

TI_GERICHTE 12.2023.124 vom 12. März 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-03-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.124

FR: TI_GERICHTE 12.2023.124 du 12 mars 2024

IT: TI_GERICHTE 12.2023.124 del 12 marzo 2024

Erwägungen

E. 1

e T _____ unicamente allo scopo di acquisire il mapp. _____ Conferma inoltre di nulla rivendicare personalmente ai signori AO 1 e T _____ dei crediti indicati, qualora tale intento non dovesse realizzarsi. Per l'appellante, qualora detto intento fosse identificabile con l'acquisizione del fondo da parte di uno o di entrambi i figli di A _____, esso si sarebbe realizzato; invece, qualora fosse riferito a un'acquisizione da parte sua, esso sarebbe stato frustrato dal comportamento di AO 1, che si sarebbe rifiutato di formalizzare gli atti notarili necessari al trapasso di proprietà (v. teste M _____), per cui la rinuncia a tali crediti risulterebbe iniqua e insostenibile.

6. Come già riportato dal Pretore e non contestato nell'impugnativa, AP 1 aveva interesse a estromettere L _____ dalla successione e inserirvisi personalmente, ottenendo la proprietà del Bar _____ e del sovrastante appartamento. Le testimonianze agli atti, non sufficientemente contrastate dall'appellante se non con considerazioni soggettive e non convincenti, attestano che per raggiungere tale scopo, le parti avevano concordato di far apparire la successione la più problematica possibile, ovvero facendovi risultare anche delle pretese (quelle menzionate nel doc. K) che AP 1 non aveva in realtà intenzione di rivendicare nei confronti dei nipoti e che anzi si era impegnato a non rivendicare mai, in nessuna evenienza (cfr. testi T _____, V _____ e N _____, verbale del 26 marzo 2019, p. 1-2, 3 e 5). E difatti, la dichiarazione di cui al doc. 6, riferita al riconoscimento di debito doc. K, contiene la chiara e definitiva rinuncia del medesimo a far valere, nei confronti di AO 1 e T _____, i crediti di pertinenza sua o della sorella R _____ in relazione sia allo scioglimento della CE fu G _____, sia all'occupazione parziale del fondo part. n. _____. In tal contesto, la semplice menzione fatta nella successiva convenzione doc. F all'occupazione del fondo n. _____ e al debito di fr. 20'400.- (e nello specifico alla prospettiva di trovare una soluzione e alla possibilità di pagare il debito, senza peraltro menzionare quello parallelo di fr. 50'000.-, v. pto. 3.3 f) o la semplice inclusione, nell'annesso elenco dei passivi successori (che altro non è che quello a suo tempo allestito da L _____, v. p. 5 in fondo) dei debiti in questione, rispecchia gli intendimenti delle parti, rispettivamente non permette di derivarvi il superamento della dichiarazione di rinuncia doc. 6 né un impegno di AO 1 a onorare i suddetti debiti nei confronti dello zio. Non muta tale risultato neppure il fatto che AP 1 fosse mosso da interessi personali e intendesse trarre dei benefici dall'operazione, o che le parti fossero eventualmente disposte a ridiscutere in futuro i loro accordi.

È inoltre ben evidente, alla luce di quanto appena detto, che l'intento menzionato nel doc. 6 è riferito all'acquisizione parziale del fondo part. _____ da parte di AP 1 alle condizioni esposte nella convenzione doc. F, progetto che poi non si è concretizzato. Che

ciò possa essere imputato unicamente a AO 1 è una tesi irricevibile già solo alla luce del mancato confronto con quanto osservato dal Pretore alla p. 9 (par. 4) del giudizio impugnato. Detta tesi non è in ogni caso supportata da sufficienti elementi oggettivi, siccome il rifiuto del medesimo di sottoscrivere determinati atti notarili può essere riconducibile a svariate motivazioni, non forzatamente illegittime.

Per questi motivi, sul tema la decisione pretorile resiste alla critica.

7. L'appellante rivendica altresì l'attribuzione di fr. 181'768.46 per l'occupazione del fondo part. n. _____ di proprietà di R _____. Egli contesta l'assunto pretorile secondo cui quest'ultima non sarebbe mai stata intenzionata a pretendere un indennizzo, a suo dire smentito dalla cessione di crediti di cui al doc. A. Ciò neppure sarebbe credibile né desumibile dalla testimonianza di C _____ (che non poteva conoscere i rapporti di dare e avere fra i fratelli A _____ e R _____). Una rinuncia neppure emergerebbe dalla sua risposta riconvenzionale (ove egli si era limitato a osservare che la sorella non si opponeva all'occupazione), né dalla procedura di cui all'inc. OR.2015.272, considerato che in quel periodo la pretesa era già stata ceduta e formava oggetto dell'inc. OR.2015.218 qui in esame, come pure che in quella procedura R _____ aveva sottolineato che l'occupazione non avveniva a titolo gratuito (risposta p. 8 e duplica p. 6-7).

8. Ora, la pretesa non può trovare accoglimento già solo poiché in contrasto con la rinuncia formulata nel doc. 6 e che, come suesposto, mantiene la sua efficacia. L'appellante oltretutto non si confronta con una delle motivazioni indipendenti esposte dal primo giudice, ovvero quella relativa all'impossibilità di quantificare con certezza, tramite i doc. F e K, l'ammontare dell'indennizzo, e pretende in questa sede l'importo di fr. 181'768.46 (diverso sia da quello avanzato con la petizione, sia da quello riportato nelle conclusioni scritte) senza spiegazione alcuna o indicazione dei parametri di calcolo, ricordato che la procedura d'appello è un procedimento indipendente e non la semplice prosecuzione di quello innanzi al Pretore e che quindi le allegazioni e le risultanze che non risultano già dalla decisione pretorile, per poter essere se del caso considerate in seconda sede, devono esservi riproposte dalle parti (DTF 142 III 413 consid. 2.2.1 e 2.2.4). La censura deve pertanto essere dichiarata irricevibile, rispettivamente respinta, senza necessità di approfondire le ulteriori argomentazioni contenute nel gravame.

9. Nel seguito, l'appellante critica anche l'importo attribuitogli dal Pretore quale rimborso dei costi di ristrutturazione. Egli innanzitutto contesta che l'obbligo di ripartizione a metà dei costi di ristrutturazione contenuto nella clausola 4.1 della convenzione doc. F possa essere valido e vincolante, dal momento che la sua accettazione dipendeva dall'acquisizione di una parte del fondo n. _____ (cfr. testi V _____ e C _____). Nulla agli atti permetterebbe di sostenere che egli, in assenza di tale controprestazione, avrebbe comunque accettato una simile clausola, ritenuto in ogni caso che l'animus donandini è presunto. Avendo egli fornito il suo contributo nell'aspettativa che anche la controparte facesse altrettanto pur in presenza del vizio di forma (DTF 115 II 28 consid. 1, 137 III 243 consid. 4.4.6), la mancata controprestazione comporterebbe il diritto di ottenere il rimborso di tutto quanto pagato per i lavori di ristrutturazione. Nel seguito, elenca tutta una serie di costi per i quali il Pretore ha negato il diritto al rimborso, e che a suo modo di vedere sarebbero dimostrati, per un totale di fr. 131'493.83 ed ■ 17'000.- da aggiungere all'importo già confermato di fr. 39'836.60, per un totale di fr. 171'330.43 ed ■ 17'000.-.

9.1 Nella fattispecie, la convenzione doc. F appare come un pacchetto di reciproci diritti e obblighi, rispettivamente prestazioni e controprestazioni, strettamente legati l'uno all'altro e dunque difficilmente di carattere indipendente (v. anche teste M _____, verbale del 20 febbraio 2018, p. 2). Tant'è che lo stesso pto. 4.1 menziona la suddivisione dell'immobile in PPP nonché la volontà di renderlo rapidamente remunerativo e di locarne una parte, al fine di rientrare negli investimenti effettuati (e diminuire gli oneri). A ragione l'appellante evidenzia che non vi sono sufficienti elementi agli atti per ritenere che, sfumando il progetto e in assenza di un diritto sufficientemente saldo di occupare o sfruttare durevolmente una parte dell'immobile (in virtù di un diritto reale o perlomeno contrattuale), egli sarebbe stato comunque disposto a sopportare metà dei costi di ristrutturazione (art. 20 cpv. 2 CO). Piuttosto, le testimonianze agli atti lasciano intendere che il suo intervento era condizionato all'ottenimento di una controprestazione nella quale confidava (segnatamente l'acquisizione di una parte dell'immobile) e che non si è poi concretizzata (cfr. teste C _____, verbale del 21 settembre 2020, p. 2 in fondo; testi M _____ e V _____, verbale del 20 febbraio 2018, p. 2 e 4-5). In siffatte circostanze, si deve dedurre che la nullità per vizio di forma del pto. 3.3 della convenzione grava non solo il punto 3.2 (assunzione di una parte dei debiti della successione da parte di AP 1), ma anche il punto 4.1 (ripartizione a metà dei costi di ristrutturazione).

9.2 Come detto, la convenzione doc. F attesta che l'intenzione di entrambe le parti era quella di procedere alla ristrutturazione dell'immobile, in modo da poterne in seguito trarre profitto. AO 1 in questa sede non contesta di non essersi formalmente opposto all'esecuzione dei lavori sul fondo di sua proprietà, né l'esistenza di un onere (perlomeno parziale) di rimborso dei costi necessari o che vi hanno apportato un maggior valore, ma chiede piuttosto che esso sia limitato a quanto da lui ammesso ed eseguito nel suo interesse (purché dimostrato), rispettivamente ■per il valore di incremento del fondo come a perizia■ (risposta all'appello, p. 8 seg. e 11). Nessuna delle parti censura inoltre l'assunto del Pretore secondo cui, sulla base della perizia, si potrebbero confermare costi pari a fr. 39'836.60 per le opere da lui menzionate (v. sentenza impugnata, p. 7), che non vengono più messe in discussione. Perlomeno questo importo, che non dev'essere dimezzato ed è superiore a quello riconosciuto da AO 1 (che non risulta dunque più di attualità) può essere dunque convalidato. Qui di seguito si procederà a esaminare se allo stesso possano essere aggiunte ulteriori posizioni, sulla base delle censure appellatorie, delle contestazioni dell'appellato (e meglio di quelle specifiche alle p. 8 seg. della risposta all'appello, che superano il suo oltremodo generico e insufficiente rinvio alle p. 12 seg. delle conclusioni scritte) e del contenuto della perizia, in applicazione delle norme relative all'indebito arricchimento (art. 62 seg. CO), non argomentando l'appellante sulla base di quelle relative alla gestione d'affari senza mandato (art. 419 seg. CO) e non pretendendo l'adempimento dei relativi presupposti. Difatti, l'art. 62 cpv. 2 CO si applica anche quando una parte effettua una prestazione per un motivo che non si realizza (condictio causa data non secuta), segnatamente in prospettiva della conclusione futura di un contratto che non viene stipulato, oppure in adempimento di un contratto che sa essere nullo, ma confidando nondimeno nell'ottenimento della prevista controprestazione (es. DTF 119 II 20 consid. 2a, 115 II 28 consid. 1a, 105 II 92 consid. 3a). Nella fattispecie, l'arricchimento può essere individuato nell'esecuzione da parte di AP 1, in prospettiva del buon esito degli accordi e dell'ottenimento della proprietà parziale del fondo n. _____, di lavori di manutenzione necessari che altrimenti sarebbero stati a carico del proprietario (e che possono pertanto essere indennizzati con il rimborso pieno dei costi fatturati) oppure, in

caso di altri interventi (in particolare migliorativi), nel maggior valore di cui ancora gode l'immobile (tenuto conto del deprezzamento), che va a beneficio di AO 1.

9.3 L'appellante rivendica in primis un indennizzo di complessivi fr. 54'384.28 per una serie di opere che il Pretore avrebbe a torto considerato non dimostrate ovvero, a dipendenza della situazione, il rimborso dei costi fatturati e sostenuti o perlomeno del comprovato maggior valore apportato all'immobile secondo quanto quantificato dal perito tenuto conto del deprezzamento, e nello specifico:

9.4 L'appellante critica il Pretore per aver negato un indennizzo per la posizione n. 2 (doc. P2) per mancanza di sufficienti documenti, rinnovando la sua richiesta di rimborso dei costi di fr. 3'026.- per le prestazioni del geometra ing. A _____ (allestimento del piano di mutazione n. _____, comprovata dal doc. H).

L'argomentazione non convince. La prestazione riguarda l'allestimento di un piano di mutazione riguardante non solo la part. n. _____, ma anche le n. _____, _____ e _____, fatturato con un importo globale. Non spiegando l'appellante perché tale importo dovrebbe costituire un arricchimento di AO 1 ed essere posto a suo carico, la censura non può essere accolta.

9.5 L'appellante rimprovera altresì al Pretore di avere negato un indennizzo per le opere n. 3, 5, 23 e 41 a causa della mancata prova del pagamento delle relative fatture, ribadendo che esse sono state eseguite e pagate, chiedendo:

9.6 Per tutti questi motivi, sul tema dei lavori di ristrutturazione l'appello merita accoglimento nella misura di fr. 80'864.- (fr. 9'000.- + fr. 1'800.- + fr. 16'650.- + fr. 540.- + fr. 3'834.- + fr. 900.- + 17'640.- + 18'000.- + fr. 12'500.-) ed ■ 17'000.-. Aggiungendo l'importo alla somma che per il Pretore è dovuta relativamente ad altre opere (fr. 39'836.60), ne deriva un importo di fr. 120'700.60 ed ■ 17'000.- (fr. 16'352.30 al tasso di cambio vigente il 31 luglio 2023), ovvero complessivi fr. 137'052.90 in luogo dei fr. 34'816.60 riconosciuti dal primo giudice. La decisione di primo grado deve conseguentemente essere riformata.

10. AP 1 censura anche l'importo concessogli dal primo giudice a titolo di spese legali.

10.1 In primo luogo, relativamente al danno, sostiene che la pretesa può essere fondata sull'inadempimento del ■precontratto■ doc. F da parte di AO 1 (che si è rifiutato di firmare gli atti notarili necessari alla costituzione della PPP e al trapasso di una parte della proprietà del fondo n. _____ all'appellante, impedendo così il realizzarsi dell'operazione) e sul risarcimento dell'interesse negativo (che mira a porre il creditore nella situazione patrimoniale in cui si sarebbe trovato se non avesse mai concluso il contratto decaduto). Il danno sarebbe costituito dalle spese inutilmente sostenute a tal fine, corrispondenti alle prestazioni dello studio legale M _____. L'appellante specifica che già nella petizione aveva indicato cosa e quanto chiedeva, per quale motivo (mancato adempimento della convenzione doc. F) e per quale ragione la convenzione non è stata adempiuta; la relativa argomentazione giuridica era contenuta nelle sue conclusioni (par. 47 e 55), ritenuto che comunque il giudice applica d'ufficio il diritto (art. 57 CPC). Pertanto, il Pretore avrebbe dovuto riconoscergli il rimborso di tutto quanto versato allo studio legale.

La censura non può essere seguita, innanzitutto perché l'impegno stabilito nel doc. F relativo al trapasso di proprietà fondiaria è come visto nullo per vizio di forma. Inoltre, come già osservato al precedente consid. 6, con le sue argomentazioni l'appellante non

dimostra che lo sfumare del progetto sia dipeso da un unilaterale inadempimento del nipote, rispettivamente che le spese legali siano risultate inutili per una sua esclusiva colpa. In quest'ottica, nemmeno è ravvisabile, sulla base delle allegazioni contenute nel gravame, un risarcimento danni fondato sull'culpa in contrahendo.

10.2 L'appellante rimprovera altresì al Pretore di non aver debitamente tenuto in considerazione tutte le prove attestanti quanto da lui pagato. Sostiene di aver dimostrato di avere versato fr. 42'186.- a titolo di onorari (e meglio fr. 28'000.- - fr. 5'814.-, cfr. doc. E e relativo allegato doc. 3, p. 8, oltre a fr. 20'000.-, cfr. teste M_____), di cui perlomeno la metà (fr. 21'093.-) dovrebbero essere posti a carico di AO 1. Alla sua pretesa di rimborso dovrebbero poi essere aggiunti fr. 9'269.70 per disborsi (pagamento di debiti della successione fu A_____), evincibili dal doc. E, ritenuto che fr. 5'814.- sono stati riconosciuti dalla controparte (cfr. risposta p. 26).

10.3 In effetti, la nota professionale di cui al doc. Q (ultima pagina) attesta il pagamento di quattro acconti, ovvero di fr. 6'000.- in data 12 maggio 2011, di fr. 15'000.- in data 8 giugno 2012, di fr. 7'000.- il 19 giugno 2012 e di fr. 1'544.30 il 14 giugno 2013 (complessivi fr. 29'544.30), ma non chi li ha versati. In ogni caso, AO 1 non pretende di aver versato alcunché. Nel doc. E l'avv. V_____ conferma invece che AP 1 aveva versato allo studio legale fr. 73'000.-, di cui fr. 23'730.30 (fr. 73'000.- - fr. 49'269.70) per coprire le loro prestazioni inerenti alla fattispecie qui in esame (successione di A_____).

Considerato che l'avv. M_____ ha inoltre dichiarato che AP 1 aveva versato allo studio un importo a saldo di fr. 20'000.-, a fronte di uno scoperto finale effettivo di fr. 36'032.60 (verbale del 20 febbraio 2018, p. 2), si può ritenere che AP 1 abbia versato ai legali, a titolo di onorari, perlomeno fr. 43'730.30 (fr. 23'730.30 + fr. 20'000.-).

Come detto, AP 1 non può riversare su AO 1 le spese legali da lui sostenute quale risarcimento danni. Aggiungasi che il patrocinio è avvenuto anche nel suo interesse, nella misura in cui era atto a trovare soluzioni che gli avrebbero permesso di inserirsi nella successione e ottenere la proprietà di una parte del fondo n. _____. Il Pretore ha accertato che il mandato era stato conferito allo studio legale M_____ dapprima dal solo AP 1, e in seguito (dopo giugno 2010) anche da AO 1 (che prima era rappresentato dall'avv. R_____), terminando in seguito all'insorgere della controversia fra zio e nipote e dunque di un conflitto di interessi in capo allo studio legale, che non poteva più patrocinare entrambi (v. testi M_____ e V_____ verbale del 20 febbraio 2018, p. 1 e 4). In seguito, AO 1 si è avvalso della rappresentanza di un altro studio legale. La circostanza non è contestata e comporta di principio la suddivisione a metà, fra zio e nipote, dei costi della rappresentanza congiunta. Sennonché il gravame non indica né dimostra il momento esatto dell'inizio e della fine del patrocinio comune, e quali prestazioni fatturate e pagate siano state eseguite per conto di entrambi. AO 1 ha riconosciuto, quale periodo di patrocinio congiunto (seppur gravato da conflitto d'interesse), quello dal 27 gennaio 2012 (v. fattura 18 giugno 2013 p. 6 di cui al doc. Q, riportante, alla data 27.01.2012, la dicitura "procura Ivan") al 10 dicembre 2012, per un dispendio orario di 57.25 ore dell'avv. V_____ a una tariffa oraria di fr. 280.- (v. anche doc. Q ultima pagina) per un totale di fr. 16'030.- (risposta e domanda riconvenzionale, p. 29, conclusioni, p. 21), ovvero fr. 17'312.40 IVA all'8% compresa. Posto che le riduzioni dell'onorario pretese da AO 1 con le sue conclusioni (per l'asserita carenza delle prestazioni dello studio legale e il conflitto d'interessi) non riguardano tanto il rapporto fra i due co-mandanti, ma piuttosto quello fra essi e il mandatario, esse non vengono qui considerate, sicché si giustifica porre fr. 8'656.20

a carico di AO 1. Quanto alle spese pagate dallo studio legale per conto della successione, vista la nullità del pto. 3.2 della convenzione doc. F (v. sopra consid. 9.1), esse devono essere a carico esclusivo dell'erede AO 1. Nel doc. Q, tali esborsi sono quantificati in fr. 5'814.- (importo riconosciuto da quest'ultimo in sede di conclusioni); nel doc. E vi è invece un elenco spese più esteso per complessivi fr. 9'269.70 (oltre all'importo di fr. 40'000.- destinato alla tacitazione di L_____). Non offrendo il gravame elementi atti a verificare le posizioni aggiuntive di cui al doc. E, solo l'importo di fr. 5'814.- può essere confermato.

Di conseguenza, il diritto di rimborso di AP 1 a titolo di spese legali può essere riconosciuto nella misura di fr. 14'470.20 (fr. 8'656.20 + fr. 5'814.-) anziché fr. 11'353.95.

11. Infine, per quanto riguarda la pretesa riconvenzionale di AO 1 relativa all'indennizzo per l'occupazione del bar e dell'appartamento da parte di AP 1, e ammesso dal Pretore nella misura di fr. 185'105.60, quest'ultimo sostiene che il primo giudice avrebbe dovuto applicare un canone locativo più basso, ovvero quello quantificato senza tener conto né dei lavori di ristrutturazione né del nuovo mobilio e corrispondente a un indennizzo massimo di fr. 132'386.-, dal momento che non è stato il nipote, proprietario dello stabile, a sopportare le relative spese. Negando a lui il risarcimento dei costi di ristrutturazione e riconoscendo al nipote un canone locativo comprendente tali interventi, il Pretore avrebbe adottato una soluzione unilaterale a esclusivo vantaggio della controparte.

La censura non può essere seguita. Innanzitutto, l'appellante neppure indica l'ammontare del canone locativo che pretenderebbe di applicare. Inoltre, come appena visto, il rimborso dei costi di ristrutturazione sostenuti gli è stato attribuito nei limiti di quanto da lui sufficientemente allegato e dimostrato. Ne discende che il giudizio pretorile relativo all'azione riconvenzionale resiste alle critiche dell'appellante principale.

12. In conclusione, l'impugnativa di AP 1 è parzialmente accolta giusta quanto esposto ai precedenti considerandi, sicché la sua pretesa complessiva dev'essere quantificata in fr. 40'000.- oltre interessi del 5% dal 15 settembre 2013 (tacitazione di L_____ fr. 137'052.90 oltre interessi del 5% dal 19 settembre 2013 (lavori di ristrutturazione) e fr. 14'470.20 oltre interessi al 5% dal 19 settembre 2013 (spese legali), per complessivi fr. 191'523.10 oltre interessi. Conteggiando, nell'ottica della compensazione, gli interessi moratori fino al 31 luglio 2023, ne derivano pertanto fr. 59'758.90 + fr. 204'688.50 + fr. 21'611.25, per un totale di fr. 286'058.65. Il risultato finale potrà tuttavia essere stabilito solo dopo l'esame dell'appello incidentale di AO 1 e la compensazione fra le reciproche pretese delle parti (aspetto che AP 1 nel petitum del suo gravame trascura, limitandosi a chiedere l'accoglimento delle sue pretese e la generica reiezione dell'azione riconvenzionale avversa).

Appello incidentale (inc.12.2023.146)

13. AO 1 critica il Pretore per avere accertato la prescrizione di tutte le sue pretese di indennizzo per occupazione illecita riferite al periodo agosto 2013 - gennaio 2015 (18 mesi) e dunque per averle accolte solo a partire da febbraio 2015. Egli sostiene che la pretesa, la sua natura, la sua estensione e le sue caratteristiche (ivi compreso l'accertamento di eventuali danni), potevano essergli note solo al momento della liberazione e restituzione dei locali, avvenuta il 15 marzo 2021, sicché il termine di prescrizione sarebbe iniziato a decorrere dal 16 marzo 2021. A suo modo di vedere, ammettere invece la decorrenza della prescrizione dalla singola scadenza di ciascun mese equivarrebbe a proteggere l'occupante

abusivo. L'appellante incidentale chiede pertanto che l'indennizzo venga computato a far tempo dal 1° agosto 2013 e almeno sino al 15 marzo 2021.

Per i medesimi motivi, egli contesta la decisione pretorile di ritenere prescritte gran parte delle sue pretese di rimborso delle spese correnti dell'immobile (per i servizi usufruiti da AP 1 in merito all'uso degli spazi occupati), e chiede che ai suoi crediti vengano aggiunti ulteriori fr. 13'213.90.

Egli osserva inoltre che tali indennizzi, riguardanti poste indicate con la sufficiente precisione, potevano e dovevano essere compensati con i crediti della controparte anche nella denegata ipotesi in cui dovessero essere ritenuti prescritti, per l'effetto dell'art. 120 cpv. 3 CO.

14. Nel caso concreto, l'appellante non contesta la durata del termine di prescrizione stabilita dal giudice di prima sede (1 anno). Egli inoltre non si confronta con l'assunto pretorile secondo cui il danno risultante dalla mancata percezione di un canone locativo è indipendente dall'eventuale danneggiamento dei locali (che poteva essere noto soltanto in occasione della riconsegna dei medesimi), bensì si limita a riproporre acriticamente una propria tesi. L'appellante neppure contesta l'accertamento del primo giudice secondo cui egli, che peraltro era patrocinato, almeno dall'agosto 2013 era consapevole di poter chiedere il risarcimento del danno per l'occupazione illecita dei locali di sua proprietà, che poteva essere quantificato con il canone di locazione che avrebbe dovuto essere versato per la tipologia degli spazi occupati (v. anche doc. 4). In particolare, egli non considera che ogni canone mensile e ogni fattura potevano essere reputati come importi a sé stanti e che un'azione ex art. 85 CPC era possibile.

Inoltre, la sua richiesta di applicare l'art. 120 cpv.

E. 2

L'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC). L'appellante deve spiegare non perché le sue argomentazioni siano fondate, ma perché sarebbero erranee o censurabili le motivazioni del Pretore. Egli non può dunque limitarsi a proporre una propria tesi e una propria lettura dei fatti, bensì deve offrire critiche puntuali, esplicite e circostanziate, poiché l'autorità di appello deve essere messa nella misura di comprendere agevolmente le censure ricorsuali, pena l'irricevibilità delle medesime (STF 4A_297/2021 del 3 febbraio 2022 consid. 4.3). In presenza di una decisione pretorile fondata su più motivazioni indipendenti, la parte appellante è tenuta a dimostrare, pena l'irricevibilità, che ciascuna di esse è contraria al diritto, poiché se una sola di esse reggesse, le contestazioni delle altre si ridurrebbero a semplici inammissibili critiche dei motivi della decisione dell'autorità inferiore (DTF 142 III 364 consid. 2.4; IICCA del 13 ottobre 2021, inc. 12.2021.21, consid. 7).

E. 3

CO e le relative motivazioni esposte alla p. 16 dell'appello incidentale non possono essere prese in considerazione, siccome non indica se e dove le aveva esposte in prima sede, ovvero non smentisce il rimprovero pretorile di non aver allegato e dettagliato l'adempimento delle necessarie condizioni.

Ne discende che le sue censure sono integralmente irricevibili per carenza di motivazione e non possono condurre a una modifica della decisione di primo grado.

15.AO 1 critica il Pretore anche per non avergli riconosciuto un indennizzo per la parte di edificio allora ubicata sulla part. no. _____ RFD di _____ di proprietà di R_____. Osserva anzitutto che quest'ultima non aveva mai richiesto alcunché per l'occupazione del proprio fondo da parte dell'appendice del bar e del soprastante appartamento. Aggiunge poi che tali edifici erano stati costruiti a spese di suo padre A_____ (che di conseguenza era proprietario esclusivo dell'edificio) e che malgrado l'assenza di una formale rettifica dei confini, il suolo su cui sorge quella porzione dello stabile è sempre stato considerato di proprietà del medesimo, tant'è che la stessa R_____, quando abitava nell'appartamento in questione, pagava una pigione piena. Di conseguenza, a suo dire le superfici nette di riferimento per il calcolo dell'indennizzo dovrebbero ammontare a 74.27 mq per il bar, 58.24 mq per la cantina e 72.58 mq per l'appartamento. Pertanto, volendo adottare il metodo di calcolo e gli importi ritenuti dal perito, l'indennizzo dovrebbe ammontare ad almeno fr. 350'140.25.

16.La censura dev'essere dichiarata irricevibile per carente motivazione. Difatti, a prescindere dal fatto che R_____ abbia o meno preteso un indennizzo per l'occupazione del suo fondo, le affermazioni dell'appellante relative al finanziamento dell'edificazione, ai rapporti di proprietà e alla locazione dell'appartamento a R_____ sono semplici affermazioni di parte prive di riferimenti a mezzi probatori. La decisione di primo grado resiste pertanto alla critica anche su questo aspetto.

17.AO 1 contesta altresì l'ammontare dell'indennizzo mensile stabilito dal primo giudice, rilevando di avere dimostrato, mediante la sua lettera del 31 maggio 2022, che quello corretto, corrispondente al valore di mercato, consiste nelle pigioni da lui concretamente ottenute con la locazione del bar e dell'appartamento dopo la restituzione dei locali da parte dello zio, ovvero fr. 3'000.- (a partire dal terzo anno di locazione, tempo necessario alla ripresa dopo il periodo COVID), rispettivamente fr. 1'300.-, per complessivi fr. 4'300.- mensili, sicché l'indennizzo (dal 1° agosto 2013 ad almeno il 15 marzo 2021) dovrebbe ammontare a complessivi fr. 397'750.- (fr. 4'300.00 x 92.5 mesi) oltre a interessi del 5% dal primo giorno successivo al mese di riferimento.

18.La censura non può trovare accoglimento. Con lo scritto 31 maggio 2022 AO 1 si è limitato a produrre i contratti di locazione (doc. 24-26), senza però chiedere di sottoporre al perito le pigioni ivi esposte o più in generale di tenerle in considerazione. Egli inoltre con il suo gravame non spiega perché le valutazioni e i calcoli effettuati prima dal perito e in seguito dal Pretore (che come detto ha correttamente ridotto gli importi per tener conto unicamente delle superfici di proprietà di AO 1) sulla base delle concrete condizioni dell'ente locato (tenuto conto dei lavori e del mobilio) sarebbero sbagliate, né tantomeno perché quelle da lui concordate con i suoi inquilini nei contratti siglati nel 2021 dovrebbero meglio corrispondere ai prezzi del mercato e allo stato di fatto dei locali nel periodo interessato. Tale lacuna di motivazione non può essere sanata con quanto contenuto nella replica all'appello incidentale, comunque ancora insufficientemente motivata a tal riguardo.

19.L'appellante incidentale sostiene pure che, contrariamente a quanto accertato dal Pretore, i doc. 10, 11, 12 e 13 dimostrerebbero le sue pretese salariali di fr. 2'400.- oltre interessi (mensilità di agosto e settembre 2013) per la manutenzione dell'autolavaggio, ovvero il suo salario mensile di fr. 1'200.- così come l'inammissibilità della disdetta del luglio 2013, che non rispettava il termine di preavviso legale (2 mesi). Infine, aggiunge di avere sufficientemente dimostrato anche la sua pretesa riferita ai lavori di riparazione

(confermata dal teste E _____), producendo l'usuale distinta delle prestazioni e del materiale impiegato. Ai suoi crediti dovrebbero quindi essere aggiunti anche fr. 1695.-, per un totale di fr. 4'095.-.

20. Tramite un contratto di lavoro il dipendente si impegna a lavorare per il datore di lavoro per un periodo di tempo determinato o indeterminato, mentre il datore di lavoro si impegna a pagare un salario (art. 319 cpv. 1 CO). Esso presenta quattro caratteristiche: la prestazione lavorativa, la retribuzione, l'inserimento nell'organizzazione lavorativa di un terzo e l'esistenza di un'obbligazione continuativa. Il contratto di lavoro si distingue dagli altri contratti di prestazione di servizi (mandato, appalto) per l'esistenza di un rapporto di subordinazione che rende il lavoratore dipendente dal datore di lavoro dal profilo personale, organizzativo e temporale e, in una certa misura, anche economico. Di principio, il lavoratore è sottoposto alla sorveglianza, agli ordini e alle istruzioni del datore di lavoro ed è integrato in una struttura di lavoro altrui, occupandovi un posto determinato (STF 4A_64/2020 del 6 agosto 2020 consid. 6; IICCA del 28 settembre 2020, inc. 12.2019.155, consid. 4; IICCA del 19 giugno 2023, inc. 12.2023.9, consid. 5.3).

21. AO 1 ha qualificato le sue prestazioni presso l'autolavaggio quale contratto di lavoro soggetto, quanto alla disdetta, agli art. 335 seg. CO (risposta e domanda riconvenzionale, p. 35-36, duplica e replica riconvenzionale, p. 30). AP 1 ha invece evidenziato l'esistenza di un contratto di mandato o casomai di appalto, liberamente disdicibile (replica e risposta riconvenzionale, p. 15; duplica riconvenzionale, p. 4). A fronte di tali contestazioni era AO 1, gravato dell'onere della prova (art. 8 CC), a dover dimostrare quanto da lui asserito. Egli tuttavia non ha fornito nessuna indicazione sufficientemente concreta riguardo alla strutturazione della sua attività, ad esempio in relazione all'origine e alla tipologia dettagliata delle sue prestazioni, ai suoi orari, all'esistenza di un rapporto di subordinazione con lo zio e all'obbligo di seguire determinate indicazioni, affermando unicamente che i compiti del signor AO 1 erano di presenza quotidiana per la manutenzione e le riparazioni, ossia con un obbligo di risultato, circostanza che alluderebbe semmai a un contratto di appalto (duplica e replica riconvenzionale, p. 30). Tali informazioni non sono neppure deducibili dalle prove. I doc. 10-13 nulla dimostrano al riguardo se non la corresponsione di due importi di fr. 1'200.- cadauno quale gestione lavaggio per i mesi di giugno e luglio 2013, la disdetta del contratto e l'opinione del patrocinatore di AO 1 sulla sua qualifica. Il teste E _____ (attivo nel servizio tecnico degli autolavaggi) si è limitato a riferire che egli si recava presso l'autolavaggio per effettuare interventi di riparazione su chiamata e che in alcune occasioni aveva incontrato AO 1, dichiarando però di non conoscere il suo ruolo e le sue mansioni. Ciò evidentemente non può bastare né a qualificare il contratto, né a dimostrare l'entità e la natura dell'attività di AO 1 nei mesi che qui interessano, né chi sia l'autore delle prestazioni elencate nel doc. 14 e se le stesse siano state effettivamente svolte. La censura non può pertanto sovvertire l'esito del giudizio di prima sede.

Conclusioni e spese giudiziarie

22. In definitiva, l'appello principale deve essere parzialmente accolto, nel senso che a AP 1 vengono attribuiti fr. 286'058.65 (oltre interessi del 5% dal 1° agosto 2023). L'appello incidentale dev'essere invece respinto, con conseguente conferma della pretesa riconosciuta dal Pretore a AO 1 pari a fr. 239'237.60 (oltre interessi del 5% dal 1° agosto 2023). Ne deriva un saldo di fr. 46'821.05 oltre interessi in favore di AP 1, sicché la sua petizione viene accolta in tale misura, mentre l'azione riconvenzionale di AO 1

dev'essere respinta, con conseguente riforma del giudizio di primo grado.

23. La decisione pretorile deve pertanto essere riformata anche in relazione alle spese giudiziarie di prima sede.

Secondo gli incontestati accertamenti del Pretore, l'azione principale aveva un valore litigioso di fr. 559'257.35 + ■ 41'000.- (fr. 50'565.30; 1 EUR = 1.2333 CHF al tasso di cambio vigente al giorno di deposito dell'istanza di conciliazione), ovvero complessivi fr. 609'822.65. La soccombenza di AP 1 può essere fissata al 92% (art. 106 cpv. 2 CPC).

L'azione riconvenzionale aveva invece un valore litigioso di fr. 438'708.90 (fr. 13'213.90 + fr. 4'095.- + fr. 421'400.-). Per tale azione vi è soccombenza totale di AO 1.

23.1 Le spese processuali riferite all'azione principale, fissate dal Pretore in fr. 25'000.-, sono dunque poste per il 92% a carico di AP 1 e per l'8% a carico di AO 1, ritenuto che il primo dovrà versare al secondo fr. 16'800.- per ripetibili parziali.

23.2 Le spese processuali riferite all'azione riconvenzionale, fissate dal primo giudice in fr. 20'000.-, sono integralmente poste a carico di AO 1, con l'obbligo per il medesimo di rifondere alla controparte fr. 16'000.- a titolo di ripetibili.

24. Le spese giudiziarie di seconda sede seguono la soccombenza (art. 106 CPC).

24.1 Per quanto riguarda l'appello principale di AP 1, il petitum si limita invero a postulare l'accoglimento della petizione e la reiezione integrale dell'azione riconvenzionale, senza operare alcuna compensazione. Tenuto però conto delle censure e delle motivazioni esposte nel gravame, il valore litigioso può essere fissato nella differenza fra le sue pretese, ovvero fr. 514'954.60 ed ■ 17'000.- (fr. 16'299.60 al tasso di cambio vigente al momento dell'introduzione dell'appello, 1 EUR = 0,9588 CHF) oltre interessi, per complessivi fr. 531'254.19 oltre interessi, e quelle riconosciute dal primo giudice (fr. 40'000.- + 34'816.60 + fr. 11'353.95 oltre interessi, per complessivi fr. 86'170.55 oltre interessi), aggiungendovi poi l'importo di fr. 52'719.60 quale pretesa riduzione dell'importo riconosciuto dal Pretore a AO 1 per l'occupazione abusiva (fr. 185'105.60 - fr. 132'386.-, v. sopra consid. 11). Il valore litigioso è dunque quantificato in fr. 497'803.25. Considerando le censure accolte, che hanno portato le pretese riconosciute di AP 1 da fr. 86'170.55 oltre interessi a fr. 191'523.10 oltre interessi, per un aumento di fr. 105'352.55, il medesimo può essere ritenuto soccombente al 79%, mentre AO 1 al 21% (art. 106 cpv. 2 CPC).

Le spese processuali, calcolate in base agli art. 2, 7 e 13 LTG, ammontano a fr. 19'000.-. Le ripetibili parziali dovute da AP 1 a AO 1, calcolate sulla base degli art. 11 e 13 RTar, sono quantificate in fr. 9'000.-, già comprensive di spese e IVA.

24.2 Le spese giudiziarie dell'appello incidentale seguono la soccombenza integrale di AO 1 (art. 106 cpv. 1 CPC). Il valore litigioso può essere quantificato nella differenza fra le pretese avanzate da AO 1 con la sua impugnativa (fr. 13'213.90 + fr. 4'095.- + fr. 4'300.- mensili dal 1° agosto 2013 fino ad almeno il 15 marzo 2021, ovvero fr. 4'300.- x 91.5 mesi, oltre interessi) e quelle riconosciute nella decisione di prima sede (fr. 185'105.60 + fr. 2'636.20, oltre interessi), ovvero fr. 223'017.10 (fr. 410'758.90 - fr. 187'741.80).

Le spese processuali, calcolate in base agli art. 2, 7 e 13 LTG, ammontano a fr. 8'000.-. Le ripetibili, calcolate sulla base degli art. 11 e 13 RTar, sono quantificate in fr. 7'000.-, anche in questo caso già comprensive di spese e IVA.

25. Quanto agli eventuali rimedi giuridici esperibili contro il presente giudizio sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), i valori litigiosi in discussione superano agevolmente la soglia di fr. 30'000.- (art. 51 cpv. 1 lett. a, 53 e 74 cpv. 1 lett. b LTF).

Per questi motivi,

richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar,

decide:

4. Le spese processuali della procedura di appello incidentale, pari a complessivi fr. 8'000.-, sono a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 fr. 7'000.- per ripetibili di seconda sede.

-
;
- .

Il presidente

La cancelliera

Rimedi giuridici (pagina seguente)

Contro la presente sentenza è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

E. 3.1

Il Pretore ha dapprima esaminato le pretese di AP 1. Relativamente a quella di fr. 40'000.- per l'estromissione dalla successione di L _____, l'ha ritenuta non contestata e pertanto dovuta, oltre interessi del 5% dal 15 settembre 2013 (data in cui la disdetta del mutuo ha preso effetto, v. doc. O). Per quanto riguarda la pretesa relativa ai debiti di A _____ (ereditati da AO 1) nei confronti suoi e della sorella R _____ e inerenti alla successione del loro padre G _____ (fr. 50'000.-, rispettivamente fr. 20'400.-), il Pretore ha stabilito che essa effettivamente emerge dal doc. K (riconoscimento di debito 17 giugno 2011 di AO 1 e T _____ relativo al saldo dello scioglimento della comunione ereditaria "CE fu G _____" e all'occupazione parziale della part. n. _____) e dal doc. C (distinta dei debiti successori annessa alla convenzione doc. F), ma che tali documenti avevano semplicemente lo scopo di disincentivare la vedova L _____ dal partecipare alla successione, tant'è che AP 1 aveva validamente rinunciato a rivendicarli nei confronti di AO 1 e di sua sorella (art. 115 CO) con una dichiarazione del 20 giugno 2011 (doc. 6). Per il primo giudice, tale dichiarazione impedisce a AP 1 anche di rivendicare un indennizzo derivante dall'occupazione parziale della part. n. _____ di proprietà di R _____ (fr. 9'600.- + fr. 56'000.- + fr. 1'400.- mensili), ritenuto inoltre che i doc. F e

K non permettono di quantificarlo con certezza e che il doc. K indica un debito complessivo nei confronti di R_____ di fr. 30'000.- comprendente sia lo scioglimento della CE fu A_____, sia l'occupazione del fondo, mentre la successiva distinta debiti riporta solo un saldo di fr. 20'400.-. In proposito, il Pretore ha pure osservato che R_____ non aveva mai espresso l'intenzione di rivendicare un simile indennizzo (cfr. teste C_____), neppure nella procedura di cui all'inc. OR.2015.272 (ove peraltro i reciproci rapporti fra zia e nipote sono stati definitivamente regolati), e neppure nei confronti di AP 1 (come da lui stesso rimarcato, v. risposta riconvenzionale, p. 14). Quanto alle pretese derivanti dalla ristrutturazione del fondo part. n. _____ (fr. 237'990.65 + € 41'000.- + fr. 85'000.-), il giudice di prima sede ha accertato che l'immobile era un po' vetusto ma ancora funzionale e che i lavori sono stati eseguiti autonomamente da AP 1 senza consultare AO 1, che tuttavia da parte sua non si è mai formalmente opposto ai medesimi. Posto da una parte che l'intervento dello zio non poteva considerarsi gratuito (ciò che il nipote neppure pretende), il Pretore ha d'altra parte evidenziato che il medesimo (gravato dell'onere della prova) non ha sufficientemente dimostrato l'entità dei lavori effettuati, non essendo la perizia svolta dall'arch. F_____ stata in grado di individuare un buon numero delle opere eseguite (n. 6, 7, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 38 e 39 della perizia), oppure il loro funzionamento (n. 20, 21 e 29) oppure tutti i dati necessari per una stima (n. 1, 2 e 40), come pure non ha dimostrato di aver pagato alcune fatture (relative alle opere n. 3, 5, 23 e 41). Il primo giudice, sulla base della perizia, ha ipotizzato la possibilità di confermare un importo di fr. 39'836.60 per le opere “ n. 18, 27, 35, 35, 37, 23, 12, 13 ”, da suddividere però fra le parti in ragione di metà ciascuna (cfr. convenzione doc. F, pto. 4.1). La situazione non muterebbe neppure volendo considerare le regole in materia di gestione di affari senza mandato (art. 419 seg. CO), siccome AP 1 non ha sufficientemente sostanziato le spese utili e necessarie. Tenuto conto inoltre che la sua pretesa di fr. 85'000.- (onorari di architetto) pure non poteva essere riconosciuta per insufficiente allegazione e dimostrazione (non essendo egli peraltro un architetto regolarmente iscritto nell'albo professionale), il Pretore ha dunque confermato la pretesa limitatamente ai fr. 34'816.60 ammessi da AO 1 con le sue conclusioni (v. sopra consid. K), oltre interessi del 5% dal 19 settembre 2013 (data di inoltro dell'istanza di conciliazione). Il giudice di primo grado ha poi respinto la pretesa relativa alla F_____ SA (fr. 5'000.-), dal momento che AP 1 non ha dimostrato di averle corrisposto tale somma. Infine, relativamente alle spese legali (complessivi fr. 55'266.70), il Pretore ha osservato che AP 1 non ha allegato e dimostrato i presupposti per chiederne il rimborso quale risarcimento del danno e ha unicamente provato di aver corrisposto allo Studio legale M_____ fr. 20'000.-, importo che però andrebbe ancora suddiviso a metà tra le parti ex art. 403 e 148 CO, tenuto conto che il mandato di patrocinio era stato conferito da entrambe. Di qui l'accoglimento della pretesa limitatamente all'importo riconosciuto da AO 1, ovvero fr. 11'353.95 oltre interessi del 5% dal 19 settembre 2013.

E. 3.2

Statuendo nel seguito sulle pretese di AO 1 e in primo luogo su quelle relative all'occupazione di bar e appartamento da parte di AP 1, il primo giudice ha premesso che la convenzione di cui al doc. F non conferiva di per sé a quest'ultimo alcun diritto di rivendicare il trasferimento dell'immobile nei confronti del nipote e presupponeva comunque l'assunzione dei relativi oneri immobiliari, come pure che a seguito delle tensioni sorte fra le parti, nessuna di esse aveva più intenzione di attuare il trasferimento di proprietà. Il Pretore ha poi aggiunto che alla luce dello sfumare del suddetto accordo e del

raggiungimento di una situazione di stallo, a distanza di oltre un anno non si poteva esigere che AO 1 autorizzasse a tempo indeterminato l'occupazione dei suoi spazi da parte di AP 1. La sua richiesta di liberare i locali era pertanto legittima e il mancato riscontro dato dallo zio rendeva l'occupazione illecita come pure gli conferiva il diritto di pretendere un relativo indennizzo, soggiacente al termine di prescrizione di 1 anno di cui all'art. 67 vCO (indebito arricchimento). Tenuto conto che AO 1 già da agosto 2013 sapeva di poter pretendere un indennizzo ed era in grado di stimarlo, che un'azione creditoria ex art. 85 CPC era possibile e che il primo atto interruttivo della prescrizione è avvenuto con l'inoltro dell'azione riconvenzionale in data 8 febbraio 2016, ne discende che le sue pretese da agosto 2013 a gennaio 2015 risultano prescritte. Quelle da febbraio 2015 a marzo 2021 (74 mesi) sono invece dovute relativamente ai metri quadrati (mq) di sua proprietà (ovvero escludendo la superficie di proprietà di R_____) e sulla base del canone locativo stabilito dal perito arch. F_____ per i locali tenuto conto delle superfici interne nette, dei lavori eseguiti e del mobilio presente, per un importo mensile di fr. 1'265.90 per il locale bar (47.47 mq x fr. 320.- / 12), fr. 419.20 per il locale cantina/ piano interrato (31.44 mq x fr. 160.- / 12) e fr. 789.30 per l'appartamento (52.62 mq x fr. 180.- / 12), per un totale mensile di fr. 2'474.40 e un indennizzo complessivo di fr. 183'105.60 (fr. 2'474.40 x 74 mesi) oltre interessi di mora dal 15 febbraio 2018 (data mediana). Similmente, per quanto concerne il rimborso delle spese immobiliari, il Pretore ha respinto le pretese riferite alle fatture elencate alle lett. a, b, c, d, e, f, g, h, n, p, q, s e t della domanda riconvenzionale (p. 33), in quanto prescritte, mentre ha accolto quelle di cui alle lett. i, l, m, o e r per complessivi fr. 2'636.20 oltre interessi moratori dall'8 febbraio 2016 (data di inoltro dell'azione riconvenzionale), siccome né prescritte né sufficientemente contestate. Il giudice di prime cure ha altresì osservato che AO 1 non aveva indicato quali crediti della controparte intendeva compensare con quali sue pretese prescritte, né dimostrato l'adempimento delle condizioni di cui all'art. 120 cpv. 3 CO. Il Pretore ha successivamente respinto la pretesa riferita alle prestazioni lavorative di AO 1 presso l'autolavaggio per carente allegazione quanto all'entità dell'attività prestata e alla quantificazione del salario dovuto (non essendo sufficienti a tal fine i doc. 11, 12 e 13). Lo stesso dicasi per la postulata remunerazione degli interventi di riparazione, non bastando il doc. 4 (documento redatto a mano di ignoto autore) a spiegare chi abbia svolto i lavori e se essi sono stati effettivamente eseguiti.

E. 3.3

Infine, il Pretore ha computato nelle varie pretese attribuite alle parti gli interessi di mora sino al 31 luglio 2023. Ha pertanto stabilito che AP 1 ha diritto a fr. 59'758.90 (fr. 40'000.- + fr. 19'758.90 di interessi) per il rimborso del mutuo, fr. 51'995.95 (fr. 34'816.60 + fr. 17'179.35 di interessi) per i lavori di ristrutturazione e fr. 16'956.25 (fr. 11'353.95 + fr. 5'602.30 di interessi) per spese legali, per complessivi fr. 128'711.10. AO 1 ha invece diritto a fr. 235'615.55 (fr. 185'105.60 + fr. 50'509.95 di interessi) quale indennità per occupazione abusiva e fr. 3'622.05 (fr. 2'636.20 + fr. 985.85 di interessi) per spese correnti immobiliari, per complessivi fr. 239'237.60. Compensati i crediti reciproci, il primo giudice ha pertanto stabilito che, rimanendo un'eccedenza in favore di AO 1 di fr. 110'526.50, la sua azione riconvenzionale doveva essere accolta per quell'ammontare, con contestuale reiezione della petizione di AP 1. Appello principale (inc.12.2023.124)

E. 4

Con l'appello principale AP 1, dopo aver premesso in termini generici e non puntualmente riferiti al giudizio di primo grado (che non costituiscono pertanto una sufficiente censura)

che solo il suo intervento su più fronti ha permesso alla successione di A_____ di acquistare valore e che lo stesso nipote si era dichiarato disposto a liquidarlo con fr. 400'000.- (importo mai confluito in una corrispondente richiesta di giudizio e riferito a una proposta transattiva risalente al 2012), rimprovera al Pretore un errato accertamento dei fatti e una violazione del diritto in merito a svariati aspetti qui di seguito trattati.

E. 5

L'appellante ribadisce il buon fondamento della sua pretesa di fr. 70'400.- (fr. 50'000.- + fr. 20'400.-), osservando che era stata proprio la vedova L_____ ad allestire la distinta dei debiti di cui al doc. C allorché era ancora erede e a inserirvi tale pretesa, per cui evidentemente era sicura della sua esistenza. Per l'appellante, l'aggiunta di questo debito e la dichiarazione doc. K (che neppure risulta esserle stata sottoposta) neppure erano necessarie per "spaventarla" e ottenere la sua estromissione, dal momento che la successione era comunque gravata da debiti complessivi per circa fr. 850'000.-. AP 1 contesta altresì l'efficacia della sua presunta rinuncia di cui alla dichiarazione 20 giugno 2011 (doc. 6), dal momento che la successiva convenzione del 5 gennaio 2012 (doc. F), alla quale L_____ non partecipava, non solo indicava ancora i debiti in questione nell'annessa distinta, ma al pto. 3.3 f stabiliva pure esplicitamente che le parti avrebbero cercato di disciplinare la possibilità di pagare il debito di fr. 20'400.- nei confronti di R_____ senza interessi e dilazionato sull'arco di più anni. La portata del doc. 6 sarebbe poi ulteriormente ridimensionata dalle testimonianze di V_____ e di C_____ (conoscente delle parti), secondo i quali la questione avrebbe potuto essere ridiscussa dopo la liquidazione della vedova, rispettivamente secondo cui l'intervento di AP 1 non era gratuito, come pure dalla condizione riportata nel suo testo; in esso, AP 1 si impegnava " ad utilizzare la dichiarazione 17.06.2011 dei signori AO 1 e T_____ unicamente allo scopo di acquisire il mapp. _____...Conferma inoltre di nulla rivendicare personalmente ai signori AO 1 e T_____ dei crediti indicati, qualora tale intento non dovesse realizzarsi ". Per l'appellante, qualora detto intento fosse identificabile con l'acquisizione del fondo da parte di uno o di entrambi i figli di A_____, esso si sarebbe realizzato; invece, qualora fosse riferito a un'acquisizione da parte sua, esso sarebbe stato frustrato dal comportamento di AO 1, che si sarebbe rifiutato di formalizzare gli atti notarili necessari al trapasso di proprietà (v. teste M_____), per cui la rinuncia a tali crediti risulterebbe iniqua e insostenibile.

E. 6

Come già riportato dal Pretore e non contestato nell'impugnativa, AP 1 aveva interesse a estromettere L_____ dalla successione e inserirvisi personalmente, ottenendo la proprietà del Bar _____ e del sovrastante appartamento. Le testimonianze agli atti, non sufficientemente contrastate dall'appellante se non con considerazioni soggettive e non convincenti, attestano che per raggiungere tale scopo, le parti avevano concordato di far apparire la successione la più problematica possibile, ovvero facendovi risultare anche delle pretese (quelle menzionate nel doc. K) che AP 1 non aveva in realtà intenzione di rivendicare nei confronti dei nipoti e che anzi si era impegnato a non rivendicare mai, in nessuna evenienza (cfr. testi T_____, V_____ e N_____, verbale del 26 marzo 2019, p. 1-2, 3 e 5). E difatti, la dichiarazione di cui al doc. 6, riferita al riconoscimento di debito doc. K, contiene la chiara e definitiva rinuncia del medesimo a far valere, nei confronti di AO 1 e T_____, i crediti di pertinenza sua o della sorella R_____ in relazione sia allo scioglimento della CE fu G_____, sia

all'occupazione parziale del fondo part. n. _____. In tal contesto, la semplice menzione fatta nella successiva convenzione doc. F all'occupazione del fondo n. _____ e al debito di fr. 20'400.- (e nello specifico alla prospettiva di trovare una soluzione e alla " possibilità di pagare il debito ", senza peraltro menzionare quello parallelo di fr. 50'000.-, v. pto. 3.3 f) o la semplice inclusione, nell'annesso elenco dei passivi successivi (che altro non è che quello a suo tempo allestito da L _____, v. p. 5 in fondo) dei debiti in questione, rispecchia gli intendimenti delle parti, rispettivamente non permette di derivarvi il superamento della dichiarazione di rinuncia doc. 6 né un impegno di AO 1 a onorare i suddetti debiti nei confronti dello zio. Non muta tale risultato neppure il fatto che AP 1 fosse mosso da interessi personali e intendesse trarre dei benefici dall'operazione, o che le parti fossero eventualmente disposte a ridiscutere in futuro i loro accordi. È inoltre ben evidente, alla luce di quanto appena detto, che l' " intento " menzionato nel doc. 6 è riferito all'acquisizione parziale del fondo part. _____ da parte di AP 1 alle condizioni esposte nella convenzione doc. F, progetto che poi non si è concretizzato. Che ciò possa essere imputato unicamente a AO 1 è una tesi irricevibile già solo alla luce del mancato confronto con quanto osservato dal Pretore alla p. 9 (par. 4) del giudizio impugnato. Detta tesi non è in ogni caso supportata da sufficienti elementi oggettivi, siccome il rifiuto del medesimo di sottoscrivere determinati atti notarili può essere riconducibile a svariate motivazioni, non forzatamente illegittime. Per questi motivi, sul tema la decisione pretorile resiste alla critica.

E. 7

L'appellante rivendica altresì l'attribuzione di fr. 181'768.46 per l'occupazione del fondo part. n. _____ di proprietà di R _____. Egli contesta l'assunto pretorile secondo cui quest'ultima non sarebbe mai stata intenzionata a pretendere un indennizzo, a suo dismentito dalla cessione di crediti di cui al doc. A. Ciò neppure sarebbe credibile né desumibile dalla testimonianza di C _____ (che non poteva conoscere i rapporti di dare e avere fra i fratelli A _____ e R _____). Una rinuncia neppure emergerebbe dalla sua risposta riconvenzionale (ove egli si era limitato a osservare che la sorella non si opponeva all'occupazione), né dalla procedura di cui all'inc. OR.2015.272, considerato che in quel periodo la pretesa era già stata ceduta e formava oggetto dell'inc. OR.2015.218 qui in esame, come pure che in quella procedura R _____ aveva sottolineato che l'occupazione non avveniva a titolo gratuito (risposta p. 8 e duplica p. 6-7).

E. 8

Ora, la pretesa non può trovare accoglimento già solo poiché in contrasto con la rinuncia formulata nel doc. 6 e che, come suesposto, mantiene la sua efficacia. L'appellante oltretutto non si confronta con una delle motivazioni indipendenti esposte dal primo giudice, ovvero quella relativa all'impossibilità di quantificare con certezza, tramite i doc. F e K, l'ammontare dell'indennizzo, e pretende in questa sede l'importo di fr. 181'768.46 (diverso sia da quello avanzato con la petizione, sia da quello riportato nelle conclusioni scritte) senza spiegazione alcuna o indicazione dei parametri di calcolo, ricordato che la procedura d'appello è un procedimento indipendente e non la semplice prosecuzione di quello innanzi al Pretore e che quindi le allegazioni e le risultanze che non risultano già dalla decisione pretorile, per poter essere se del caso considerate in seconda sede, devono esservi riproposte dalle parti (DTF 142 III 413 consid. 2.2.1 e 2.2.4). La censura deve pertanto essere dichiarata irricevibile, rispettivamente respinta, senza necessità di approfondire le ulteriori argomentazioni contenute nel gravame.

E. 9

Nel seguito, l'appellante critica anche l'importo attribuitogli dal Pretore quale rimborso dei costi di ristrutturazione. Egli innanzitutto contesta che l'obbligo di ripartizione a metà dei costi di ristrutturazione contenuto la clausola 4.1 della convenzione doc. F possa essere valido e vincolante, dal momento che la sua accettazione dipendeva dall'acquisizione di una parte del fondo n. _____ (cfr. testi V _____ e C _____). Nulla agli atti permetterebbe di sostenere che egli, in assenza di tale controprestazione, avrebbe comunque accettato una simile clausola, ritenuto in ogni caso che l'animus donandi non è presunto. Avendo egli fornito il suo contributo nell'aspettativa che anche la controparte facesse altrettanto pur in presenza del vizio di forma (DTF 115 II 28 consid. 1, 137 III 243 consid. 4.4.6), la mancata controprestazione comporterebbe il diritto di ottenere il rimborso di tutto quanto pagato per i lavori di ristrutturazione. Nel seguito, elenca tutta una serie di costi per i quali il Pretore ha negato il diritto al rimborso, e che a suo modo di vedere sarebbero dimostrati, per un totale di fr. 131'493.83 ed € 17'000.- da aggiungere all'importo già confermato di fr. 39'836.60, per un totale di fr. 171'330.43 ed € 17'000.-.

E. 9.1

Nella fattispecie, la convenzione doc. F appare come un pacchetto di reciproci diritti e obblighi, rispettivamente prestazioni e controprestazioni, strettamente legati l'uno all'altro e dunque difficilmente di carattere indipendente (v. anche teste M _____, verbale del 20 febbraio 2018, p. 2). Tant'è che lo stesso pto. 4.1 menziona la suddivisione dell'immobile in PPP nonché la volontà di renderlo rapidamente remunerativo e di locarne una parte, al fine di rientrare negli investimenti effettuati (e diminuire gli oneri). A ragione l'appellante evidenzia che non vi sono sufficienti elementi agli atti per ritenere che, sfumando il progetto e in assenza di un diritto sufficientemente saldo di occupare o sfruttare durevolmente una parte dell'immobile (in virtù di un diritto reale o perlomeno contrattuale), egli sarebbe stato comunque disposto a sopportare metà dei costi di ristrutturazione (art. 20 cpv. 2 CO). Piuttosto, le testimonianze agli atti lasciano intendere che il suo intervento era condizionato all'ottenimento di una controprestazione nella quale confidava (segnatamente l'acquisizione di una parte dell'immobile) e che non si è poi concretizzata (cfr. teste C _____, verbale del 21 settembre 2020, p. 2 in fondo; testi M _____ e V _____, verbale del 20 febbraio 2018, p. 2 e 4-5). In siffatte circostanze, si deve dedurre che la nullità per vizio di forma del pto. 3.3 della convenzione grava non solo il punto 3.2 (assunzione di una parte dei debiti della successione da parte di AP 1), ma anche il punto 4.1 (ripartizione a metà dei costi di ristrutturazione).

E. 9.2

Come detto, la convenzione doc. F attesta che l'intenzione di entrambe le parti era quella di procedere alla ristrutturazione dell'immobile, in modo da poterne in seguito trarre profitto. AO 1 in questa sede non contesta di non essersi formalmente opposto all'esecuzione dei lavori sul fondo di sua proprietà, né l'esistenza di un onere (perlomeno parziale) di rimborso dei costi necessari o che vi hanno apportato un maggior valore, ma chiede piuttosto che esso sia limitato a quanto da lui ammesso ed eseguito nel suo interesse (purché dimostrato), rispettivamente "per il valore di incremento del fondo come a perizia" (risposta all'appello, p. 8 seg. e 11). Nessuna delle parti censura inoltre l'assunto del Pretore secondo cui, sulla base della perizia, si potrebbero confermare costi pari a fr. 39'836.60 per le opere da lui menzionate (v. sentenza impugnata, p. 7), che non vengono più messe in discussione. Perlomeno questo importo, che non dev'essere dimezzato ed è superiore a quello

riconosciuto da AO 1 (che non risulta dunque più di attualità) può essere dunque convalidato. Qui di seguito si procederà a esaminare se allo stesso possano essere aggiunte ulteriori posizioni, sulla base delle censure appellatorie, delle contestazioni dell'appellato (e meglio di quelle specifiche alle p. 8 seg. della risposta all'appello, che superano il suo oltremodo generico e insufficiente rinvio alle p. 12 seg. delle conclusioni scritte) e del contenuto della perizia, in applicazione delle norme relative all'indebito arricchimento (art. 62 seg. CO), non argomentando l'appellante sulla base di quelle relative alla gestione d'affari senza mandato (art. 419 seg. CO) e non pretendendo l'adempimento dei relativi presupposti. Difatti, l'art. 62 cpv. 2 CO si applica anche quando una parte effettua una prestazione per un motivo che non si realizza (*condictio causa data non secuta*), segnatamente in prospettiva della conclusione futura di un contratto che non viene stipulato, oppure in adempimento di un contratto che sa essere nullo, ma confidando nondimeno nell'ottenimento della prevista controprestazione (es. DTF 119 II 20 consid. 2a, 115 II 28 consid. 1a, 105 II 92 consid. 3a). Nella fattispecie, l'arricchimento può essere individuato nell'esecuzione da parte di AP 1, in prospettiva del buon esito degli accordi e dell'ottenimento della proprietà parziale del fondo n. _____, di lavori di manutenzione necessari che altrimenti sarebbero stati a carico del proprietario (e che possono pertanto essere indennizzati con il rimborso pieno dei costi fatturati) oppure, in caso di altri interventi (in particolare migliorativi), nel maggior valore di cui ancora gode l'immobile (tenuto conto del deprezzamento), che va a beneficio di AO 1.

E. 9.3

L'appellante rivendica in primis un indennizzo di complessivi fr. 54'384.28 per una serie di opere che il Pretore avrebbe a torto considerato non dimostrate ovvero, a dipendenza della situazione, il rimborso dei costi fatturati e sostenuti o perlomeno del comprovato maggior valore apportato all'immobile secondo quanto quantificato dal perito tenuto conto del deprezzamento, e nello specifico: a) Per l'opera di cui al n. 6 della perizia (doc. P6, opere da capomastro): fr. 9'000.- a titolo di maggior valore. Ora, il pagamento della fattura (per fr. 13'519.-) è attestato dal doc. V4. Pur avendo il perito accertato l'impossibilità di verificare tutte le posizioni fatturate, egli ha comunque confermato l'esecuzione della prestazione e l'esistenza di un maggior valore dell'immobile di fr. 9'000.-. Il diritto di rimborso di AP 1 può pertanto essere convalidato per tale importo. b) Per l'opera n. 11 (doc. P11, ventilazione): fr. 5'109.- quale rimborso dei costi fatturati (fr. 5'600.-) previa deduzione dei costi delle riparazioni non confermate dal perito (fr. 491.-), o subordinatamente fr. 1'800.- a titolo di maggior valore. La richiesta subordinata può essere accolta. Il pagamento della fattura risulta dal doc. P11. Il perito ha attestato l'esecuzione della prestazione a eccezione delle "riparazioni varie nei wc e bar" (perizia, p. 22). Avendo il medesimo osservato che gli interventi erano prevalentemente manutentivi, ma in parte anche migliorativi (p. 27), il rimborso può essere concesso nella misura del maggior valore, ovvero fr. 1'800.-, importo riconosciuto anche dall'appellato (risposta all'appello, p. 8). c) Per le opere n. 14-15 (doc. P15, coperture): fr. 16'845.68 quale rimborso dei costi fatturati (fr. 26'300.-) previa deduzione dei costi non riconosciuti dal perito (per complessivi fr. 9'454.32). La censura merita accoglimento. Il pagamento della fattura risulta dal doc. P15. Come già detto, in seconda sede AO 1 non contesta di non essersi formalmente opposto ai lavori, sicché il semplice rinvio alla p. 15 delle sue conclusioni scritte (ove egli menzionava la sua contrarietà all'opera, senza rinviare a prove) non può mutare l'accertamento del primo giudice. La perizia (p. 32 e 33) ha confermato l'esecuzione della prestazione, a eccezione di alcune posizioni; trattandosi di interventi migliorativi, si giustifica di riconoscere il maggior

valore accertato dal perito, pari a fr. 16'650.- (p. 35). d) Per l'opera n. 25 (doc. P25): fr. 540.- (fr. 500.- + IVA 8%) quale rimborso dei costi fatturati perlomeno per la realizzazione del soffitto in fibra minerale. La censura è fondata. Il pagamento della fattura risulta dal doc. P25. La perizia attesta l'esecuzione della prestazione e il relativo importo è stato riconosciuto dall'appellato (cfr. risposta all'appello, p. 9), sicché può essere confermato. e) Per l'opera n. 26 (doc. P26, pavimentazione): fr. 3'834.- quale rimborso dei costi fatturati. La censura merita di essere accolta. Difatti, il pagamento della fattura risulta dal doc. V5. Trattandosi, secondo il perito (p. 49 e 50 del referto), di una prestazione eseguita e necessaria, l'importo può essere riconosciuto. f) Per l'opera n. 28 (doc. P28): fr. 3'855.60 (fr. 3'570.- + IVA 8%) quale rimborso dei costi fatturati per la posa di un'insegna sulla facciata del Bar K_____. La censura non può essere accolta. Come già rilevato nel gravame, il perito non ha verificato tale opera, ma solo quella fatturata sulla p. 1 del doc. P28 e relativa al cartellone pubblicitario sulla part. n. _____. Di conseguenza, il perito non ha indicato se la stessa fosse necessaria, o quale maggior valore abbia apportato. Un rimborso non può pertanto essere attribuito. g) Per l'opera n. 32 (doc. P32, impianto elettrico): fr. 14'300.- quale rimborso dei costi fatturati. Ora, il perito ha confermato in termini generici l'esecuzione della prestazione, ma non ha potuto verificarla nel dettaglio, precisando che alcune componenti erano state rimosse e non indicando alcun importo a titolo di maggior valore (perizia, p. 55 e 56). Ne deriva l'impossibilità di quantificare con la sufficiente precisione l'arricchimento di AO 1, sicché la pretesa dev'essere respinta. h) Per l'opera n. 39 (doc. P39): fr. 900.- (fr. 500.- + fr. 400.-) quale rimborso dei costi delle due posizioni convalidate dal perito. La censura merita accoglimento. Il perito ha confermato l'esecuzione delle due posizioni rivendicate (scossalina e pluviale), giudicate necessarie. L'importo è inoltre stato riconosciuto dall'appellato (risposta all'appello, p. 9).

E. 9.4

L'appellante critica il Pretore per aver negato un indennizzo per la posizione n. 2 (doc. P2) per mancanza di sufficienti documenti, rinnovando la sua richiesta di rimborso dei costi di fr. 3'026.- per le prestazioni del geometra ing. A_____ (allestimento del piano di mutazione n. _____, comprovata dal doc. H). L'argomentazione non convince. La prestazione riguarda l'allestimento di un piano di mutazione riguardante non solo la part. n. _____, ma anche le n. _____, _____ e _____, fatturato con un importo globale. Non spiegando l'appellante perché tale importo dovrebbe costituire un arricchimento di AO 1 ed essere posto a suo carico, la censura non può essere accolta.

E. 9.5

L'appellante rimprovera altresì al Pretore di avere negato un indennizzo per le opere n. 3, 5, 23 e 41 a causa della mancata prova del pagamento delle relative fatture, ribadendo che esse sono state eseguite e pagate, chiedendo: a) Per le opere n. 3 e 5 (doc. P4 e P3, opere da capomastro della L_____ SA): fr. 37'957.- + fr. 27'675.-, a fronte delle conferme di pagamento esposte sui doc. V2 e V1, e meglio mediante la menzione "saldato" con accanto il timbro societario della L_____ AG. La censura merita di essere accolta. In effetti, tale dicitura e il timbro in calce alla fattura attestano il pagamento, e l'appellato non ha proposto elementi di segno contrario. Sull'assenza di formali contestazioni contro i lavori, si rinvia a quanto già detto in precedenza. Tenuto conto che il perito ha confermato l'esecuzione delle prestazioni a parte alcune posizioni, qualificandole quali interventi migliorativi (referto, p. 6, 10 e 17) e l'assenza di difetti, nonché ha osservato che alcuni elementi erano stati rimossi, si giustifica riconoscere a AP 1 un rimborso corrispondente al

maggior valore accertato dal perito sulla base delle condizioni di fatto attestate dopo la riconsegna dei locali, ovvero fr. 17'640.- per l'opera n. 3 (v. delucidazione peritale orale, verbale d'udienza del 20 settembre 2022) e fr. 18'000.- per l'opera n. 5. b) Per l'opera n. 23 (doc. P23, opere da pittore): fr. 12'500.-, importo pagato tramite un acconto di fr. 4'500.- (v. ricevuta sul doc. P23) e con un secondo pagamento a saldo di fr. 8'000.- risultante dal doc. V15. La censura è fondata, emergendo dalla fattura doc. P23 della T_____ Sagl il pagamento di un acconto di fr. 4'500.- e un saldo di fr. 8000.-, mentre dall'avviso di addebito doc. V15 il pagamento di quest'ultima cifra in favore della suddetta ditta. Avendo il perito attestato l'esecuzione della prestazione, qualificata come manutenzione ordinaria necessaria, senza rimarcare l'esistenza di difetti, l'importo di fr. 12'500.- dev'essere confermato. c) Per l'opera n. 41 (doc. P41, arredamento Bar K_____): € 17'000.- (caparra), versamento risultante dal doc. P41. La censura può essere accolta. Malgrado la fattura del 27 marzo 2012 (doc. P41) attesti unicamente il pagamento di una caparra di € 17'000.- su un totale di € 41'000.-, il perito nel dicembre 2021 ha confermato, sulla base di sopralluoghi del luglio 2021, la presenza nel bar dell'arredo in questione anche dopo la restituzione di locali da parte di AP 1 (avvenuta come detto il 15 marzo 2021). Esso era invero funzionale non tanto alla manutenzione dell'immobile, bensì alla gestione del bar da parte del medesimo (da settembre 2012 a marzo 2021, cfr. sopra consid. C e J). Tuttavia, come opportunamente rileva l'appellante, il valore dell'arredo è stato conteggiato nell'indennizzo in favore di AO 1 per l'occupazione dei locali. Ovvero, i costi sostenuti da AP 1 hanno permesso a AO 1 di ottenere un indennizzo maggiore. Inoltre i locali anche dopo l'uscita di AP 1 sono rimasti adibiti a bar e sono stati concessi in locazione a terzi. Si giustifica pertanto di riconoscere a quest'ultimo il pieno rimborso dei costi dimostrati (€ 17'000.-).

E. 9.6

Per tutti questi motivi, sul tema dei lavori di ristrutturazione l'appello merita accoglimento nella misura di fr. 80'864.- (fr. 9'000.- + fr. 1'800.- + fr. 16'650.- + fr. 540.- + fr. 3'834.- + fr. 900.- + 17'640.- + 18'000.- + fr. 12'500.-) ed € 17'000.-. Aggiungendo l'importo alla somma che per il Pretore è dovuta relativamente ad altre opere (fr. 39'836.60), ne deriva un importo di fr. 120'700.60 ed € 17'000.- (fr. 16'352.30 al tasso di cambio vigente il 31 luglio 2023), ovvero complessivi fr. 137'052.90 in luogo dei fr. 34'816.60 riconosciuti dal primo giudice. La decisione di primo grado deve conseguentemente essere riformata.

E. 10

AP 1 censura anche l'importo concessogli dal primo giudice a titolo di spese legali.

E. 10.1

In primo luogo, relativamente al danno, sostiene che la pretesa può essere fondata sull'inadempimento del "precontratto" doc. F da parte di AO 1 (che si è rifiutato di firmare gli atti notarili necessari alla costituzione della PPP e al trapasso di una parte della proprietà del fondo n. _____ all'appellante, impedendo così il realizzarsi dell'operazione) e sul risarcimento dell'interesse negativo (che mira a porre il creditore nella situazione patrimoniale in cui si sarebbe trovato se non avesse mai concluso il contratto decaduto). Il danno sarebbe costituito dalle spese inutilmente sostenute a tal fine, corrispondenti alle prestazioni dello studio legale M_____. L'appellante specifica che già nella petizione aveva indicato cosa e quanto chiedeva, per quale motivo (mancato adempimento della convenzione doc. F) e per quale ragione la convenzione non è stata adempiuta; la relativa

argomentazione giuridica era contenuta nelle sue conclusioni (par. 47 e 55), ritenuto che comunque il giudice applica d'ufficio il diritto (art. 57 CPC). Pertanto, il Pretore avrebbe dovuto riconoscergli il rimborso di tutto quanto versato allo studio legale. La censura non può essere seguita, innanzitutto perché l'impegno stabilito nel doc. F relativo al trapasso di proprietà fondiaria è come visto nullo per vizio di forma. Inoltre, come già osservato al precedente consid. 6, con le sue argomentazioni l'appellante non dimostra che lo sfumare del progetto sia dipeso da un unilaterale inadempimento del nipote, rispettivamente che le spese legali siano risultate inutili per una sua esclusiva colpa. In quest'ottica, nemmeno è ravvisabile, sulla base delle allegazioni contenute nel gravame, un risarcimento danni fondato sulla culpa in contrahendo.

E. 10.2

L'appellante rimprovera altresì al Pretore di non aver debitamente tenuto in considerazione tutte le prove attestanti quanto da lui pagato. Sostiene di aver dimostrato di avere versato fr. 42'186.- a titolo di onorari (e meglio fr. 28'000.- - fr. 5'814.-, cfr. doc. E e relativo allegato doc. 3, p. 8, oltre a fr. 20'000.-, cfr. teste M_____), di cui perlomeno la metà (fr. 21'093.-) dovrebbero essere posti a carico di AO 1. Alla sua pretesa di rimborso dovrebbero poi essere aggiunti fr. 9'269.70 per disborsi (pagamento di debiti della successione fu A_____), evincibili dal doc. E, ritenuto che fr. 5'814.- sono stati riconosciuti dalla controparte (cfr. risposta p. 26).

E. 10.3

In effetti, la nota professionale di cui al doc. Q (ultima pagina) attesta il pagamento di quattro acconti, ovvero di fr. 6'000.- in data 12 maggio 2011, di fr. 15'000.- in data 8 giugno 2012, di fr. 7'000.- il 19 giugno 2012 e di fr. 1'544.30 il 14 giugno 2013 (complessivi fr. 29'544.30), ma non chi li ha versati. In ogni caso, AO 1 non pretende di aver versato alcunché. Nel doc. E l'avv. V_____ conferma invece che AP 1 aveva versato allo studio legale fr. 73'000.-, di cui fr. 23'730.30 (fr. 73'000.- - fr. 49'269.70) per coprire le loro prestazioni inerenti alla fattispecie qui in esame (successione di A_____). Considerato che l'avv. M_____ ha inoltre dichiarato che AP 1 aveva versato allo studio un importo a saldo di fr. 20'000.-, a fronte di uno scoperto finale effettivo di fr. 36'032.60 (verbale del 20 febbraio 2018, p. 2), si può ritenere che AP 1 abbia versato ai legali, a titolo di onorari, perlomeno fr. 43'730.30 (fr. 23'730.30 + fr. 20'000.-). Come detto, AP 1 non può riversare su AO 1 le spese legali da lui sostenute quale risarcimento danni. Aggiungasi che il patrocinio è avvenuto anche nel suo interesse, nella misura in cui era atto a trovare soluzioni che gli avrebbero permesso di inserirsi nella successione e ottenere la proprietà di una parte del fondo n. _____. Il Pretore ha accertato che il mandato era stato conferito allo studio legale M_____ dapprima dal solo AP 1, e in seguito (dopo giugno 2010) anche da AO 1 (che prima era rappresentato dall'avv. R_____), terminando in seguito all'insorgere della controversia fra zio e nipote e dunque di un conflitto di interessi in capo allo studio legale, che non poteva più patrocinare entrambi (v. testi M_____ e V_____ verbale del 20 febbraio 2018, p. 1 e 4). In seguito, AO 1 si è avvalso della rappresentanza di un altro studio legale. La circostanza non è contestata e comporta di principio la suddivisione a metà, fra zio e nipote, dei costi della rappresentanza congiunta. Sennonché il gravame non indica né dimostra il momento esatto dell'inizio e della fine del patrocinio comune, e quali prestazioni fatturate e pagate siano state eseguite per conto di entrambi. AO 1 ha riconosciuto, quale periodo di patrocinio congiunto (seppur gravato da conflitto d'interesse), quello dal 27 gennaio 2012 (v. fattura

18 giugno 2013 p. 6 di cui al doc. Q, riportante, alla data 27.01.2012, la dicitura “ procura Ivan ”) al 10 dicembre 2012, per un dispendio orario di 57.25 ore dell’avv. V_____ a una tariffa oraria di fr. 280.- (v. anche doc. Q ultima pagina) per un totale di fr. 16'030.- (risposta e domanda riconvenzionale, p. 29, conclusioni, p. 21), ovvero fr. 17'312.40 IVA all'8% compresa. Posto che le riduzioni dell'onorario pretese da AO 1 con le sue conclusioni (per l'asserita carenza delle prestazioni dello studio legale e il conflitto d'interessi) non riguardano tanto il rapporto fra i due co-mandanti, ma piuttosto quello fra essi e il mandatario, esse non vengono qui considerate, sicché si giustifica porre fr. 8'656.20 a carico di AO 1. Quanto alle spese pagate dallo studio legale per conto della successione, vista la nullità del pto. 3.2 della convenzione doc. F (v. sopra consid. 9.1), esse devono essere a carico esclusivo dell'erede AO 1. Nel doc. Q, tali esborsi sono quantificati in fr. 5'814.- (importo riconosciuto da quest'ultimo in sede di conclusioni); nel doc. E vi è invece un elenco spese più esteso per complessivi fr. 9'269.70 (oltre all'importo di fr. 40'000.- destinato alla tacitazione di L_____). Non offrendo il gravame elementi atti a verificare le posizioni aggiuntive di cui al doc. E, solo l'importo di fr. 5'814.- può essere confermato. Di conseguenza, il diritto di rimborso di AP 1 a titolo di spese legali può essere riconosciuto nella misura di fr. 14'470.20 (fr. 8'656.20 + fr. 5'814.-) anziché fr. 11'353.95.

E. 11

Infine, per quanto riguarda la pretesa riconvenzionale di AO 1 relativa all'indennizzo per l'occupazione del bar e dell'appartamento da parte di AP 1, e ammesso dal Pretore nella misura di fr. 185'105.60, quest'ultimo sostiene che il primo giudice avrebbe dovuto applicare un canone locativo più basso, ovvero quello quantificato senza tener conto né dei lavori di ristrutturazione né del nuovo mobilio e corrispondente a un indennizzo massimo di fr. 132'386.-, dal momento che non è stato il nipote, proprietario dello stabile, a sopportare le relative spese. Negando a lui il risarcimento dei costi di ristrutturazione e riconoscendo al nipote un canone locativo comprendente tali interventi, il Pretore avrebbe adottato una soluzione unilaterale a esclusivo vantaggio della controparte. La censura non può essere seguita. Innanzitutto, l'appellante neppure indica l'ammontare del canone locativo che pretenderebbe di applicare. Inoltre, come appena visto, il rimborso dei costi di ristrutturazione sostenuti gli è stato attribuito nei limiti di quanto da lui sufficientemente allegato e dimostrato. Ne discende che il giudizio pretorile relativo all'azione riconvenzionale resiste alle critiche dell'appellante principale.

E. 12

In conclusione, l'impugnativa di AP 1 è parzialmente accolta giusta quanto esposto ai precedenti considerandi, sicché la sua pretesa complessiva dev'essere quantificata in fr. 40'000.- oltre interessi del 5% dal 15 settembre 2013 (tacitazione di L_____ fr. 137'052.90 oltre interessi del 5% dal 19 settembre 2013 (lavori di ristrutturazione) e fr. 14'470.20 oltre interessi al 5% dal 19 settembre 2013 (spese legali), per complessivi fr. 191'523.10 oltre interessi. Conteggiando, nell'ottica della compensazione, gli interessi moratori fino al 31 luglio 2023, ne derivano pertanto fr. 59'758.90 + fr. 204'688.50 + fr. 21'611.25, per un totale di fr. 286'058.65. Il risultato finale potrà tuttavia essere stabilito solo dopo l'esame dell'appello incidentale di AO 1 e la compensazione fra le reciproche pretese delle parti (aspetto che AP 1 nel petitum del suo gravame trascura, limitandosi a chiedere l'accoglimento delle sue pretese e la generica reiezione dell'azione riconvenzionale avversa). Appello incidentale (inc.12.2023.146)

E. 13

AO 1 critica il Pretore per avere accertato la prescrizione di tutte le sue pretese di indennizzo per occupazione illecita riferite al periodo agosto 2013 - gennaio 2015 (18 mesi) e dunque per averle accolte solo a partire da febbraio 2015. Egli sostiene che la pretesa, la sua natura, la sua estensione e le sue caratteristiche (ivi compreso l'accertamento di eventuali danni), potevano essergli note solo al momento della liberazione e restituzione dei locali, avvenuta il 15 marzo 2021, sicché il termine di prescrizione sarebbe iniziato a decorrere dal 16 marzo 2021. A suo modo di vedere, ammettere invece la decorrenza della prescrizione dalla singola scadenza di ciascun mese equivarrebbe a proteggere l'occupante abusivo. L'appellante incidentale chiede pertanto che l'indennizzo venga computato a far tempo dal 1° agosto 2013 e almeno sino al 15 marzo 2021. Per i medesimi motivi, egli contesta la decisione pretorile di ritenere prescritte gran parte delle sue pretese di rimborso delle spese correnti dell'immobile (per i servizi usufruiti da AP 1 in merito all'uso degli spazi occupati), e chiede che ai suoi crediti vengano aggiunti ulteriori fr. 13'213.90. Egli osserva inoltre che tali indennizzi, riguardanti poste indicate con la sufficiente precisione, potevano e dovevano essere compensati con i crediti della controparte anche nella denegata ipotesi in cui dovessero essere ritenuti prescritti, per l'effetto dell'art. 120 cpv. 3 CO.

E. 14

Nel caso concreto, l'appellante non contesta la durata del termine di prescrizione stabilita dal giudice di prima sede (1 anno). Egli inoltre non si confronta con l'assunto pretorile secondo cui il danno risultante dalla mancata percezione di un canone locativo è indipendente dall'eventuale danneggiamento dei locali (che poteva essere noto soltanto in occasione della riconsegna dei medesimi), bensì si limita a riproporre acriticamente una propria tesi. L'appellante neppure contesta l'accertamento del primo giudice secondo cui egli, che peraltro era patrocinato, almeno dall'agosto 2013 era consapevole di poter chiedere il risarcimento del danno per l'occupazione illecita dei locali di sua proprietà, che poteva essere quantificato con il canone di locazione che avrebbe dovuto essere versato per la tipologia degli spazi occupati (v. anche doc. 4). In particolare, egli non considera che ogni canone mensile e ogni fattura potevano essere reputati come importi a sé stanti e che un'azione ex art. 85 CPC era possibile. Inoltre, la sua richiesta di applicare l'art. 120 cpv. 3 CO e le relative motivazioni esposte alla p. 16 dell'appello incidentale non possono essere prese in considerazione, siccome non indica se e dove le aveva esposte in prima sede, ovvero non smentisce il rimprovero pretorile di non aver allegato e dettagliato l'adempimento delle necessarie condizioni. Ne discende che le sue censure sono integralmente irricevibili per carenza di motivazione e non possono condurre a una modifica della decisione di primo grado.

E. 15

AO 1 critica il Pretore anche per non avergli riconosciuto un indennizzo per la parte di edificio allora ubicata sulla part. no. _____ RFD di _____ di proprietà di R_____. Osserva anzitutto che quest'ultima non aveva mai richiesto alcunché per l'occupazione del proprio fondo da parte dell'appendice del bar e del soprastante appartamento. Aggiunge poi che tali edifici erano stati costruiti a spese di suo padre A_____ (che di conseguenza era proprietario esclusivo dell'edificio) e che malgrado l'assenza di una formale rettifica dei confini, il suolo su cui sorge quella porzione dello stabile è sempre stato considerato di proprietà del medesimo, tant'è che la stessa R_____, quando abitava nell'appartamento in questione, pagava una pigione piena.

Di conseguenza, a suo dire le superfici nette di riferimento per il calcolo dell'indennizzo dovrebbero ammontare a 74.27 mq per il bar, 58.24 mq per la cantina e 72.58 mq per l'appartamento. Pertanto, volendo adottare il metodo di calcolo e gli importi ritenuti dal perito, l'indennizzo dovrebbe ammontare ad almeno fr. 350'140.25.

E. 16

La censura dev'essere dichiarata irricevibile per carente motivazione. Difatti, a prescindere dal fatto che R_____ abbia o meno preteso un indennizzo per l'occupazione del suo fondo, le affermazioni dell'appellante relative al finanziamento dell'edificazione, ai rapporti di proprietà e alla locazione dell'appartamento a R_____ sono semplici affermazioni di parte prive di riferimenti a mezzi probatori. La decisione di primo grado resiste pertanto alla critica anche su questo aspetto.

E. 17

AO 1 contesta altresì l'ammontare dell'indennizzo mensile stabilito dal primo giudice, rilevando di avere dimostrato, mediante la sua lettera del 31 maggio 2022, che quello corretto, corrispondente al valore di mercato, consiste nelle pigioni da lui concretamente ottenute con la locazione del bar e dell'appartamento dopo la restituzione dei locali da parte dello zio, ovvero fr. 3'000.- (a partire dal terzo anno di locazione, tempo necessario alla ripresa dopo il periodo COVID), rispettivamente fr. 1'300.-, per complessivi fr. 4'300.- mensili, sicché l'indennizzo (dal 1° agosto 2013 ad almeno il 15 marzo 2021) dovrebbe ammontare a complessivi fr. 397'750.- (fr. 4'300.00 x 92.5 mesi) oltre a interessi del 5% dal primo giorno successivo al mese di riferimento.

E. 18

La censura non può trovare accoglimento. Con lo scritto 31 maggio 2022 AO 1 si è limitato a produrre i contratti di locazione (doc. 24-26), senza però chiedere di sottoporre al perito le pigioni ivi esposte o più in generale di tenerle in considerazione. Egli inoltre con il suo gravame non spiega perché le valutazioni e i calcoli effettuati prima dal perito e in seguito dal Pretore (che come detto ha correttamente ridotto gli importi per tener conto unicamente delle superfici di proprietà di AO 1) sulla base delle concrete condizioni dell'ente locato (tenuto conto dei lavori e del mobilio) sarebbero sbagliate, né tantomeno perché quelle da lui concordate con i suoi inquilini nei contratti siglati nel 2021 dovrebbero meglio corrispondere ai prezzi del mercato e allo stato di fatto dei locali nel periodo interessato. Tale lacuna di motivazione non può essere sanata con quanto contenuto nella replica all'appello incidentale, comunque ancora insufficientemente motivata a tal riguardo.

E. 19

L'appellante incidentale sostiene pure che, contrariamente a quanto accertato dal Pretore, i doc. 10, 11, 12 e 13 dimostrerebbero le sue pretese salariali di fr. 2'400.- oltre interessi (mensilità di agosto e settembre 2013) per la manutenzione dell'autolavaggio, ovvero il suo salario mensile di fr. 1'200.- così come l'inammissibilità della disdetta del luglio 2013, che non rispettava il termine di preavviso legale (2 mesi). Infine, aggiunge di avere sufficientemente dimostrato anche la sua pretesa riferita ai lavori di riparazione (confermata dal teste E_____), producendo l'usuale distinta delle prestazioni e del materiale impiegato. Ai suoi crediti dovrebbero quindi essere aggiunti anche fr. 1695.-, per un totale di fr. 4'095.-.

E. 20

Tramite un contratto di lavoro il dipendente si impegna a lavorare per il datore di lavoro per un periodo di tempo determinato o indeterminato, mentre il datore di lavoro si impegna a pagare un salario (art. 319 cpv. 1 CO). Esso presenta quattro caratteristiche: la prestazione lavorativa, la retribuzione, l'inserimento nell'organizzazione lavorativa di un terzo e l'esistenza di un'obbligazione continuativa. Il contratto di lavoro si distingue dagli altri contratti di prestazione di servizi (mandato, appalto) per l'esistenza di un rapporto di subordinazione che rende il lavoratore dipendente dal datore di lavoro dal profilo personale, organizzativo e temporale e, in una certa misura, anche economico. Di principio, il lavoratore è sottoposto alla sorveglianza, agli ordini e alle istruzioni del datore di lavoro ed è integrato in una struttura di lavoro altrui, occupando un posto determinato (STF 4A_64/2020 del 6 agosto 2020 consid. 6; IICCA del 28 settembre 2020, inc. 12.2019.155, consid. 4; IICCA del 19 giugno 2023, inc. 12.2023.9, consid. 5.3).

E. 21

AO 1 ha qualificato le sue prestazioni presso l'autolavaggio quale contratto di lavoro soggetto, quanto alla disdetta, agli art. 335 seg. CO (risposta e domanda riconvenzionale, p. 35-36, duplica e replica riconvenzionale, p. 30). AP 1 ha invece evidenziato l'esistenza di un contratto di mandato o casomai di appalto, liberamente disdicibile (replica e risposta riconvenzionale, p. 15; duplica riconvenzionale, p. 4). A fronte di tali contestazioni era AO 1, gravato dell'onere della prova (art. 8 CC), a dover dimostrare quanto da lui asserito. Egli tuttavia non ha fornito nessuna indicazione sufficientemente concreta riguardo alla strutturazione della sua attività, ad esempio in relazione all'origine e alla tipologia dettagliata delle sue prestazioni, ai suoi orari, all'esistenza di un rapporto di subordinazione con lo zio e all'obbligo di seguire determinate indicazioni, affermando unicamente che "I compiti del signor AO 1 erano di presenza quotidiana per la manutenzione e le riparazioni, ossia con un obbligo di risultato", circostanza che alluderebbe semmai a un contratto di appalto (duplica e replica riconvenzionale, p. 30). Tali informazioni non sono neppure deducibili dalle prove. I doc. 10-13 nulla dimostrano al riguardo se non la corresponsione di due importi di fr. 1'200.- cadauno quale "gestione lavaggio" per i mesi di giugno e luglio 2013, la disdetta del contratto e l'opinione del patrocinatore di AO 1 sulla sua qualifica. Il teste E_____ (attivo nel servizio tecnico degli autolavaggi) si è limitato a riferire che egli si recava presso l'autolavaggio per effettuare interventi di riparazione su chiamata e che in alcune occasioni aveva incontrato AO 1, dichiarando però di non conoscere il suo ruolo e le sue mansioni. Ciò evidentemente non può bastare né a qualificare il contratto, né a dimostrare l'entità e la natura dell'attività di AO 1 nei mesi che qui interessano, né chi sia l'autore delle prestazioni elencate nel doc. 14 e se le stesse siano state effettivamente svolte. La censura non può pertanto sovvertire l'esito del giudizio di prima sede. Conclusioni e spese giudiziarie

E. 22

In definitiva, l'appello principale deve essere parzialmente accolto, nel senso che a AP 1 vengono attribuiti fr. 286'058.65 (oltre interessi del 5% dal 1° agosto 2023). L'appello incidentale dev'essere invece respinto, con conseguente conferma della pretesa riconosciuta dal Pretore a AO 1 pari a fr. 239'237.60 (oltre interessi del 5% dal 1° agosto 2023). Ne deriva un saldo di fr. 46'821.05 oltre interessi in favore di AP 1, sicché la sua petizione viene accolta in tale misura, mentre l'azione riconvenzionale di AO 1 dev'essere respinta, con conseguente riforma del giudizio di primo grado.

E. 23

La decisione pretorile deve pertanto essere riformata anche in relazione alle spese giudiziarie di prima sede. Secondo gli incontestati accertamenti del Pretore, l'azione principale aveva un valore litigioso di fr. 559'257.35 + € 41'000.- (fr. 50'565.30; 1 EUR = 1.2333 CHF al tasso di cambio vigente al giorno di deposito dell'istanza di conciliazione), ovvero complessivi fr. 609'822.65. La soccombenza di AP 1 può essere fissata al 92% (art. 106 cpv. 2 CPC). L'azione riconvenzionale aveva invece un valore litigioso di fr. 438'708.90 (fr. 13'213.90 + fr. 4'095.- + fr. 421'400.-). Per tale azione vi è soccombenza totale di AO 1.

E. 23.1

Le spese processuali riferite all'azione principale, fissate dal Pretore in fr. 25'000.-, sono dunque poste per il 92% a carico di AP 1 e per l'8% a carico di AO 1, ritenuto che il primo dovrà versare al secondo fr. 16'800.- per ripetibili parziali.

E. 23.2

Le spese processuali riferite all'azione riconvenzionale, fissate dal primo giudice in fr. 20'000.-, sono integralmente poste a carico di AO 1, con l'obbligo per il medesimo di rifondere alla controparte fr. 16'000.- a titolo di ripetibili.

E. 24

Le spese giudiziarie di seconda sede seguono la soccombenza (art. 106 CPC).

E. 24.1

Per quanto riguarda l'appello principale di AP 1, il petitum si limita invero a postulare l'accoglimento della petizione e la reiezione integrale dell'azione riconvenzionale, senza operare alcuna compensazione. Tenuto però conto delle censure e delle motivazioni esposte nel gravame, il valore litigioso può essere fissato nella differenza fra le sue pretese, ovvero fr. 514'954.60 ed € 17'000.- (fr. 16'299.60 al tasso di cambio vigente al momento dell'introduzione dell'appello, 1 EUR = 0,9588 CHF) oltre interessi, per complessivi fr. 531'254.19 oltre interessi, e quelle riconosciute dal primo giudice (fr. 40'000.- + 34'816.60 + fr. 11'353.95 oltre interessi, per complessivi fr. 86'170.55 oltre interessi), aggiungendovi poi l'importo di fr. 52'719.60 quale pretesa riduzione dell'importo riconosciuto dal Pretore a AO 1 per l'occupazione abusiva (fr. 185'105.60 - fr. 132'386.-, v. sopra consid. 11). Il valore litigioso è dunque quantificato in fr. 497'803.25. Considerando le censure accolte, che hanno portato le pretese riconosciute di AP 1 da fr. 86'170.55 oltre interessi a fr. 191'523.10 oltre interessi, per un aumento di fr. 105'352.55, il medesimo può essere ritenuto soccombente al 79%, mentre AO 1 al 21% (art. 106 cpv. 2 CPC). Le spese processuali, calcolate in base agli art. 2, 7 e 13 LTG, ammontano a fr. 19'000.-. Le ripetibili parziali dovute da AP 1 a AO 1, calcolate sulla base degli art. 11 e 13 RTar, sono quantificate in fr. 9'000.-, già comprensive di spese e IVA.

E. 24.2

Le spese giudiziarie dell'appello incidentale seguono la soccombenza integrale di AO 1 (art. 106 cpv. 1 CPC). Il valore litigioso può essere quantificato nella differenza fra le pretese avanzate da AO 1 con la sua impugnativa (fr. 13'213.90 + fr. 4'095.- + fr. 4'300.- mensili dal 1° agosto 2013 fino ad almeno il 15 marzo 2021, ovvero fr. 4'300.- x 91.5 mesi, oltre interessi) e quelle riconosciute nella decisione di prima sede (fr. 185'105.60 + fr. 2'636.20, oltre interessi), ovvero fr. 223'017.10 (fr. 410'758.90 - fr. 187'741.80). Le spese

processuali, calcolate in base agli art. 2, 7 e 13 LTG, ammontano a fr. 8'000.-. Le ripetibili, calcolate sulla base degli art. 11 e 13 RTar, sono quantificate in fr. 7'000.-, anche in questo caso già comprensive di spese e IVA.

E. 25

Quanto agli eventuali rimedi giuridici esperibili contro il presente giudizio sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), i valori litigiosi in discussione superano agevolmente la soglia di fr. 30'000.- (art. 51 cpv. 1 lett. a, 53 e 74 cpv. 1 lett. b LTF). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar, decide: 1. L'appello 14 settembre 2023 di AP 1 è parzialmente accolto. §. Di conseguenza, la decisione

E. 28

luglio 2023 del Pretore del Distretto di Lugano, Sezione 2, nell'inc. OR.2015.218 è così riformata: I. Sulla domanda principale: 1. La petizione è parzialmente accolta. Di conseguenza, AO 1 è condannato a pagare a AP 1 fr. 46'821.05 oltre interessi del 5% dal 1° agosto 2023. 2. È disposto il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta da AO 1 al PE n. _____ dell'UE di Lugano limitatamente a fr. 46'821.05 oltre interessi del 5% dal 1° agosto 2023. 3. Le spese processuali di complessivi di fr. 25'000.- (già comprensive di fr. 5'000.- per la procedura di conciliazione), da anticipare come di rito, sono poste per il 92% a carico di AP 1 e per l'8% a carico di AO 1. Il primo verserà al secondo fr. 16'800.- per ripetibili parziali. II. Sulla domanda riconvenzionale: 1. La petizione è respinta. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 20'000.- (già comprensive di fr. 10'565.35 relativi alla perizia), da anticipare come di rito, sono integralmente poste a carico di AO 1, con l'obbligo per il medesimo di rifondere a AP 1 fr. 16'000.- a titolo di ripetibili. III. Invariato. 2. Le spese processuali della procedura d'appello principale, pari a fr. 19'000.-, sono a carico di AP 1 per il 79% e a carico di AO 1 per il 21%. Il primo rifonderà al secondo fr. 9'000.- a titolo di ripetibili parziali. 3. L'appello incidentale 15 novembre 2023 di AO 1 è respinto. 4. Le spese processuali della procedura di appello incidentale, pari a complessivi fr. 8'000.-, sono a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 fr. 7'000.- per ripetibili di seconda sede. 5. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente

La cancelliera Rimedi giuridici (pagina seguente) Contro la presente sentenza è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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