deve costituire l'eccezione alla regola del calcolo

preciso del danno effettivo. Essa è ammissibile solo ove una quantificazione del pregiudizio precisa e sulla base di dati effettivi appare impossibile o non ragionevolmente esigibile dal danneggiato (Schnyder , op. cit., n. 4 ad art. 42 CO). Nella fattispecie non è la quantificazione del danno ad essere impossibile o non ragionevolmente dimostrabile, bensì è incerta la destinazione della particella n. _____, tuttora inedificata. L'appello, anche nella misura in cui potrebbe essere vagliato nel merito, è destinato pertanto all'insuccesso.

II. Sull'appello adesivo

E. 8

L'appellante adesivo sostiene, per la prima volta, che la clausola relativa al diritto di prelazione prevista nel contratto preliminare stipulato il 23 novembre 1980 sarebbe nulla poiché, elemento soggettivamente essenziale del precontratto, essa doveva essere stipulata nella forma dell'atto pubblico a norma dell'art. 216 CO. L'eccezione di forma, anche se sollevata per la prima volta in appello, è ammissibile, trattandosi di una questione di diritto (Rep. 1992 pag. 267). Non tuttavia per quanto riguarda gli elementi soggettivi del contratto, non rilevabili d'ufficio. Non vi è quindi motivo per scostarsi dal chiaro testo dell'art. 321 cpv. 1 lett. b CPC, che esclude la facoltà di addurre nuovi fatti, prove ed eccezioni in sede di appello. L'appello adesivo si rivela pertanto improponibile su questo punto.

E. 9

Il convenuto adduce poi che il diritto di prelazione a favore dell'attore si sarebbe definitivamente estinto il 30 gennaio 1991, data di scadenza del termine di annotazione decennale, non essendo stata dimostrata una precisa volontà contrattuale contraria. Egli nega, in particolare, il senso di "illimitato nel tempo" al termine *uneingeschränkt*, utilizzato nel precontratto. Ne deduce che non vi è stata alcuna lesione contrattuale e, pertanto, non sussiste alcun obbligo di risarcimento. a) In applicazione della regola generale dell'irretroattività (art. 1 tit. fin. CC) alla fattispecie sono applicabili le norme previgenti sul diritto di prelazione, essendo i fatti e gli effetti giuridici anteriori al 1° gennaio 1994, data dell'entrata in vigore della nuova legge (FF 1988 III 892 segg., RU 1993 II 1404 segg.; DTF 121 III 212 cons. 3b). Ora, giusta l'art. 216 cpv. 3 vCO i patti di prelazione richiedevano per la loro validità l'atto scritto. Elementi essenziali per la loro costituzione, sui quali le reciproche volontà dei contraenti dovevano concordare (art. 1 cpv. 1 CO), erano la designazione delle parti e dell'oggetto, come pure la durata del diritto, salvo che alla durata le parti non dessero importanza alcuna (DTF 97 II 53). I contraenti erano liberi di pattuire l'annotazione a registro fondiario del diritto e la fissazione del prezzo di compravendita dell'immobile. Secondo il diritto previgente, inoltre, l'annotazione era limitata a dieci anni (art. 681 cpv. 3 vCO). Dottrina e giurisprudenza hanno tuttavia ammesso la facoltà delle parti di convenire una durata superiore o indeterminata, ma comunque entro i limiti degli art. 2 e 27 CC (DTF 121 III 211 segg., 102 II 246 segg.; Hess in: *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I*, op. cit., n. 1 ad art. 216a). In tale ipotesi, allo spirare del termine decennale il diritto di prelazione, anziché decadere definitivamente, continuava a sussistere esplicando semplici effetti obbligatori nei confronti dell'alienante (DTF 102 II 243 segg.; Hess, loc. cit.). b) Nella fattispecie è indubbio che le parti hanno voluto regolare la durata del diritto di prelazione al momento della sua costituzione. Litigiosa è la questione a sapere quale fosse il termine di validità di tale patto (di 10 anni o indeterminato). Ora, il contenuto di una convenzione si determina in primo luogo secondo la vera e concorde volontà delle parti (art. 18 cpv. 1 CO; DTF 118 II 365 consid. 1). Solo qualora l'effettiva concordanza delle volontà appaia indecisa, per determinare l'ipotetica

volontà delle parti le loro dichiarazioni, in applicazione del principio dell'affidamento, vengono interpretate secondo il senso che i contraenti dovevano o potevano capire, ritenuti il testo, la sistematica, così come l'insieme delle circostanze (DTF 118 II 365 consid. 1, 117 II 278 consid. 5a). L'onere probatorio è a carico della parte che vuole dedurre a suo favore un diritto dalla pretesa interpretazione oggettiva (DTF 121 III 123; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. I, 7 a edizione, Zurigo 1998, pag. 157, n. 1201a). c) Dall'istruttoria risulta che il testo del precontratto del 23 novembre 1980, redatto in tedesco dall'attore, è stato discusso e tradotto in italiano, parola per parola, dal di lui padre al convenuto (rogatoria dell'8 novembre 1994, pag. 3). La circostanza è comprovata anche dal fatto che l'appellante adesivo ha potuto apportare alcune modifiche alla convenzione (doc. A, clausole 2.4, 3.3, 3.4; interrogatorio formale del convenuto, verbale del 17 novembre 1994, risposte n. 2 e 3). Se, come sostiene l'appellante adesivo, il senso di "illimitato" riferito al termine tedesco *uneingeschränkt* fosse stato utilizzato per indicare un diritto di prelazione senza determinazione del prezzo, l'attore, redattore del precontratto, avrebbe adoperato un termine di significato opposto, poiché egli desiderava stipulare un patto di prelazione qualificato (doc. A, clausola 3.3; rogatoria dell'8 novembre 1994, pag. 3). Alla luce di simili risultanze si deve ragionevolmente concludere che il convenuto doveva comprendere il termine tedesco *uneingeschränkt* nella corretta accezione di "illimitato nel tempo". Anche a tale proposito non v'è quindi motivo di scostarsi dal giudizio pretorile. III. Sulle spese e le ripetibili

E. 10

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC), sia per l'appello principale sia per l'appello adesivo. Ogni parte sopporta quindi i costi del proprio gravame e rifonderà all'avversario un'equa indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia:

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