

TI_GERICHTE 11.2017.89 vom 26. August 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-08-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2017.89

FR: TI_GERICHTE 11.2017.89 du 26 août 2019

IT: TI_GERICHTE 11.2017.89 del 26 agosto 2019

Regeste

Costruzioni su fondo altrui: buona fede del costruttore

Erwägungen

E. 000

secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è manifestamente dato, il Pretore supplente avendo fissato il valore litigioso in fr. 2 444 729.50 (sentenza impugnata, consid. 7.4.4), cifra che le parti non contestano e che appare di per sé verosimile. Quanto alla tempestività dell'appello, la decisione impugnata è pervenuta alla legale dei convenuti il 28 agosto 2017 (tracciamento dell'invio n. _____, agli atti). Presentato il 27 settembre 2017 (timbro postale sulla busta d'intimazione), ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

All'appello l'attrice acclude una serie di documenti. Trattandosi di atti che figurano già nel carteggio pervenuto a questa Camera, essi risultano superflui. Ridondante è anche la richiesta di richiamare l'incarto completo della Pretura, inserito che il primo giudice ha trasmesso d'ufficio al Tribunale d'appello.

E. 3

In concreto la società anonima AP 1 ha promosso causa invocando l'art. 673 CC in materia di costruzioni su fondi altrui. Tale norma prevede che “nei casi in cui il valore della costruzione superi manifestamente quello del suolo, la parte in buona fede può domandare che la proprietà della costruzione e del fondo sia attribuita al proprietario del materiale mediante equa indennità”. In applicazione di simile principio l'attrice ha chiesto che il Patriziato di AO 1 sia tenuto a cederle tre fondi (piano di mutazione 2 settembre 2005 dell'ing. _____ nel plico doc. E): – la nuova particella n. _____, di _____ m² staccati dalla particella n. _____ (buvette con stazioni a valle della seggiovia e dello skilift), – la nuova particella n. _____, di 464 m² staccati dalla particella n. _____ (stazione a monte della seggiovia) e – la nuova particella n. 3274 (stazione a monte dello skilift), di 452 m², di cui 243 m² staccati dalla particella n. _____ e 209 m² staccati da una particella n. 3977 appartenente alle F_____ SA, dietro versamento di fr. 8918.– (ridotti a fr. 4102.50 nel memoriale conclusivo). Essa ha chiesto inoltre che le spese della mutazione e per il trapasso di proprietà siano poste solidalmente a carico delle parti “nei confronti dei terzi incaricati di eseguire il presente giudizio, in ragione di metà ciascuno”. Nell'appello l'attrice non insiste più, invece, sull'ottenimento di un diritto di passo pedonale e veicolare a carico della particella n. _____ in favore “dei nuovi mappali intestati alla AP 1”, né su “un diritto di passo per utenti delle infrastrutture di trasporto di proprietà della AP 1”, domande che il Pretore

supplente ha respinto per mancanza di chiare indicazioni sul tracciato delle servitù richieste.

E. 4

Nella sentenza impugnata il Pretore supplente ha ritenuto anzitutto che la petizione della società anonima AP 1 fosse proponibile quand'anche la postulata cessione di proprietà riguardasse terreni facenti parte del patrimonio amministrativo del Patriziato, dato che appezzamenti del genere non sono indispensabili – a mente del primo giudice – per l'assolvimento di compiti di diritto pubblico, nel senso che anche un proprietario privato può mettere a disposizione alpeggi “a condizioni del tutto analoghe” (sentenza impugnata, consid. 3.3.6). Egli ha reputato altresì che “il diritto venduto all'asta del 19 maggio 2006 e la successiva cessione fra il C _____ SA e l'attrice sono giuridicamente validi”, il diritto in questione corrispondendo “per altro alla pretesa di cui all'art. 673 CC” (sentenza impugnata, consid. 1.4). Ciò posto, il Pretore supplente ha vagliato la richiesta dell'attrice sotto il profilo dell'art. 673 CC, giungendo alla conclusione sulla scorta delle testimonianze assunte che gli organi della società sapevano, “già al momento dell'inoltro della domanda di costruzione relativa agli impianti di risalita”, della disputa circa la proprietà dei terreni fra i due Patriziati. Certo, ha continuato il Pretore supplente, non è chiaro se il AO 1 abbia presentato opposizione alla costruzione degli impianti di risalita o soltanto alla domanda in sanatoria per l'edificazione della buvette a R _____. In ogni modo quel Patriziato contava su una controprestazione pecuniaria da parte delle F _____ SA per consentire alla costruzione degli impianti. Inoltre – ha soggiunto il primo giudice – le F _____ SA si erano rese subito conto che i lavori previsti sarebbero stati eseguiti anche su terreni contesi dai due Patriziati. “Stante il largo consenso per questi lavori”, il consiglio di amministrazione aveva deciso nondimeno – deliberatamente – di soprassedere alle discussioni con i due enti pubblici per l'acquisto di piccole porzioni di terreno su cui edificare nuove infrastrutture nella zona di R _____ e di procedere speditamente alla costruzione di uno skilift e di una seggiovia in questa zona (sentenza impugnata, consid. 6.7). Nelle condizioni descritte il Pretore supplente ha concluso che, per motivi di opportunità, le F _____ SA avevano scientemente “deciso di avviare i lavori relativi agli impianti di risalita e alla buvette senza ottenere il previo consenso di quello che in seguito si è rivelato essere il legittimo proprietario del fondo interessato e che, comunque sia, già allora non poteva essere ignorato come – per lo meno potenziale – tale” (sentenza impugnata, consid. 6.7). E siccome l'attrice non poteva pretendere di avere costruito gli impianti di risalita in buona fede su terreni propri (o su terreni che poteva credere in buona fede del solo Patriziato di A _____), in definitiva il Pretore supplente ha respinto la petizione.

E. 5

Secondo l' art. 673 CC – come detto – nei casi in cui il valore della costruzione superi manifestamente quello del suolo, la parte in buona fede può domandare che la proprietà della costruzione e del fondo sia attribuita al proprietario del materiale mediante equa indennità. Secondo dottrina, la parte in buona fede può anche domandare, in alternativa, che al proprietario del materiale sia attribuito un diritto di superficie (Rey , Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3^a edizione, vol. I, pag. 139 n. 507). La nozione di buona fede corrisponde a quella dell'art. 672 CC (Steinauer , Les droits réels, vol. II, 4^a edizione, pag. 132 n. 1693h) e va interpretata ampiamente (Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 3^a edizione, n. 6 ad art. 672 CC), nel senso che sussiste buona fede ogni qual volta si abbia a escludere un comportamento disonesto, scorretto o moralmente riprovevole del costruttore

(DTF 99 II 146 consid. 6d con rimandi; sentenza del Tribunale federale 5C.50/2003 del 13 agosto 2003 consid. 3.1). In buona fede quindi non è solo chi ignora di costruire su un fondo altrui, ma anche chi, pur sapendo di costruire su un fondo altrui, può legittimamente credere che il proprietario del fondo sia d'accordo (Steinauer, op. cit., pag. 131 n. 1693d con riferimenti). Un errore si giustifica solo però se il costruttore ha dato prova senza grave negligenza di un grado di attenzione ragionevole per rapporto alle circostanze concrete (Marchand in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 13 in fine ad art. 672 con rinvii).

E. 6

L'appellante fa valere in primo luogo che né al momento dell'inoltro della domanda di costruzione né all'inizio dei lavori, nel 1991, la società anonima F_____ sapeva della disputa territoriale fra i due Patriziati. Essa sostiene che il testimone _____ L_____, citato dal Pretore supplente, ha firmato solo le domande di costruzione del 13 aprile 1994 e del 15 dicembre 1996, mentre non è stato coinvolto nell'operazione originaria del 1991. Afferma inoltre che il dissidio tra i due Patriziati risale al più presto alla prima misurazione catastale del 12 luglio 1994, quando i lavori edili erano già in corso, e che i testimoni _____ P_____ e _____ F_____ hanno dichiarato di sapere che la particella n. 3989 appartiene al convenuto solo perché quella era la situazione al momento in cui essi sono stati chiamati a deporre. Il testimone _____ G_____ ha confermato – a parere dell'attrice – che il AO 1 non ha fatto opposizione alla domanda di costruzione appunto perché a quel tempo non v'era ancora controversia sulla proprietà dei terreni. Secondo l'appellante poi le osservazioni del 12 maggio 1997 in cui la F_____ SA ammetteva dinanzi al Consiglio di Stato di non sapere chi fosse il legittimo proprietario dei fondi sull'Alpe di R_____ ancora non significa che la società fosse a conoscenza della diatriba fra i due Patriziati. a) Intanto il testimone _____ L_____, amministratore delegato della società anonima F_____, non si è attivato solo dopo il 13 aprile 1994 (come asserisce l'attrice), ma ha riferito senza equivoci che ■ tutta l'operazione nuova” – e non solo quella a valere dal momento in cui la A_____ SA ha cambiato ragione sociale in F_____ SA e ha inoltrato una variante al progetto – “è stata fatta nel periodo in cui noi eravamo attivi nella società e sotto nostra responsabilità■ (deposizione del 16 gennaio 2013, verbali pag. 1). Oltre a ciò il testimone ha dichiarato che mentre la zona di P_____ era pacificamente proprietà del Patriziato di A_____, ■ quello che non era chiaro sui diritti d'alpe, sulla proprietà ecc. riguardava il territorio dell'Alpe R_____■ (loc. cit.). Egli ha riconosciuto esplicitamente che al momento in cui è stata introdotta la domanda di costruzione ■la questione della proprietà [dell'Alpe di R_____] a suo tempo non era chiara; vi era una disputa tra il Patriziato di A_____ e il AO 1■ (loc. cit., pag. 2 in alto) . Il solo fatto che _____ L_____ non abbia sottoscritto la domanda di costruzione del 1991 non significa pertanto che, coordinatore di tutti i lavori sin dall'inizio, quegli non fosse attendibile quando ha accennato alla consapevolezza della società circa il contenzioso fra i due Patriziati. Men che meno ove si consideri ch'egli ha riferito del coinvolgimento di entrambi i Patriziati sin da ■quando il progetto è partito■ (loc. cit., pag. 2 a metà) . b) Sulla deposizione di _____ P_____, presidente del consiglio di amministrazione della società anonima F_____ “durante tutto il periodo esistenza” di quest'ultima, l'appellante cerca finanche di equivocare . Quel testimone ha dichiarato senza ambagi di avere saputo sin dall'inizio che “i fondi [dell'alpe] erano di proprietà del AO 1 ” (deposizione del 14 novembre 2012, verbali pag. 2 in alto). Non è vero quindi che – come

pretende l'attrice – tale affermazione si riferisca allo stato della proprietà al momento della deposizione. Pur non ricordando esattamente chi avesse sottoscritto la domanda di costruzione, il testimone ha confermato di essere stato a conoscenza del fatto che ■i fondi erano di proprietà del AO 1 ■, salvo che a quel momento non è intervenuta “nessuna contestazione, nel senso che nessuno ci ha impedito di costruire■ (loc. cit. pag. 2 in alto) . Poco giova dunque che nella domanda di costruzione preliminare egli avesse dichiarato: ■Gli impianti sorgeranno o attraverseranno pascoli di proprietà del Patriziato di A_____. Chiederemo a questo ente l'autorizzazione (...)■. Al momento di cominciare i lavori la società da lui presieduta era ormai consapevole che parte dei terreni interessati dai lavori apparteneva – come appartiene tuttora – al Patriziato di Piotta e Boggesi Alpe Ravina. c) Invano l'attrice tenta poi di relativizzare quanto il presidente del suo consiglio di amministrazione, _____ F_____, ha scritto nella petizione dell'11 novembre 2010, quando ha precisato come la società anonima F_____ si fosse “resa immediatamente conto” che taluni lavori “si sarebbero dovuti eseguire su fondi altrui”, compresa la particella n. _____ di proprietà del AO 1, ma che aveva deciso di non perdere tempo in discussioni e di “procedere speditamente alla costruzione di uno skilift e di una seggiovia in questa zona” (pag. 3 nel mezzo). Contrariamente a quanto asserisce l'attrice, la consapevolezza della F_____ SA circa la proprietà della particella n. 3989 non è quindi un fatto riferito da _____ F_____ alla situazione del momento in cui è stata introdotta la petizione. d) A dir poco ambigua è invero la dichiarazione di _____ C_____, membro del consiglio di amministrazione della società anonima F_____, il quale ha affermato: “A quel tempo eravamo convinti che la proprietà di tutto il comparto fosse del Patriziato di A_____” (deposizione del 19 settembre 2012, verbali pag. 7). A quale “tempo” egli si riferisse non è dato di sapere, nella sua deposizione non figurando una sola data. Sta di fatto che, municipale di _____ dal 1984 al 1992 e sindaco del Comune dal 1992 al 2008, egli ha riconosciuto che “se non erro, era stata sollevata la questione della proprietà [relativa alla particella n. _____] già a livello di pubblicazione della domanda edilizia. Mi sembra che è stata fatta opposizione alla domanda di costruzione sicuramente da parte del Patriziato qui convenuto. Non ricordo bene se questa opposizione è stata fatta nei termini oppure solo successivamente. L'opposizione era comunque fondata sulla questione della proprietà” (loc. cit., pag. 7 verso il basso). Potrà anche darsi che il testimone si riferisca a una domanda di costruzione in sanatoria. Egli stesso ammette tuttavia che a un certo momento le rivendicazioni territoriali del AO 1 sono pervenute al Municipio di cui egli era membro. Poco importa dunque la sua convinzione circa la proprietà del Patriziato di A_____ riguardo ai terreni interessati dagli impianti di risalita . e) L'appellante non può essere seguita nemmeno laddove asseriva che, secondo _____ G_____ (presidente del AO 1), “il problema della proprietà” è sorto solo dopo l'inizio dei lavori. In realtà egli ha dichiarato che il Patriziato da lui presieduto ha fatto opposizione alla domanda di costruzione solo a lavori iniziati perché in precedenza al Patriziato non era stata notificata alcuna domanda di costruzione (deposizione del 19 settembre 2012, verbali pag. 2 risposta n. 2.2), non perché il “problema della proprietà” ancora non sussistesse. Il testimone _____ C_____ citato dianzi ha confermato in effetti che “la domanda di costruzione era stata pubblicata unicamente nel Comune di A_____ e non avevamo chiesto il permesso al AO 1 ” (deposizione del 19 settembre 2012, verbali pag. 7). Venuto a conoscenza dell'inizio dei lavori, il AO 1 ha poi inviato una raccomandata al Municipio di A_____ “siccome noi non avevamo sottoscritto nessuna domanda di costruzione, pur

essendo proprietari” (deposizione di _____ G _____ del 19 settembre 2012, pag. 2 in alto). La società anonima F _____ SA ha deciso nondimeno di proseguire con le opere. f) Quanto alle osservazioni inoltrate il 12 maggio 1997 dalla F _____ SA al Consiglio di Stato, chiamato a statuire su ricorso contro il rigetto dell'opposizione presentata dal AO 1 al Municipio di A _____ circa il rilascio di una licenza edilizia in sanatoria per la costruzione della buvette sull'Alpe di R _____, a torto l'appellante sostiene che da tale documento si desume come la società non fosse a conoscenza di un contenzioso sulla proprietà dell'alpe. Da quel documento si deduce se mai – come rileva il Pretore supplente – che essa non era in chiaro sul terreno di chi avesse costruito la buvette (“aver dato seguito all’invito del Comune di A _____ di inoltrare la domanda di costruzione per la buvette ■R _____ ■ non significa di aver saputo o riconosciuto (e del resto non ne abbiamo la competenza) chi fosse il legittimo proprietario” (sentenza impugnata, consid. 6.4). Ciò conferma una volta ancora come le F _____ SA abbiano eseguito i lavori oggetto della domanda di costruzione senza alcuna certezza in merito alla proprietà dei terreni occupati dagli impianti o dalle strutture correlate. Nella misura in cui l'attrice sostiene che le F _____ SA hanno eseguito le opere, persuase in buona fede che i terreni appartenessero al Patriziato di A _____, l'appello si rivela così destinato all'insuccesso.

E. 7

Afferma l'appellante che, foss'anche stata la società anonima F _____ a conoscenza del dissidio territoriale sull'Alpe di R _____ fra i due Patriziati, non era compito di tale società condurre indagini poiché essa era al beneficio di un valido permesso di costruzione rilasciato dal Municipio di A _____ e poteva dunque partire dall'idea che i terreni appartenessero al Patriziato di A _____. Eventuali errori e negligenze commesse durante la procedura di rilascio del permesso di costruzione sono imputabili unicamente a quel Patriziato. Per di più – epiloga l'appellante – la società anonima F _____ aveva “provveduto a informare il Patriziato di P _____ in merito ai lavori che stava per eseguire ancor prima che si potesse anche solo pensare che il proprietario del fondo non fosse il Patriziato di A _____”, come risulta da una lettera del 27 agosto 1994 scritta dal AO 1, cui ha fatto seguito una lettera 18 agosto 1995 della F _____ SA. Lo stesso testimone _____ L _____ ha dichiarato che tra le F _____ SA e il AO 1 intercorreva “un ottimo rapporto e un'ottima collaborazione”, tant'è che quest'ultimo Patriziato non ha mai preteso un fermo dei lavori. Anzi, il presidente _____ G _____ ha confermato che il Patriziato “aveva dato il suo consenso di massima alla costruzione degli impianti di risalita”. a) Nella misura in cui l'appellante asserisce che, avendo il Municipio di A _____ rilasciato la licenza edilizia per la costruzione delle opere su domanda controfirmata dal Patriziato di A _____, la A _____ SA era legittimata a supporre che l'Alpe di R _____ appartenesse al Patriziato di A _____, la tesi non ha consistenza. Il rilascio di un permesso di costruzione non attesta la proprietà del fondo dedotto in edificazione, eventuali questioni legate alla titolarità del terreno dovendo essere risolte dal giudice civile (TRAM, sentenza inc. 52.2010.125 del 15 marzo 2011 consid. 2.1 con rinvio). E, come si è appena visto, la società promotrice è venuta a sapere fin da quando ha cominciato i lavori che la particella n. _____ era rivendicata dal AO 1 . Ciò nondimeno, essa ha deciso, “stante il largo consenso per questi lavori” (sopra, consid. 6c), di procedere ugualmente. Non si vede quindi come essa potesse fare serio assegnamento sulla proprietà indicata nel permesso di costruzione. b) Altra è la questione di sapere se le F _____ SA potessero fare

assegnamento in buona fede sul consenso del AO 1 per quanto riguarda l'esecuzione della seggiovia _____, della sciovia _____ e della buvette. Il Pretore supplente ha scartato l'ipotesi, accertando che in una lettera del 27 agosto 1994 alla direzione delle F_____ SA i B_____ avevano sì dichiarato di consentire all'esecuzione di tali opere, ma a patto di formalizzare l'accordo in una convenzione che prevedesse "un indennizzo annuo da stabilire per la durata della concessione" (sentenza impugnata, consid. 6.5). Il presidente del AO 1, _____ G_____, ha riferito da parte sua, durante il proprio interrogatorio del 19 settembre 2012, che "in via di principio" il consenso alle F_____ SA era stato dato, ma ha soggiunto (sentenza impugnata, loc. cit.): La controprestazione non era mai stata definita; noi aspettavamo sempre di essere interpellati. (...) Noi abbiamo dunque detto che in linea di massima eravamo d'accordo, ma che avremmo dovuto mettere nero su bianco il tutto, come proposto dalla F_____ SA. Noi abbiamo sempre chiesto, purtroppo solo verbalmente o per telefono, di incontrarci per definire questo accordo di massima. Concretamente non si è mai parlato di controprestazioni; ci dicevano in modo generico che ci sarebbero venuti incontro, che avrebbero fatto delle controprestazioni, che aspettavamo sempre. Nelle circostanze illustrate il Pretore supplente ha ritenuto che un accordo del proprietario dei terreni non sia mai venuto in essere, la volontà del convenuto essendo tutt'al più quella di una concessione temporanea, "verosimilmente da realizzarsi (...) tramite la creazione di un diritto di superficie ai sensi dell'art. 675 CC, ma non certo quella di permettere dapprima l'edificazione e in seguito l'attribuzione del fondo in virtù dell'art. 673 CC" (sentenza impugnata, consid. 6.6). c) La nozione di buona fede cui si riferisce l'art. 673 CC in caso di costruzioni su fondo altrui si è evoluta nel tempo. Fino ai primi anni Trenta la buona fede consisteva nell'ignoranza incolpevole di un vizio giuridico, la malafede nella consapevolezza o nella colpevole ignoranza di un tale vizio. Il costruttore era ritenuto perciò in malafede ove sapesse o dovesse sapere di erigere opere su un fondo altrui. Tale concezione è mutata, su impulso del prof. Peter Jäggi, con la sentenza DTF 57 II 256, secondo cui si considera in buona fede anche chi in presenza di un vizio giuridico si comporta in modo obiettivamente sbagliato, ma non ha la consapevolezza dell'illecito e agisce con la coscienza a posto (bonne conscience). Come si è spiegato (consid. 5 con i richiami di giurisprudenza citati nelle varie opere), chi sa di costruire su un fondo altrui, ma confida nell'accordo del proprietario del suolo va ritenuto in buona fede, purché non abbia agito con grave negligenza (dottrina in: Meier-Hayoz, op. cit., n. 6 ad art. 672 CC). Nella misura in cui nega in concreto la buona fede della società anonima F_____ già per il fatto che i relativi organi sapevano di costruire impianti di risalita su terreni di proprietà contesa, se non addirittura del AO 1, il Pretore supplente si è fondato perciò su una nozione dell'art. 673 CC superata. Decisivo è sapere se, costruendo quegli impianti, la società potesse fare assegnamento senza grave negligenza sul consenso del AO 1. d) Il Pretore supplente reputa che, in ogni modo, la società anonima F_____ non potesse contare sull'assenso del AO 1, poiché un accordo con quest'ultimo non è mai venuto in essere, la volontà del convenuto essendo tutt'al più quella di una concessione temporanea, "verosimilmente da realizzarsi (...) tramite la creazione di un diritto di superficie ai sensi dell'art. 675 CC, ma non certo quella di permettere dapprima l'edificazione e in seguito l'attribuzione del fondo in virtù dell'art. 673 CC". A parte il fatto però che, mancasse pure l'accordo del convenuto alla costruzione degli impianti, ciò non denoterebbe ancora una grave negligenza né un comportamento disonesto, scorretto o moralmente riprovevole delle F_____ SA, il consenso del proprietario del terreno deve riferirsi alla costruzione

dell'opera. Non occorre che verta anche sulla cessione del sedime occupato dal manufatto o sull'ammontare dell'“equa indennità” prevista dall'art. 673 CC. Tali conseguenze sono insite nella legge. E se ravvisa la buona fede del costruttore, il giudice può solo attribuire a quest'ultimo la proprietà dell'opera e del fondo o – tutt'al più – un diritto di superficie (sopra, consid. 5), sempre che il valore dell'opera superi manifestamente quello del suolo, circostanza che in concreto il Patriziato di AO 1 non revoca in dubbio. e) Quanto al consenso del convenuto, non a torto l'appellante sottolinea come il 27 agosto 1994, subito dopo che le F_____ SA avevano ottenuto dal Dipartimento del territorio l'autorizzazione cantonale a costruire del 20 maggio 1994 e dal Municipio di A_____ la licenza edilizia del 26 maggio 1994 per la creazione dello skilift, della seggiovia e della buvette sull'Alpe di R_____, i B_____ hanno scritto alla direzione delle F_____ SA quanto segue (cartella gialla nell'inserito della Pretura, doc. 12):

Riferendoci al colloquio avuto con i Vostri dirigenti il 28 luglio u.s. nei Vostri uffici di A_____ alla riunione dei nostri associati Vi comuniciamo quanto segue: I B_____ autorizzano alla spett. F_____ SA l'esecuzione dei seguenti lavori: 1. l'esecuzione di una strada d'accesso dall'Alpe Nuova al “_____”, 2. la costruzione di una buvette con i relativi servizi igienici, 3. uno skilift dal “_____” al “_____”, 4. costruzione di una seggiovia dal “_____” a “_____”, 5. captazione della sorgente sopra il “_____”, con le seguenti controprestazioni da noi richieste: (...) Vogliate allestire una bozza di convenzione con le richieste summenzionate. (...) Nessuna convenzione è mai stata redatta, ma il 18 agosto 1995 la società anonima F_____ SA ha comunicato ai B_____ che “per evitare un inutile scambio di corrispondenza, vi proponiamo un incontro (...), in modo da discutere e trovare un accordo su tutte le questioni” (cartella gialla nell'inserito della Pretura, doc. 13). Le negoziazioni non risultano avere avuto seguito. Come ha dichiarato _____ G_____ (sopra, consid. b): La controprestazione non era mai stata definita; noi aspettavamo sempre di essere interpellati. (...) Noi abbiamo dunque detto che in linea di massima eravamo d'accordo, ma che avremmo dovuto mettere nero su bianco il tutto, come proposto dalla F_____ SA. Noi abbiamo sempre chiesto, purtroppo solo verbalmente o per telefono, di incontrarci per definire questo accordo di massima. Concretamente non si è mai parlato di controprestazioni; ci dicevano in modo generico che ci sarebbero venuti incontro, che avrebbero fatto delle controprestazioni, che aspettavamo sempre. f) Sta di fatto che il consenso di principio espresso dai B_____ nel 1994 è rimasto tale anche dopo che il Pretore del Distretto di Leventina ha decretato il fallimento delle F_____ SA, il 10 maggio 2004. Tanto che a distanza d'anni, il 15 ottobre 2009, lasciando cadere l'opposizione introdotta contro una prima licenza edilizia rilasciata dal Municipio di A_____ il 3 marzo 1997 per la posa dello châtlet prefabbricato sull'Alpe di R_____ (sopra, lett. B), il Patriziato di AO 1 ha sottoscritto insieme con il Patriziato di A_____ una nuova domanda di costruzione in sanatoria, domanda che il Municipio di A_____ ha accolto il 21 luglio 2010, rilasciando la licenza edilizia (sopra, lett. F). Per di più, come si è visto, né il Patriziato di P_____ né i B_____ hanno mai chiesto un fermo dei lavori. Al contrario: _____ L_____ ha dichiarato che tra le F_____ SA – da un lato – e il Patriziato di AO 1 – dall'altro – intercorreva “un ottimo rapporto e un'ottima collaborazione” (deposizione del 16 gennaio 2013, verbali pag. 2). E il Patriziato di Q_____ e B_____ si è riconfermato ancora nel suo comportamento lineare il 3 agosto 2010, quando ha firmato con il Patriziato di A_____ una convenzione che approvava l'uso degli impianti di risalita sulla particella n. _____ da parte della

V_____ SA (sopra, lett. F). g) Ne discende che la società anonima F_____ SA poteva contare in buona fede sul permesso del convenuto quando ha deciso, “stante il largo consenso per questi lavori” (sopra, consid. 6c), di costruire gli impianti di risalita e la buvette sull'Alpe di R_____ pur consapevole che la proprietà dei terreni era litigiosa. Il consenso di massima era esplicito e non è mai venuto meno. Che non si siano definiti i termini della controprestazione in favore del Patriziato di AO 1 – come detto – poco giova, in mancanza di accordo spettando al giudice fissare l’“equa indennità” conformemente all'art. 673 CC per la cessione del terreno. Che poi in concreto il valore degli impianti superi manifestamente quello del suolo occupato – si ripete – non è contestato nemmeno dal Patriziato di AO 1, per tacere di quanto si evince dalle risultanze istruttorie (delucidazione peritale del 2 marzo 2015, allegato 2). Se ne conclude che nel caso specifico sono dati i presupposti – contrariamente all'opinione del Pretore supplente – perché il giudice attribuisca al costruttore la proprietà degli impianti e del suolo. E che la società anonima AP 1 sia legittima avente diritto delle F_____ SA non è rimesso in causa davanti a questa Camera.

E. 8

Quanto ai fondi rivendicati dall'attrice, è appena il caso di ricordare che si tratta di tre porzioni di terreno definite in un piano di mutazione 2 settembre 2005 dell'ing. _____ R_____ (sopra, consid. 3): – una nuova particella n. _____, di _____ m² staccati dalla particella n. _____ (buvette con stazioni a valle della seggiovia e dello skilift), – una nuova particella n. _____, di 464 m² staccati dalla particella n. 3989 (stazione a monte della seggiovia) e – una porzione della nuova particella n. 3274 (stazione a monte dello skilift), di 452 m², limitatamente a 243 m² staccati dalla particella n. _____ (altri 209 m² sono staccati da una particella n. 3977 di pertinenza delle F_____ SA). Sul fatto che il costruttore non possa pretendere attribuzioni di terreno se non nella misura indispensabile per l'uso razionale degli impianti (Rey , op. cit., pag. 139 n. 506) non v'è discussione, come non è contestato nel caso specifico che sotto questo profilo la superficie dei tre fondi si limiti al necessario. Se mai non è dato di capire come mai dalla cessione del 19 maggio 2006 al C_____ riguardante il “diritto di perfezionare una permuta di terreni ex art. 673 CC” per ottenere dal Patriziato di AO 1 la “proprietà delle infrastrutture site in zona di R_____” l'amministratore del fallimento abbia escluso “la stazione di arrivo dello skilift”. La questione ad ogni modo non è stata sollevata davanti a questa Camera e non va approfondita ora. Perplesso può lasciare inoltre il fatto che l'attrice chieda l'attribuzione della superficie occupata dalla buvette (comprese le stazioni a valle della seggiovia e dello skilift), dalla stazione a monte della seggiovia e dalla stazione a monte dello skilift, ma non quella su cui sorgono i piloni dello skilift (13) e della seggiovia (5) né, tanto meno, quella sormontata dalle funi (piste di risalita). L'ing. _____ ha dichiarato che per tali strutture “di solito si iscrive una semplice servitù” (verbale del 14 novembre 2012, pag. 3 in fondo), ma nella fattispecie non è postulata servitù alcuna. Ciò posto, non incombe a questa Camera sostituirsi, in una causa retta dal principio dispositivo (art. 55 cpv. 1 CPC), alle univoche conclusioni dell'attrice. Tanto meno ove si consideri che la superficie di terreno chiesta in proprietà corrisponde a quanto figura nel noto “diritto di perfezionare una permuta di terreni ex art. 673 CC” venduto all'asta (“circa 4500 m²”). Men che meno spetta poi al perito modificare le richieste di giudizio e portare da 4459 a 10 905 m² la superficie interessata dagli impianti, aggiungendo di propria iniziativa un'area di 10 000 m² di “piste sterrate, non pascolabili” (referto del 12 agosto 2014, pag. 7). Le richieste di giudizio sono e rimangono quelle di

petizione (4459 m² complessivi), ripetute testualmente dall'attrice nel memoriale conclusivo. Va rilevato d'ufficio invece che il piano di mutazione allestito dall'ing. _____ il 2 settembre 2005 non può più essere adoperato per un trasferimento di proprietà nel registro fondiario definitivo. Già nella petizione l'attrice faceva notare infatti come la particella n. _____ fosse stata oggetto nel frattempo di un rinnovamento catastale, con riduzione dei subalterni da 16 a 13, di modo che sarebbe stato necessario “ridisegnare un piano di mutazione che tenga conto delle novità iscritte a registro fondiario” (pag. 15 in basso). Tale indicazione è semplicemente caduta nel vuoto e non è compito di questa Camera, che non è il giudice naturale delle parti, riaprire l'istruttoria. Su questo punto gli atti vanno rinviati in prima sede per completare la documentazione necessaria ai fini del giudizio (art. 318 cpv. 1 lett. c n. 2 CPC). In difetto di simili accertamenti planimetrici l'appello non può essere vagliato oltre.

E. 9

Alla luce di quanto precede la sentenza impugnata dev'essere annullata e la causa ritornata al Pretore perché integri l'istruttoria versando agli atti un piano di mutazione aggiornato, conceda alle parti il diritto di esprimersi sul medesimo (escluse contestazioni che si sarebbero potute muovere già al piano del 2 settembre 2005) e statuisca di nuovo. In tale ambito egli attribuirà all'attrice le particelle definite nel piano di mutazione, che andrà riprodotto nella sentenza come parte integrante della medesima, e fisserà l'“equa indennità” spettante al convenuto in virtù dell'art. 673 CC. Non incombe a questa Camera anticipare il giudizio a quest'ultimo proposito, sottraendo alle parti il diritto al doppio grado di giurisdizione. Basti rammentare che, non trattandosi di fondi coltivati, l'equa indennità corrisponde – di regola – al valore venale della superficie ceduta (Steinauer, op. cit., pag. 132 n. 1639k con rinvii), apparentemente stimata nella fattispecie dal perito giudiziario in fr. –.15/m² per quanto riguarda le aree occupate dalle stazioni a monte dello skilift e della seggiovia (707 m²), rispettivamente in fr. 30.–/m² per quanto riguarda l'area occupata dallo chalet con le stazioni di partenza dei due impianti di risalita (3752 m²; referto del 12 agosto 2014, pag. 7). Nella determinazione dell'indennità il giudice potrà anche ispirarsi, in ogni modo, ai criteri pertinenti in materia di espropriazione (Marchand, op. cit., n. 7 ad art. 673 CC).

E. 10

Per quanto riguarda le spese del presente giudizio, la tassa di giustizia dovrebbe essere identica a quella di primo grado (art. 13 LTG). Nondimeno essa va moderata in funzione del fatto che talune questioni trattate dal Pretore supplente non sono più state riproposte in appello (diritto di agire secondo l'art. 673 CC, prescrizione, servitù di passo), ciò che ha alleggerito il compito della Camera. Si giustifica così di ricondurre l'emolumento da fr. 25 000.– a fr. 15 000.–. L'indennità per ripetibili alla parte vittoriosa consiste nel 30% di quella riconosciuta in prima sede (fr. 45 000.–), la procedura di appello non avendo riservato alcun punto litigioso che i medesimi avvocati non avessero già affrontato e dibattuto dinanzi al Pretore (art. 11 cpv. 2 lett. a del regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili: RL 178.310). A tale indennità si aggiungono le spese (6%: art. 6 cpv. 1 del citato regolamento) e l'IVA, per complessivi fr. 15 500.– arrotondati. Rimane da statuire sulla suddivisione degli oneri appena citati. In questa sede l'attrice esce vittoriosa sul principio, ovvero sull'applicazione dell'art. 673 CC, ma non ottiene l'accoglimento della petizione. La sua documentazione incompleta non consente infatti di accertare l'estensione esatta dei terreni da essa chiesti in proprietà (il

piano di mutazione del 2 settembre 2005 non è più affidabile, la particella n. 3989 essendo stata oggetto di un rinnovamento catastale) e ciò non consente di definire l'equo indennizzo spettante al convenuto. In quest'ultima misura, che può essere ragionevolmente stimata intorno a un quinto, gli oneri processuali vanno a carico dell'appellante, cui il Patriziato di AO 1 rifonderà un'adeguata indennità per ripetibili ridotte (tre quinti dell'indennità piena: v. RtiD II-2016 pag. 638 consid. 3b). Sulle spese di primo grado il Pretore statuirà un'altra volta al momento in cui prenderà la nuova decisione.

E. 11

Circa i rimedi giuridici esperibili sul piano federale contro l'odierna sentenza (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso supera agevolmente anche la soglia di fr. 30 000.– nella prospettiva dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è parzialmente accolto, la sentenza impugnata è annullata e gli atti sono rinviati al Pretore per nuovo giudizio nel senso dei considerandi, previa completazione dell'istruttoria. 2. Le spese processuali di fr. 15 000.–, da anticipare dall'appellante, sono poste per un quinto a carico dell'appellante medesima e per il resto a carico del Patriziato di AO 1, che rifonderà all'appellante fr. 10 000.– per ripetibili ridotte. 3. Notificazione: – avv. ; – avv. . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Leventina. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il presidente La vicecancelliera

Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario invece il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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