

TI_GERICHTE 11.2005.22 vom 7. März 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-03-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2005.22

FR: TI_GERICHTE 11.2005.22 du 7 mars 2007

IT: TI_GERICHTE 11.2005.22 del 7 marzo 2007

Regeste

Rettifica del registro fondiario: cancellazione di iscrizioni divenute illegittime in un secondo tempo?; Potere d'esame dell'ufficiale; Iscrizioni provvisorie nel registro fondiario per consenso degli interessati; ammissibilità servitù vincolata a condizione risolutiva

Erwägungen

E. 1

Il Pretore non ha stabilito il valore della causa, non trovando agli atti “documenti che permettano di accertare quale sia il corrispondente in denaro dei diritti reali oggetto della vertenza” (sentenza impugnata, consid. 27). Tale modo di procedere non è corretto. Se un attore non precisa il valore della causa o se il convenuto lo contesta, incombe al giudice determinarlo “mediante ordinanza, desumendolo dai registri pubblici, da perizie o informazioni, con equo apprezzamento delle circostanze” (art. 13 CPC). Di per sé gli atti andrebbero quindi ritornati al Pretore perché fissi il valore del contenzioso. Ove appena si pensi tuttavia che in concreto i diritti reali litigiosi sono il fulcro di un contratto alla base di un investimento non inferiore a 40 milioni di franchi (deposizione dell'avv. PA 1, verbale del 7 giugno 2004, pag. 2 in basso), il rinvio si risolverebbe in un mero esercizio giurisdizionale. Certo, il Pretore reputa l'indicazione del testimone non oggettiva perché l'avv. PA 1 è il legale della convenuta. Gli attori però non hanno mai mosso alcuna contestazione al riguardo. Nulla induce a dubitare pertanto, anche a un esame di semplice verosimiglianza, che nella fattispecie il valore litigioso superi di gran lunga non solo la soglia dei fr. 8000.– per l'ammissibilità dell'appello (art. 36 cpv. 1 LOG), ma anche quella di fr. 30 000.– per il ricorso in materia civile al Tribunale federale (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF). Ciò premesso, sotto questo profilo non è il caso di dilazionare oltre l'emanazione del giudizio.

E. 2

Il Pretore del Distretto di Blenio, riconosciuto in sé un motivo di esclusione, ha trasmesso gli atti il 29 settembre 2003 – come si è visto – al Pretore del Distretto di Leventina (decreto nel fascicolo “corrispondenza”). Nemmeno tale modo di procedere può essere condiviso. Certo, secondo l'art. 16 par. 2 vLOG, in vigore fino al 31 dicembre 2002 (BU n. 22/2002 pag. 131), le contestazioni giudiziarie che fossero sorte in relazione all'opera degli ufficiali dei registri dei Distretti di Vallemaggia, Riviera, Blenio e Leventina andavano giudicate “dalla Pretura viciniore”, poiché in quei Distretti il Pretore era anche ufficiale dei registri e non poteva sindacare la legittimità del suo stesso operato. Nella fattispecie le iscrizioni oggetto dell'azione di rettifica sono avvenute l'11 dicembre 1997, di modo che il Pretore doveva effettivamente astenersi dal proprio ufficio. Intanto, però, egli avrebbe dovuto sentire le parti (art. 28 CPC). Inoltre avrebbe dovuto trasmettere gli atti per competenza alla Camera civile di appello (art. 30 CPC), quand'anche le parti fossero d'accordo con

l'esclusione (Rep. 1997 pag. 212 n. 51). Dato ad ogni modo che nella fattispecie nessuno lamenta vizi di procedura, che in definitiva il Pretore del Distretto di Blenio si è escluso a ragione e che il Pretore "viciniore" era effettivamente quello del Distretto di Leventina (art. 12 vLOG), mette conto di transigere. Quanto al Segretario assessore, che nei casi di impedimento legale è chiamato di regola a sostituire il Pretore (art. 11 cpv. 1 vLOG), la sua supplenza non era prevista nella particolare eventualità dell'art. 16 par. 2 vLOG. Anche su questo punto non sussidia dunque dilungarsi. I. Sull'appello principale

E. 3

Il Pretore ha ricordato anzitutto che gli attori chiedono la rettifica del registro fondiario (art. 975 CC) perché il contratto sulla scorta del quale sono avvenute le iscrizioni non è più valido, perché le iscrizioni stesse sono illegittime, non potendosi iscrivere nel registro fondiario diritti reali provvisori o soggetti a condizione risolutiva, e perché in concreto le iscrizioni sono avvenute in virtù di una richiesta difforme dal contratto, il quale prevedeva iscrizioni provvisorie, non definitive. Ciò posto, egli ha ritenuto che nel caso in esame il contratto del 19 novembre 1997 sia effettivamente venuto meno in virtù delle condizioni risolutive ancorate alla clausola n. 7, secondo cui il negozio giuridico sarebbe decaduto qualora l'autorità non avesse rilasciato al AP 1 il permesso di costruire o la società non avesse attuato il complesso nonostante l'autorizzazione ottenuta. Egli non ha mancato di rilevare che il contratto non prevede termini operativi concreti, ma ha considerato che in buona fede gli attori non intendevano vincolarsi per tempo indeterminato, tanto meno di fronte ai proclami di celerità rilasciati dai promotori immobiliari. Il mancato inoltro della domanda di costruzione a sette anni dalla firma del contratto raffigura pertanto, a giudizio del Pretore, una chiara inadempienza nel senso degli art. 97 segg. CO. Né il AP 1 poteva invocare – a mente del primo giudice – la responsabilità del Comune, giacché le lacune del piano regolatore si riconducono alla stessa società convenuta, la quale con il suo comportamento ha ritardato la pianificazione di zona ("PRP3"). Quanto agli attori – ha continuato il primo giudice – essi hanno messo in mora la controparte al più tardi il 25 febbraio 2002 (art. 102 cpv. 1 CO), recedendo poi legittimamente dal contratto giusta l'art. 107 CO. Alla medesima conclusione si giungerebbe del resto – ha sottolineato il Pretore – in applicazione dell'art. 119 CO, ove si ammettesse che le lacune pianificatorie rendano oggettivamente impossibile l'adempimento del contratto. A titolo abbondanziale il Pretore ha soggiunto che, salvo per quanto riguarda i diritti di prelazione, le servitù iscritte nel registro fondiario (compresi i diritti di superficie) su richiesta del notaio rogante sono in ogni modo difformi dal contenuto dell'atto pubblico, il quale prevedeva mere iscrizioni provvisorie (clausola n. 2). Per di più – e ciò vale anche per i diritti di prelazione – il diritto svizzero non conosce iscrizioni nel registro fondiario soggette a condizione. A torto poi la convenuta rimproverava un abuso di diritto agli attori, i quali non hanno cognizioni giuridiche e nemmeno sono stati assistiti da un legale durante le trattative, di modo che non potevano rendersi conto di come le iscrizioni nel registro fondiario non corrispondessero al contenuto dell'atto pubblico. Tenuto conto di tutto ciò, il Pretore ha dunque accolto la petizione, ordinando la rettifica del registro fondiario nel senso di cancellare le servitù (compresi i diritti di superficie) e i diritti di prelazione.

E. 4

L'appellante ribadisce che né l'atto pubblico né la convenzione d'indennità contemplano termini operativi o garanzie sui tempi di attuazione del progetto, il quale dipende dall'adozione di un piano particolareggiato ad hoc, la cui procedura sfugge alla volontà

delle parti. Esso rammenta le fasi necessarie per giungere a una modifica pianificatoria, evocando tutte le possibilità di ricorso e sostenendo che con ogni evidenza gli attori non potevano ignorare i tempi lunghi richiesti da un'opera tanto impegnativa. Arbitrariamente pertanto – afferma – il Pretore ha reputato che in buona fede costoro non intendessero vincolarsi a tempo indeterminato. In realtà essi erano d'accordo di attendere il rilascio della licenza edilizia, giacché in caso contrario avrebbero preteso di inserire scadenze fisse nel contratto. L'appellante ripete di non avere mai garantito alcunché circa i tempi di realizzazione del complesso, ciò che sarebbe stato impossibile, e rigetta ogni responsabilità nel ritardo della pianificazione di zona, nemmeno il Comune avendole mai rivolto alcun addebito. La procedura tendente all'adozione del piano particolareggiato essendo tuttora in corso, in un andirivieni di progetti fra autorità comunali e cantonali, niente lascia supporre che la realizzazione del centro termale sia impossibile (art. 119 CO). Quanto all'iscrizione delle servitù, la convenuta fa valere che secondo il notaio rogante per iscrizione “provvisoria” nel registro fondiario si intendeva l'iscrizione di servitù meramente personali fino all'edificazione del complesso, servitù che sarebbero state trasformate in prediali una volta realizzate concretamente le infrastrutture. Inoltre l'appellante contesta l'opinione del Pretore, stando al quale non sarebbe lecito iscrivere nel registro fondiario diritti reali sotto condizione (clausola n. 7), rilevando che condizioni risolutive sono lecite se – come nella fattispecie – il loro verificarsi è facilmente accertabile da chiunque (DTF 106 II 329). Infine la convenuta ripete che l'azione intentata dagli attori sei anni dopo l'iscrizione delle servitù e dei diritti di prelazione costituisce un manifesto abuso di diritto, il quale non può in alcun caso trovare tutela.

E. 5

In concreto gli attori hanno promosso un'“azione di rettifica del registro fondiario ex art. 975 CC”, qualificata espressamente come tale (frontespizio della petizione) ed esplicitamente fondata sull'art. 975 CC (petizione, pag. 9 in alto). Si tratta di un'azione specifica, destinata a far modificare iscrizioni, annotazioni o cancellazioni che nel registro fondiario sono inesatte o indebite sin dall'inizio (DTF 117 II 44 consid. 4b, confermata in DTF 123 III 349 consid. 1b), sono state eseguite cioè senza causa legittima (vizio nel titolo di acquisto o nella facoltà di disporre). Solo eccezionalmente l'azione è data per far radiare iscrizioni divenute illegittime in seguito. Tali ipotesi ricorrono nell'evenienza in cui, nonostante l'intervenuta estinzione di un diritto reale (principalmente per cause intrinseche), sia impossibile ottenere la modifica del registro facendo capo a una richiesta d'iscrizione giusta l'art. 963 cpv. 2 CC e nemmeno sia ammissibile una rettifica a norma dell'art. 976 CC (casistica in: Deschenaux, *Le registre foncier, Traité de droit privé suisse*, vol. V, tomo II/2, pag. 715 segg.). È il caso, ad esempio, di un'ipoteca decaduta per estinzione del relativo credito, di una servitù divenuta senza utilità per il fondo dominante o di un diritto reale estintosi perché non riportato in un elenco degli oneri (Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 3^a edizione, pag. 263 n. 955 e 955a; Andreas Krenger, *Die Grundbuchberichtigungsklage*, Coira 1991, pag. 30 segg. e 43).

E. 6

Per quanto riguarda l'illiceità iniziale delle iscrizioni litigiose, il Pretore ha rilevato – come si è visto – che le servitù (inclusi i diritti di superficie) sono stati iscritti nel registro fondiario come definitivi, mentre l'atto pubblico del 19 novembre 1997 li costituiva semplicemente come provvisori (clausola n. 2), ciò che impone di cancellarli (sentenza impugnata, consid. 22 e 23). L'appellante obietta che il termine di iscrizione “provvisoria”

contenuto nella clausola n. 2 dell'atto pubblico non va interpretato alla lettera, ma secondo la vera e concorde volontà delle parti. Interpellato a suo tempo dall'ufficiale del registro fondiario, il notaio rogante aveva confermato il 17 dicembre 1997 che “il carattere di provvisorietà (...) è da intendere nel senso che le servitù personali concesse varranno fino al momento in cui le parti le trasformeranno in servitù reali tra i fondi interessati” (lettera nel plico doc. R, rubricata dall'ufficiale come documento giustificativo n. 1950/2/97). A ragione quindi – sottolinea la convenuta – le servitù sono state iscritte come personali. a) Chiamato a esaminare il titolo giuridico alla base di una richiesta d'iscrizione, l'ufficiale del registro fondiario si limita a verificare – in linea di principio – il rispetto della forma (art. 965 cpv. 3 CC), salvo che il titolo appaia manifestamente nullo o che i diritti o i rapporti giuridici costituiti dalle parti sembrino ostare già come tali all'iscrizione (DTF 107 II 213 consid. 1, confermata in DTF 108 II 549 consid. 4, 114 II 326 consid. 2b, 116 II 292 consid. 2). È il caso, ad esempio, di stipulazioni contrarie al precetto del *numerus clausus* che informa la disciplina dei diritti reali (si pensi, per ipotesi, a diritti pattuiti come liberamente revocabili: Deschenaux, op. cit., pag. 416 a metà e 417 in alto). Il potere cognitivo dell'ufficiale è pieno, ma rispetto a quello di un giudice del merito – com'è il giudice dell'art. 975 CC – le sue possibilità d'indagine sono limitate, dovendo egli statuire sulla base di prove documentali e dovendosi attenere al precetto di celerità che governa l'amministrazione del registro fondiario (Deschenaux, op. cit., pag. 400 segg.). Ne segue che l'illiceità iniziale di un'iscrizione potrebbe anche risultare, nel quadro di un'azione di rettifica del registro, da elementi che l'ufficiale non conosceva o che esulavano dalle sue possibilità di verifica. b) In concreto il Pretore reputa che le servitù (compresi i diritti di superficie) costituiti mediante l'atto pubblico del 19 novembre 1997 non andassero iscritti nel registro fondiario perché tutto quanto il notaio avrebbe potuto ottenere sarebbero state – se mai – iscrizioni provvisorie giusta l'art. 961 cpv. 2 CC, mentre le iscrizioni definitive sarebbero potute avvenire solo per opera della beneficiaria, al momento in cui il centro termale fosse stato costruito (clausola n. 2). Ora, a prescindere dal fatto che le iscrizioni provvisorie cui allude il Pretore non sarebbero state conseguibili a beneplacito delle parti, ma unicamente ove fossero state chieste “a sicurezza di asserti diritti reali” o nei casi in cui fosse ammessa per legge la completazione di una prova (art. 961 cpv. 1 CC), eventualità del tutto estranee alla fattispecie, l'iscrizione “provvisoria” evocata dalla clausola n. 2 dell'atto pubblico non può essere interpretata avulsa dal suo contesto. Nella clausola n. 1 gli attori dichiaravano di accordare alla convenuta determinate servitù. Non v'era cenno di provvisorietà, di modo che l'intenzione non era quella di concedere semplici diritti transitori, né – tanto meno – quella di non elargire nulla fino alla costruzione del centro termale. D'altro lato l'intenzione degli attori non era nemmeno quella di gravare i loro fondi in favore di quelli della convenuta già prima che le terme fossero concluse. La clausola n. 4 precisava in effetti che, fin no alla costruzione del centro, le servitù sarebbero state iscritte come personali; solo dopo di allora la convenuta avrebbe potuto ottenerne l'iscrizione “quali servitù reali” (recte : prediali). Del resto non solo diritti di passo, ma anche servitù personali come i diritti di superficie e i diritti sulle sorgenti possono – volendo – essere costituiti come servitù prediali (Liver in: Zürcher Kommentar, 2^a edizione, n. 64 nel mezzo all'introduzione agli art. 730–744 CC; Isler in: Basler Kommentar, op. cit., n. 7 ad art. 779; Rey in: Basler Kommentar, op. cit., n. 12 ad art. 780 CC). Senza voler disconoscere dunque che le clausole n. 2 e 4 dell'atto pubblico non sono esempi di chiarezza né di proprietà terminologica, rimane il fatto che qualora la clausola n. 2 mirasse solo – come reputa il Pretore – all'iscrizione di servitù provvisorie (onde la sua nullità, poiché la legge non

contempla iscrizioni siffatte se non nelle menzionate ipotesi dell'art. 961 cpv. 1 CC, estranee al caso in esame), la clausola n. 4 perderebbe ogni significato. Ciò non avrebbe senso.

c) L'interpretazione delle clausole n. 2 e 4, secondo cui le servitù sarebbero state "provvisoriamente" da iscrivere nel registro fondiario come diritti personali fino alla costruzione delle terme, trova conforto altresì nell'operato del notaio rogante. Nell'istanza d'iscrizione a registro fondiario del 4 dicembre 1997 (nel plico doc. R, rubricata dall'ufficiale come documento giustificativo n. 1950/97) questi specificava invero ("osservazioni"): "Al momento dell'iscrizione quale servitù reale (punti 2-4 del rogito) verranno allestiti i piani specifici inerenti la captazione dell'acqua e il transito delle canalizzazioni". Per telefono e poi per lettera del 17 dicembre 1997 egli aveva confermato inoltre all'ufficiale che "il carattere di provvisorietà (...) è da intendere nel senso che le servitù personali concesse varranno fino al momento in cui le parti le trasformeranno in servitù reali [recte : prediali] tra i fondi interessati" (lettera nel citato plico doc. R). Certo, egli non ha inviato copia dello scritto alle parti, né ha approfondito il contenuto del rogito con gli attori, essendosi limitato a riprendere un testo preparato dall'avv. _____, contitolare dello studio in cui lavorava, e a incontrare gli attori al momento della firma (deposizione dell'avv. _____, verbale del 2 giugno 2004). Il notaio ha confermato tuttavia, in qualità di testimone, che la citata interpretazione circa il carattere di "provvisorietà" scaturiva anche "dalle discussioni avute con le parti al momento della sottoscrizione dell'atto" (loc. cit., pag. 2 a metà). Ciò avvalorava l'assunto della convenuta, secondo cui fino alla progettazione definitiva e alla costruzione del centro termale non era possibile determinare l'assetto delle condotte e delle infrastrutture né, men che meno, produrre all'ufficiale del registro fondiario le planimetrie necessarie per l'iscrizione di servitù prediali.

d) La convenuta sostiene che gli attori abusano dei loro diritti (art. 2 cpv. 2 CC), poiché sapevano delle iscrizioni eseguite nel registro fondiario e, ciò nonostante, hanno atteso sei anni per promuovere causa senza addurre alcuna valida giustificazione. Su questo punto esso non può tuttavia essere seguito. L'azione di rettifica ha indole propter rem e non è legata a termini (DTF 95 II 610 consid. 2a). Imprescrittibile, per principio essa può essere esperita in ogni momento (Schmid in: Basler Kommentar, ZGB II, 2^a edizione, n. 7 ad art. 975 CC). Che poi gli attori abbiano favorito loro medesimi l'infelice formulazione delle clausole n. 2 e 4 (redatte dal notaio) o abbiano atteso deliberatamente sei anni prima di adire il giudice per nuocere alla convenuta non è preteso nemmeno da quest'ultima. Gli attori stessi, se mai, fanno valere che durante le trattative, così come alla firma dell'atto pubblico, nessun legale li ha assistiti, ma anche tale argomentazione poco sussidia. Chi negozia personalmente la concessione di diritti reali nell'ambito di un contratto che comporta investimenti per 40 milioni di franchi (sopra, consid. 1), rinunciando all'assistenza di un patrocinatore, agisce con cognizione di causa e per libera scelta. Non può dolersi in seguito della propria imprevidenza.

E. 7

dell'atto pubblico (sentenza impugnata, consid. 24). L'appellante obietta, da parte sua, che la giurisprudenza ammette iscrizioni nel registro fondiario soggette a condizione risolutiva, purché il compiersi della condizione sia facilmente verificabile. Non solo: a suo avviso un diritto di prelazione può essere vincolato anche a condizioni sospensive, oltre che a condizioni risolutive.

a) Una servitù è di norma irrevocabile e rifugge da condizioni, tanto sospensive quanto risolutive. Nondimeno, dottrina e giurisprudenza ammettono – eccezionalmente – condizioni risolutive ove il verificarsi di queste possa evincersi direttamente dal registro fondiario o possa essere accertato agevolmente (Steinauer , op.

cit., vol. II, 3^a edizione, pag. 354 n. 2197 e 2197a con rinvii). Nel registro fondiario può dunque essere iscritto, ad esempio, un diritto d'abitazione destinato a estinguersi in caso di separazione o divorzio delle parti, oppure in caso di premorienza del concedente o di nuovo matrimonio del beneficiario (DTF 115 II 217 consid. 4). Le parti possono prevedere inoltre, nel contratto costitutivo di servitù, clausole rescissorie con effetti meramente obbligatori, ossia non opponibili ad acquirenti in buona fede (DTF 106 II 333 in alto con richiami). Identici principi valgono per quanto attiene all'iscrizione di diritti di prelazione (cfr. Steinauer, loc. cit., pag. 143 n. 1723d). b) Nella fattispecie ci si può domandare se la clausola n. 7 del noto atto pubblico adempia i requisiti testé descritti. L'interrogativo può rimanere aperto, ove appena si consideri che – come ha rilevato il Pretore – in concreto le servitù e i diritti di prelazione litigiosi non sono stati iscritti nel registro fondiario sotto condizione. Né consta che la volontà delle parti alla firma del contratto fosse quella di iscrivere diritti reali condizionati. Anzi, le clausole n. 1 e n. 6 dell'atto pubblico non accennano nulla di simile, mentre la clausola n. 7 si limita a disporre che “questo contratto non sarà valido se non verranno concessi i permessi di costruzione del previsto centro termale sui fondi della beneficiaria e se quest'ultima non realizzerà il centro nonostante le approvazioni delle Autorità”. Prevista è così la decadenza del contratto, non quella dei diritti reali in sé. Che la clausola n. 7 abbia meri effetti obbligatori è avvalorato anche dalla stipulazione della clausola n. 9, secondo cui le pattuizioni dell'atto pubblico sarebbero state “opponibili a qualsiasi successore contrattuale o legale di entrambe le parti”. Ciò impegna le parti a trasmettere diritti e obblighi del contratto a eventuali successori, onere che sarebbe del tutto superfluo qualora le parti avessero previsto di iscrivere servitù e diritti di prelazione condizionati, beneficiando automaticamente della pubblicità correlata all'istituto del registro fondiario (art. 973 CC). c) Insiste l'appellante nell'affermare che gli attori abusano dei loro diritti, poiché sapevano delle iscrizioni eseguite nel registro fondiario e a dispetto di ciò hanno atteso anni per promuovere causa senza addurre alcuna valida giustificazione. Dopo quanto si è visto, tuttavia, l'argomentazione è senza oggetto, l'atto pubblico del 19 novembre 1997 non prevedendo l'iscrizione di diritti condizionati nel registro fondiario. Se ne conclude che – contrariamente all'opinione del Pretore – al momento in cui sono state iscritte, le servitù e le prelazioni litigiose non erano affatto indebite. Rimane da esaminare se esse siano divenute illegittime successivamente, per il venir meno del contratto in base al quale sono avvenute.

E. 8

Si è spiegato dianzi che l'azione dell'art. 975 CC è data solo in circostanze eccezionali per ottenere la rettifica del registro fondiario nel caso in cui determinate iscrizioni siano divenute “senza causa legittima” successivamente. E si è rilevato altresì che nessuna di tali eccezioni si riscontra nella fattispecie (sopra, consid. 5). Appurato che in concreto le iscrizioni iniziali delle servitù e dei diritti di prelazione non sono difformi dal titolo giustificativo, l'azione di AA 1 e AA 2 andrebbe quindi respinta senza ulteriore disamina. Sapere, in altri termini, se le iscrizioni litigiose siano divenute illegittime per sopravvenuta decadenza dell'atto costitutivo in seguito a valida disdetta degli attori per mora della convenuta (art. 102 cpv. 1 CO) o a impossibilità oggettiva di esecuzione (art. 119 cpv. 1 CO) trascende i limiti di un'azione di rettifica. È una questione che va sottoposta al giudice ordinario, cui va chiesto di accertare l'intervenuta estinzione del contratto, con invito all'ufficiale del registro fondiario perché cancelli le iscrizioni eseguite. Oggetto di tale azione non è tuttavia l'iscrizione nel registro come tale, bensì la sopraggiunta estinzione dell'atto costitutivo. Certo, il risultato ultimo cui tendono le due azioni citate è analogo, nel

senso che un attore può instare per la cancellazione di determinate iscrizioni nel registro fondiario sia perché queste sarebbero “ senza causa legittima ” fin dall'inizio, sia perché queste sarebbero divenute “ senza causa legittima ” in seguito alla sopravvenuta estinzione dell'atto costitutivo. Il solo fatto però che un attore avanzi la stessa pretesa nei confronti di una medesima persona in virtù di due cause giuridiche diverse (“pretese concorrenti”) nulla muta alla circostanza che le due cause siano e rimangano indipendenti l'una dall'altra (DTF 98 II 158 consid. 3; Vogel/Spühler , Grundriss des Zivilprozessrechts, 8ª edizione, pag. 217 n. 27). Tutt'al più le due azioni possono essere esercitate insieme, nel quadro di un unico processo. Se non che, in concreto AA 1 e AA 2 hanno promosso unicamente un’“azione di rettifica del registro fondiario ex art. 975 CC” (consid. 5), tant'è che mai hanno chiesto al giudice di accertare la sopravvenuta estinzione del contratto alla base delle iscrizioni. Non soccorrono dunque le premesse perché al sindacato del giudice della rettifica faccia seguito quello del giudice ordinario. Nella misura in cui ha – implicitamente – statuito in tale veste, il Pretore ha giudicato un'azione che non è mai stata formalmente introdotta.

E. 9

Si volesse, a titolo abbondanziale, esaminare nondimeno la questione, l'esito del giudizio non muterebbe. In concreto l'atto pubblico costitutivo delle servitù e dei diritti di prelazione non prevedeva una data o un termine fisso entro il quale la convenuta avrebbe dovuto ultimare il centro termale. Sulla base di una lettera del 13 aprile 1999 inviata dall'avv. _____ agli altri membri del consiglio di amministrazione della società, il Pretore ha ritenuto nondimeno che la convenuta avesse assicurato agli attori i medesimi termini di realizzazione annunciati pubblicamente sulla stampa, di modo che – a suo parere – il mancato inoltro della domanda di costruzione a sette anni dalla stipulazione del contratto rappresenta un inadempimento contrattuale che giustifica il recesso dal contratto a norma della clausola n. 7, rispettivamente degli art. 97 segg. CO (sentenza impugnata, consid. 19 e 21). L'appellante contesta l'interpretazione data dal Pretore alla lettera del 13 aprile 1999, sostenendo che in tale scritto l'avvocato _____ si è limitato a riportare quanto riferitogli dagli attori. Egli afferma che le parti non hanno convenuto – né avrebbero potuto convenire – termini per la realizzazione del centro termale, giacché la durata di una procedura pianificatoria è indipendente dalla loro volontà. a) Dagli atti emerge che con lettera del 13 aprile 1999 l'amministratore delegato avv. _____ ha comunicato al presidente e agli altri membri del consiglio di amministrazione della convenuta che AA 1 non era “più disposto a continuare la collaborazione con la società risultante dalle pattuizioni a carattere esclusivamente provvisorio”, sicché le pattuizioni dovevano essere “considerate ad ogni effetto totalmente e imperativamente inoperative”. Egli ha aggiunto: “Mi sembra di comprendere che alla base di questa decisione del signor AA 1 vi sia principalmente il mancato rispetto dei termini operativi a lui preassicurati nell'ambito delle discussioni preliminari e in seguito anche pubblicamente annunciati” (doc. G). La frase si presta invero a interpretazioni, non potendosi escludere che il mittente avesse inteso limitarsi a illustrare il punto di vista dell'attore. Contrariamente a quanto sostengono gli appellati (osservazioni, pag. 9), poi, l'arch. _____, vicepresidente del consiglio di amministrazione della società e progettista del centro termale, non si è espresso in merito alle pattuizioni con gli attori, limitandosi a confermare quanto riportato dalla stampa (verbale del 20 ottobre 2004, risposta d'interrogatorio formale n. 3). b) Sia come sia, quand'anche si volesse leggere nella lettera dell'amministratore delegato l'ammissione che nell'ambito delle discussioni preliminari alla firma del contratto la convenuta avesse prospettato agli attori i medesimi tempi di realizzazione poi annunciati sulla stampa, gli

attori non potevano ignorare la necessità previa di ottenere l'adozione di un piano regolatore particolareggiato. Per altro "incertezze di tipo burocratico" erano state accennate anche ai media (doc. E). Né gli attori contestano di essere stati edotti in merito alla situazione pianificatoria dei fondi sui quali dovrebbe sorgere il centro termale. Del resto, se i termini operativi fossero stati garantiti (o garantibili), non si vede perché questi non siano stati ripresi nella clausola n. 7 del contratto. Con ogni verosimiglianza, pertanto, le assicurazioni fornite dalla convenuta non si sono sospinte oltre un'allettante esposizione di buoni propositi, condizionati alla modifica del piano regolatore comunale e all'ottenimento di pubblici sussidi (cfr. doc. E), ciò che gli attori non pretendono di avere ignorato. c) Ciò posto, la sola lettera del 13 aprile 1999 non permette di concludere che le parti abbiano convenuto la realizzazione del centro termale in modo vincolante entro i termini annunciati alla stampa o che tale fosse l'intenzione dei contraenti. Quanto alla clausola n. 7, essa non contempla date né scadenze, per tacere del fatto che prevede unicamente la possibilità di disdire il contratto nel caso in cui la convenuta non ottenesse la licenza di costruzione o non edificasse il centro nonostante la licenza ottenuta, ma non nel caso in cui esso non presentasse la domanda edilizia.

E. 10

Per il Pretore, ad ogni buon conto, la convenuta è stata messa in mora giusta l'art. 102 cpv. 1 CO al più tardi con la lettera del 25 febbraio 2002, nella quale gli attori hanno dichiarato di recedere dal contratto giusta l'art. 107 CO (sentenza impugnata, consid. 21). Ora, dal carteggio risulta che gli attori si sono rivolti alla convenuta in due sole occasioni. La prima è documentata dalla corrispondenza del 13 aprile 1999 descritta poc'anzi (doc. G). Il 25 febbraio 2002 gli attori hanno poi inviato una missiva alla società nella quale richiamavano lo scritto precedente e confermavano "la disdetta di ogni rapporto assunto nel contratto", annunciando di adire vie legali qualora le iscrizioni nel registro fondiario non fossero state cancellate entro un mese (doc. H). Che tali lettere costituiscano una valida interpellazione nel senso dell'art. 102 cpv. 1 CO appare dubbio, ma – come si vedrà in appresso – non è determinante. a) Di per sé il recesso da un contratto giusta l'art. 107 CO presuppone, oltre alla mora del debitore, che il creditore abbia fissato alla controparte – come precisa la norma – un congruo termine per l'adempimento. In concreto ciò non risulta, il termine di trenta giorni menzionato nella lettera del 25 febbraio 2002 non riferendosi all'adempimento del contratto. Dalla fissazione di un termine per l'adempimento tardivo si può nondimeno derogare quando dal contegno del debitore risulti che tale esigenza sarebbe inutile (art. 108 n. 1 CO), quando per la mora del debitore la prestazione abbia perduto ogni interesse per il creditore (n. 2) o quando dal contratto risulti l'intenzione dei contraenti che l'obbligazione debba adempiersi esattamente a un tempo determinato o entro un dato termine (n. 3). L'ultima ipotesi cade già per il fatto che non consta lontanamente la pattuizione di un termine fisso entro il quale il centro termale dovesse essere realizzato. Né gli attori pretendono che la realizzazione del complesso abbia perduto ogni interesse per i concedenti. La questione è di sapere pertanto se con il suo comportamento la convenuta abbia significato di non volere o di non poter più eseguire il centro termale. In simile evenienza l'interpellazione dell'art. 102 cpv. 1 CO si rivelerebbe superflua. b) Quantunque dagli atti non si desuma che le parti abbiano fissato un termine per la realizzazione del centro termale, è pacifico che l'esistenza delle servitù e dei diritti di prelazione ne sia condizionata, tanto che i contraenti hanno previsto la nota clausola risolutiva (n. 7) nel caso in cui non fossero stati rilasciati i permessi di costruzione o la società non avesse attuato il centro a dispetto delle autorizzazioni (cfr. anche doc. B, 3° foglio, premessa: "essa intende

realizzare un centro termale”; doc. B, 5° foglio, punto n. 10). Come rileva il Pretore (sentenza impugnata, consid. 19), non si può ritenere infatti che gli attori intendessero vincolarsi sine die, né la convenuta assume il contrario. Il problema è di valutare se la convenuta abbia accettato passivamente l'inattività dell'ente pubblico o abbia ostacolato la procedura pianificatoria, dimostrando di non avere l'intenzione di onorare i propri impegni. Il Pretore ha ritenuto in effetti che il mancato inoltro della domanda di costruzione non può giustificarsi alla luce delle lacune pianificatorie, la convenuta medesima avendo concorso a tale stato di cose, omettendo di consegnare documentazione necessaria al pianificatore e rifiutando di stipulare una convenzione richiesta dal Comune (sentenza impugnata, consid. 20). L'appellante oppone che in mancanza di un piano regolatore particolareggiato non le è possibile elaborare una domanda di costruzione, che i ritardi sono addebitabili al pianificatore medesimo, che essa ha sollecitato più volte il Municipio, che la firma di un'eventuale convenzione sarebbe stata discussa solo dopo l'approvazione cantonale del piano particolareggiato e che i ritardi sono dovuti ai ripetuti rinvii del piano all'architetto _____ per opera del Cantone. c) Il diritto pubblico non offre molte opportunità al proprietario che veda rinviare indilatatamente la pianificazione dei propri fondi. L'art. 2 LPT, ripreso anche dall'art. 3 LALPT, si limita a obbligare i Cantoni e i Comuni a pianificare. Il proprietario tuttavia non dispone di mezzi giuridici contro l'ente pubblico inadempiente. Può solo chiedere al Comune di adeguare il piano regolatore invocando un notevole cambiamento delle circostanze a norma dell'art. 21 LPT (Tanquerel, Commentario ASPAN della LPT, n. 53 ad art. 21 con rinvii). In caso di inattività del Comune egli può rivolgersi al Consiglio di Stato, autorità di vigilanza sugli enti locali, sempre che siano dati gli estremi per un intervento (art. 195 LOC). E qualora, nonostante un chiaro ordine, il Comune procrastinasse ulteriormente la pianificazione, egli potrà ricorrere una volta ancora al Consiglio di Stato per diniego di giustizia (RtID I-2006 pag. 179 n. 45). Dandosi l'impossibilità di procedere sollecitamente alla pianificazione per motivi d'ordine finanziario, è pratica corrente – in ogni modo – concedere al privato la facoltà di anticipare i costi della pianificazione (cfr. per analogia, in materia di urbanizzazione, l'art. 80 LALPT; RDAT I-2000 pag. 423 n. 30 consid. 5, I-1996 pag. 97 n. 34). d) _____, già sindaco del Comune di _____ (entrato a far parte nel 2004 del nuovo Comune di _____), ha dichiarato che la convenuta non ha mai presentato una domanda di costruzione né uno scadenzario dei tempi d'esecuzione, né ha indicato quale sarebbe stata l'impresa incaricata di erigere il complesso, limitandosi a nominare il progettista nella persona dell'arch. _____. Egli ha sottolineato inoltre che la convenuta non ha mai sottoscritto con il Comune alcuna convenzione sui termini operativi (verbale del 7 giugno 2004, pag. 6). Sta di fatto, però, che in mancanza di un piano regolatore particolareggiato una domanda di costruzione sarebbe stata prematura (deposizione del pianificatore arch. _____, verbale citato, pag. 7 verso l'alto). Tanto meno si comprende perché la convenuta avrebbe dovuto indicare già in tale stadio del progetto l'impresa edile designata, a prescindere dal fatto che il presidente del consiglio di amministrazione della convenuta è notoriamente attivo nel ramo. Maggiore approfondimento merita invece il rimprovero circa la mancata adesione della convenuta alla convenzione richiesta dal Comune. e) Dalla corrispondenza richiamata dal Comune di _____ (nel fascicolo “richiami”) risulta che il 10 luglio 2000 il Municipio di _____ ha chiesto alla convenuta di elencare “le garanzie da voi proponibili in grado di assicurare la necessaria e indispensabile credibilità del progetto”. Il 18 luglio 2000 la convenuta ha esposto i passi intrapresi, mettendosi a disposizione per un incontro e per collaborare con il pianificatore. Il Municipio ha poi

precisato il 21 maggio 2001 le sue richieste, chiedendo la firma di una convenzione nella quale la convenuta si impegnasse a inoltrare la domanda di costruzione entro un anno dall'entrata in vigore del piano regolatore particolareggiato e a cominciare i lavori entro due anni dal passaggio in giudicato della licenza edilizia, il Comune riservandosi il diritto – in caso contrario – di “riscattare i terreni di _____ e i diritti già acquisiti sulle acque”. Il 27 ottobre 2001 la società ha garantito i termini esecutivi richiesti, pur senza affrontare la questione legata all'eventuale riscatto dei terreni. Il Comune ha ribadito il 15 novembre 2001 di condizionare l'approvazione del piano particolareggiato a “precise e giuridicamente valide garanzie sugli impegni e sui termini”. f) Nei successivi scambi epistolari la convenuta ha rimproverato al Comune i ritardi nella pianificazione, mentre con lettera del 18 dicembre 2001 il Comune ha condizionato nuovamente l'approvazione del piano regolatore particolareggiato alla “definizione, già sin d'ora, delle modalità e delle condizioni per l'acquisto da parte del nostro Comune o altro ente a partecipazione pubblica della Valle, dell'intera vostra proprietà e relativi diritti d'acqua (...) in caso di mancato rispetto dei termini da voi proposti”. Grazie alla mediazione dell'Ufficio regioni di montagna, il 21 giugno 2002 il Comune di _____ ha riattivato i lavori di pianificazione (sospesi nel frattempo), vincolando nondimeno l'approvazione del piano particolareggiato alla firma della nota convenzione. Nel marzo del 2003 esso si è poi offerto di acquistare la proprietà e i diritti sulle acque (doc. N). La società ha rifiutato il 12 giugno 2003, sollecitando nuovamente l'elaborazione del piano particolareggiato (doc. 1). Il Comune ha comunicato infine, il 23 giugno 2003, di avere trasmesso il progetto di piano particolareggiato alle autorità cantonali per esame e approvazione, ribadendo che l'approvazione da parte del Consiglio comunale rimaneva legata alla firma di una convenzione sui “termini esatti riguardanti l'inoltro, l'approvazione della domanda di costruzione e l'inizio dei lavori” (doc. O). Il 2 luglio 2003 la convenuta ha confermato la sua disponibilità a definire la convenzione (v. anche doc. P). Tale intento è stato confermato dall'arch. _____, progettista della convenuta e vicepresidente del suo consiglio di amministrazione, durante il suo interrogatorio formale (verbale del 20 ottobre 2004, risposta n. 17). g) Da quanto precede si evince invero che la convenuta non ha aderito a tutte le richieste del Comune. Già con lettera del 27 ottobre 2001 essa aveva garantito tuttavia i termini richiesti per l'inoltro della domanda di costruzione e l'inizio dei lavori. La resistenza a sottoscrivere una convenzione che la obbligasse a cedere i terreni e i diritti d'acqua all'ente pubblico in caso di mancata esecuzione del progetto, poi, non può dirsi pretestuosa. Benché non abbia dimostrato zelo nel trovare una soluzione alle divergenze sorte con il Comune, essa non ha rifiutato il dialogo, tant'è che ha partecipato all'incontro promosso dall'Ufficio regioni di montagna. Del resto, nella sua lettera del 23 giugno 2003 il Comune sembrerebbe avere ormai limitato le condizioni pretese in garanzia dei tempi esecutivi prima dell'approvazione del piano regolatore particolareggiato da parte del Consiglio comunale. Data la divergenza di vedute, i ritardi nella conclusione della convenzione richiesta dal Comune non possono quindi ricondursi solo a inadempienza della convenuta. h) Certo, il pianificatore comunale arch. _____ si è detto molto perplesso circa la serietà delle intenzioni manifestate dalla convenuta, la quale ha abbandonato il progetto originario dell'arch. _____ per presentare due altri progetti dell'arch. _____. Egli ha affermato inoltre che proprio la convenuta ritardava il suo lavoro, indugiando nel trasmettere documentazione e nel fornire le garanzie chieste dal Comune (verbale del 7 giugno 2004, pag. 8 verso l'alto). Sulle garanzie pretese dal Comune non è il caso di ripetersi. Quanto alla documentazione citata, risulta dagli atti che il 12 settembre 2000 l'architetto _____ aveva sollecitato l'invio di

documentazione che nel gennaio del 2001 non era ancora pervenuta (lettere 12 luglio 2000 dell'architetto _____ e 26 gennaio 2001 del Municipio di _____ nella corrispondenza richiamata dal Comune di _____, fascicolo "richiami"). Le relazioni fra il pianificatore e la convenuta sono riprese tuttavia nel marzo del 2001 (lettera 21 maggio 2001 del Municipio di _____). Il pianificatore ha anche confermato di essersi visto recapitare dalla convenuta tre progetti di massima, accompagnati da una relazione tecnica ben fatta, sufficienti per continuare il processo di pianificazione (verbale del 7 giugno 2004, pag. 8 verso il basso). Egli ha poi consegnato il piano particolareggiato al Comune nell'aprile del 2003 (loc. cit., pag. 8 nel mezzo), piano che è stato trasmesso al Dipartimento del territorio nel maggio del 2003 per l'esame preliminare, rivelatosi però negativo (loc. cit.; lettera 15 dicembre 2003 del Dipartimento del territorio negli atti richiamati dal pianificatore, fascicolo "richiami"), onde la necessità di rielaborarlo (verbale citato, pag. 8 a metà). i) Si aggiunga che il pianificatore aveva indicato subito alla convenuta i tempi lunghi necessari per la pianificazione particolareggiata (tre o quattro anni: verbale del 7 giugno 2004, pag. 7 nel mezzo). Ritardi sono stati verosimilmente occasionati anche dalla circostanza che fra il settembre del 2000 e il marzo del 2001 la convenuta ha indugiato nel presentare la documentazione chiesta dal pianificatore e ha modificato a più riprese i progetti di massima (cfr. anche doc. 3), a suo dire per esigenze organizzative della struttura alberghiera (interrogatorio formale di _____, verbale del 20 ottobre 2004, risposte n. 7 e n. 16). Non bisogna dimenticare tuttavia che il Comune stesso ha sospeso il processo di pianificazione per le discordanze sorte con la società in merito alla nota convenzione. E la procedura di adozione del piano regolatore particolareggiato ha dilatato in misura notevole i termini esecutivi prospettati dalla convenuta nella conferenza stampa del dicembre 1997. l) Ci si potrebbe domandare, per la verità, se nei confronti del Comune, ritenuto inadempiente, la convenuta non dovesse introdurre un ricorso gerarchico. A parte il fatto però ch'essa non ha mancato di comunicare alle autorità cantonali i problemi incontrati, trasmettendo copia dei propri scritti (lettere del 27 ottobre 2001, del 29 novembre 2001 e del 5 dicembre 2001 richiamate dal Comune di _____), l'esercizio di un tale ricorso avrebbe solo esacerbato gli animi. Sotto il profilo dei costi, poi, l'arch. _____ ha precisato che la pianificazione è stata rallentata anche dal fatto che l'allora Comune di _____, aggregatosi nel 2004 al nuovo Comune di _____, si trovava in compensazione (verbale del 7 giugno 2004, pag. 7 a metà). Eppure esso non risulta avere condizionato la pianificazione particolareggiata all'anticipo dei costi da parte della convenuta. Anzi, non ha mai nemmeno sollevato l'argomento (corrispondenza richiamata dal Comune di _____, nel fascicolo "richiami"). Su questo punto la società promotrice non può pertanto dirsi inadempiente. m) Gli attori sottolineano che, per quanto attiene al finanziamento dell'opera, la convenuta non ha dimostrato di avere intrapreso alcun passo concreto, sebbene la realizzazione del centro termale comporti un impegno finanziario ragguardevole, stimato dal pianificatore comunale attorno ai 40-60 milioni di franchi (deposizione _____, verbale del 7 giugno 2004, pag. 7 in basso). Per di più, sui potenziali investitori lo stesso architetto _____ ha ricevuto dall'amministratore delegato della società solo informazioni contraddittorie (loc. cit., pag. 9) e nessun ragguglio circa l'aspetto finanziario del progetto. Il fatto è che – come ha rilevato il progettista della convenuta (interrogatorio formale di _____, verbale del 20 ottobre 2004, risposte n. 11, 12, 13, 18 e 19) – la società potrà adoperarsi per ottenere i finanziamenti solo quando avrà conosciuto i limiti pianificatori entro cui eseguire la progettazione. Già nel dicembre del 2001, per altro, la convenuta aveva evocato difficoltà

con i propri investitori in ragione della perdurante incertezza urbanistica (lettere del 29 novembre 2001 e del 5 dicembre 2001, richiamate dal Comune di _____). Senza progettazione è verosimile, in effetti, che la ricerca di capitali risulterebbe poco o punto fruttuosa. Né si può dire che nel frattempo la società sia rimasta del tutto passiva, tant'è che risulta avere avviato negoziati con terzi interessati ad attuare autonomamente il progetto, trattative che però sono rimaste senza seguito (deposizione di _____, verbale del 7 giugno 2004, pag. 1 seg.; deposizione di _____, pag. 4 seg.; doc. I e N). n) In ultima analisi la situazione si presenta tutt'altro che univoca. Nel dicembre del 1997 la convenuta ha verosimilmente sottovalutato le difficoltà legate alla procedura di pianificazione particolareggiata, annunciando alla stampa tempi di esecuzione irrealistici. In seguito, confrontata alle divergenze con il Comune, essa non ha brillato per spirito d'iniziativa nella ricerca di una soluzione. Mutando a tre riprese i progetti di massima, essa ha rallentato inoltre l'opera del pianificatore, il quale prevedeva in ogni modo tempi lunghi, di tre o quattro anni. Non si può dire tuttavia che la convenuta si sia disinteressata della procedura o che la lentezza dalla pianificazione le sia imputabile alla stregua di un'inadempienza, ove si pensi ch'essa ha pur sempre investito nella progettazione, ha presentato progetti di massima sufficienti per far avanzare l'elaborazione del piano regolatore particolareggiato, ha partecipato a incontri con il pianificatore, il Comune e le autorità cantonali e ha interpellato – sia pure con esito incerto – potenziali investitori. Non sussistono dunque dati sufficienti per accertare che al momento in cui gli attori hanno dichiarato di recedere dal contratto la convenuta avesse dimostrato con il suo comportamento di non volere o di non poter più eseguire il centro termale. Tutto considerato, allo stato attuale delle cose non si ravvisano dunque gli estremi dell'art. 108 n. 1 CO.

E. 11

A mente del Pretore la cancellazione delle iscrizioni litigiose si giustificerebbe anche in virtù dell'art. 119 CO, qualora si giungesse a ravvisare l'impossibilità – per la convenuta – di adempiere la prestazione contrattuale a causa dell'inattività dell'ente pubblico nella procedura di pianificazione (sentenza impugnata, consid. 21 in fine). Ora, giusta l'art. 119 cpv. 1 CO un'obbligazione si estingue ove ne divenga impossibile l'adempimento per circostanze non imputabili al debitore. Nei contratti bilaterali il debitore così liberato è tenuto a restituire, secondo le norme dell'indebito arricchimento, la controprestazione già ricevuta e non può più chiedere quanto gli sarebbe ancora dovuto (art. 119 cpv. 2 CO). La norma si applica ai casi in cui, dopo la conclusione del contratto, la prestazione sia divenuta oggettivamente e durevolmente impossibile, o per ragioni di fatto o per motivi d'ordine giuridico (Gauch/Schluep/Schmid/Rey , Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. II, 7^a edizione, pag. 240 n. 3274). Dandosi un'impossibilità meramente temporanea, il debitore cade in mora e il creditore, dandosi un contratto bilaterale perfetto, può procedere secondo gli art. 107 segg. CO (Gauch/Schluep/ Schmid/Rey , op. cit., pag. 246 n. 3305). In concreto nulla induce a concludere che l'ente pubblico abbia definitivamente rinunciato a varare il piano regolatore particolareggiato necessario per l'edificazione del centro termale. Dagli atti emerge, anzi, che alla fine di aprile del 2004 il piano è stato pubblicato e sottoposto all'approvazione del Consiglio di Stato (lettera accompagnatoria del 29 aprile 2004, nella documentazione richiamata dal pianificatore, fascicolo “richiami”). Quanto al progettista della convenuta, egli ha confermato che non appena il piano sarà stato promulgato, la società promotrice partirà con la progettazione e si adopererà per l'ottenimento dei finanziamenti (interrogatorio formale di _____, verbale del 20 ottobre 2004, risposte n. 17 e 18). Scorgere un adempimento contrattuale

inattuabile per sopraggiunta impossibilità duratura e definitiva è, nelle circostanze descritte, fuori questione. Anche sotto questo profilo, pertanto, non soccorrono estremi che giustificano un recesso unilaterale dal contratto da parte degli attori. Se ne conclude che, pur trattata anche come azione ordinaria intesa a far accertare la sopravvenuta decadenza dell'atto pubblico, l'azione in esame si dimostrerebbe priva di buon diritto. II. Sull'appello adesivo

E. 12

Con appello adesivo gli attori chiedono che l'indennità per ripetibili loro assegnata dal Pretore sia portata da fr. 8000.– a un importo compreso tra fr. 72 000.– e fr. 150 000.–. Fanno valere che in concreto il valore litigioso è di almeno fr. 1 200 000.–, pari alla capitalizzazione delle indennità annue stabilite in loro favore nella convenzione del 17 dicembre 1997. A tale somma occorrerebbe applicare, per la complessità della causa, un'aliquota del 6% (art. 9 cpv. 1 TOA), onde ripetibili di fr. 72 000.–. Se si pensa poi – essi soggiungono – che il presidente del consiglio di amministrazione della convenuta pretendeva attorno ai fr. 3 000 000.– per cedere l'operazione a terzi interessati, una volta dedotto il prezzo di aggiudicazione dei terreni (fr. 400 000.–) e i costi della progettazione e quelli di costituzione della società (fr. 100 000.–), si otterrebbe una differenza di fr. 2 500 000.–, corrispondente al valore delle servitù e dei diritti di prelazione, cui applicando l'aliquota del 6% si otterrebbe un'indennità per ripetibili di fr. 150 000.–. Nelle proprie osservazioni all'appello adesivo la convenuta difende il calcolo del Pretore (ripetibili in base a una tariffa di fr. 220.– orari: sentenza impugnata, consid. 27). In realtà la controversia legata alla definizione delle ripetibili è puramente teorica, giacché in esito alla sentenza odierna gli attori risultano soccombere e non hanno diritto a indennità (art. 148 cpv. 1 CPC). Né essi prospettano, per avventura, “giusti motivi” nell'accezione dell'art. 148 cpv. 2 CPC che giustificano di derogare al principio della soccombenza. Nella misura in cui non è superato dagli eventi, l'appello adesivo si rivela così destinato all'insuccesso. III. Sulle spese e le ripetibili

E. 13

Gli oneri di appello, commisurati all'importanza del caso e all'entità del contenzioso, seguono il precetto dell'art. 148 cpv. 1 CPC, con obbligo per gli attori di rifondere solidalmente alla convenuta un'equa indennità per ripetibili (art. 148 cpv. 4 CPC). Il pronunciato attuale impone di riformare altresì il dispositivo sulle spese e le ripetibili di primo grado, che seguono identico criterio. Quanto alle ripetibili in particolare, la convenuta medesima ha dichiarato nelle osservazioni all'appello adesivo – come detto – di approvare la metodica di calcolo e l'indennità ad horam applicata dal primo giudice nella decisione impugnata (memoriale, pag. 3). Non v'è ragione dunque per distanziarsene ai fini della presente sentenza. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello principale è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 3000.– e le spese di fr. 1150.– sono poste a carico degli attori in solido, i quali rifonderanno alla convenuta, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 8000.– complessivi per ripetibili. II. Gli oneri dell'appello principale, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1950.– b) spese fr. 50.– fr. 2000.– sono posti a carico degli attori in solido, che rifonderanno alla convenuta, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 2500.– complessivi per ripetibili. III. L'appello adesivo è respinto. IV. Gli oneri dell'appello adesivo, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 250.– b) spese fr. 50.– fr. 300.– sono posti a carico degli attori in solido, che

rifonderanno alla convenuta, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 400.– complessivi per ripetibili. V. Intimazione: – ; – , per sé e per l' , . Comunicazione: – ; – , . terzi implicati Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il

presidente

La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile entro trenta giorni dalla notificazione delle decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 e 100 cpv. 1 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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