

TI_GERICHTE 12.2024.24 vom 10. September 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-09-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2024.24

FR: TI_GERICHTE 12.2024.24 du 10 septembre 2024

IT: TI_GERICHTE 12.2024.24 del 10 settembre 2024

Erwägungen

E. 1

L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali e incidentali di prima istanza, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). Nella fattispecie tale valore supera pacificamente la soglia testé menzionata.

E. 2

I termini di impugnazione e risposta sono di 30 giorni (art. 311 e 312 CPC). Nel caso concreto l'appello 14 febbraio 2024 contro la decisione incidentale 15 gennaio 2024, notificata all'appellante il giorno successivo, è tempestivo, così come è tempestiva la risposta 20 marzo 2024 degli appellati.

E. 3

Con l'impugnata decisione il Pretore ha innanzitutto premesso che nell'ambito delle negoziazioni della convenzione le parti erano concordi che su alcuni aspetti del contratto esse non si trovavano ancora in sintonia e avrebbero cercato successivamente una soluzione condivisa, ciò che ha condotto alla formulazione delle riserve 1a e 1b, volte a garantire la possibilità di adeguare il contratto in due precise ipotesi (ovvero nel caso di una modifica dei parametri edificatori e nel caso di immissioni eccessive dovute all'esercizio della galleria). Il Pretore ha poi rilevato che tali riserve sono definibili quali clausole di adattamento/rinegoziazione attivabili mediante manifestazione di volontà di una delle parti, che il termine di prescrizione delle eventuali pretese ivi derivanti è di dieci anni ai sensi dell'art. 127 CO e che la prescrizione comincia a decorrere solamente quando il credito è esigibile (art. 130 CO). In relazione alla prima riserva (1a, indennizzo per maggior impedimento derivante da un aumento delle possibilità edificatorie), il primo giudice ha respinto la tesi della convenuta secondo cui il termine avrebbe iniziato a decorrere già dall'entrata in vigore delle modifiche del piano regolatore nel gennaio 1996, osservando che ciò costituiva unicamente il presupposto per avviare la rinegoziazione ma che l'asserita pretesa è sorta ed è divenuta esigibile al più presto il 6 novembre 2013, allorquando AO 2 ha effettivamente esercitato il suo diritto di chiedere una nuova contrattazione (plico doc. Q). Anche in relazione alla seconda riserva (1b, indennizzo per immissioni provenienti dall'esercizio della galleria ferroviaria), il Pretore ha rilevato che l'eventuale relativo credito è sorto allorché gli attori hanno chiesto per la prima volta alla controparte, in data 6 novembre 2013, di chinarsi sulla questione rinegoziando e adattando l'accordo (e non già al momento della messa in esercizio della galleria nel dicembre 1990, come preteso dalla convenuta). Pertanto, il giudice di primo grado ha concluso che le pretese in esame non possono ritenersi prescritte, essendo state azionate mediante istanza di conciliazione del 2 ottobre 2014.

E. 4

Con l'appello, la AP 1 impugna la decisione limitatamente alle pretese vantate dalla controparte sulla base della riserva 1b per complessivi fr. 296'175.-. L'appellante premette che il Pretore, nella sua decisione, ha aderito alle tesi esposte nel parere giuridico allestito dal prof. P_____ su incarico degli attori (doc. 11), ma che tale parere è incentrato sulla riserva contrattuale 1a e non approfondisce quella formulata al punto 1b che, alla luce delle sue peculiarità, dovrebbe in ogni caso essere valutata diversamente. Difatti, mentre la riserva 1a era caratterizzata da ipotesi e condizioni di incerta realizzazione (modifica di PR e maggiori costi di costruzione), in quella 1b (generica e non vincolata a eventuali future edificazioni, bensì riferita anche a quelle già presenti) le parti si erano limitate a stabilire che eventuali immissioni provenienti dall'esercizio della galleria ferroviaria (ovvero da un evento futuro certo e ben definito) non erano incluse nell'indennizzo già pattuito, poiché le parti ancora non potevano sapere se il transito dei treni avrebbe provocato immissioni moleste sul fondo part. n. _____, ove sorgeva l'abitazione della famiglia _____ e veniva svolta la loro attività artigianale/industriale (cfr. audizioni testimoniali dell'avv. E_____ del 29 aprile 2015 e del 26 novembre 2020, doc. 6 e 7). Per l'appellante, una volta inaugurata la galleria (dicembre 1990), i proprietari del fondo sarebbero stati in grado di verificare l'esistenza di immissioni eccessive, sicché il termine per far valere un eventuale relativo indennizzo doveva decorrere da tale momento e la questione avrebbe potuto e dovuto essere regolata in tempi ragionevoli (similmente a quanto previsto per una situazione analoga nel compromesso arbitrale di cui al doc. 10, ipotizzato anche per la famiglia _____ ma poi scartato per problemi di tempistica, cfr. doc. 9). D'altronde, non sarebbe stato per lei esigibile, in buona fede, di rimanere vincolata sine die, ovvero di dover attendere decenni una manifestazione di volontà o reazione dei proprietari prima di poter regolare la questione, ritenuto che questi ultimi per oltre 20 anni (dal 1990 al 2013) mai avevano segnalato problemi relativi a rumori o vibrazioni o trasmesso misurazioni al riguardo, rimanendo silenziosi e suscitando pertanto l'impressione che non vi fossero inconvenienti. Pertanto, ogni loro pretesa relativa alla riserva 1b risulterebbe prescritta.

E. 5

Con la risposta all'appello, gli attori premettono invece dapprima che il parere giuridico del prof. P_____ riguarderebbe anche la riserva 1b. Sostengono poi che, secondo il senso degli accordi raggiunti dopo lunghe trattative nonché alla luce delle caratteristiche del fondo (a quel tempo utilizzato esclusivamente per gli scopi artigianali della V_____ SA ma per cui già si intravedeva la possibilità concreta di un futuro utilizzo a scopi residenziali), come da esposizione del teste avv. E_____, un eventuale futuro indennizzo ai sensi delle riserve 1a e 1b (che non avevano alcuna limitazione temporale) sarebbe stato da analizzare e quantificare solamente nel momento in cui i proprietari del fondo avessero deciso, a seguito di sviluppi pianificatori, di edificarvi uno stabile di appartamenti, ma si fossero scontrati con problemi strutturali dovuti alla presenza della sottostante galleria oppure con problemi di immissioni moleste. Ovvero, le riserve erano state perfezionate appositamente per dare seguito alle preoccupazioni dell'allora proprietario _____ circa la volontà del Comune di far spostare l'attività dell'azienda e la futura destinazione residenziale del mappale, tant'è che dallo schizzo annesso al doc. L risulta che, al momento della sottoscrizione della convenzione del 10 luglio 1987, l'ipotesi da lui formulata circa la realizzazione di uno stabile di appartamenti coincide quasi al 100% con quanto è stato poi effettivamente realizzato (v. anche planimetria sub. doc. C). Secondo gli appellati, il dies a

quo per iniziare a quantificare e postulare gli indennizzi poteva dunque essere unicamente il momento in cui essi fossero stati in possesso di un progetto concreto e avessero deciso di realizzarlo in base alle nuove potenzialità del PR. D'altronde, se avessero deciso di realizzare, ad esempio, solo una villa monofamiliare, posizionandola il più lontano possibile dal tracciato sotterraneo della _____, probabilmente (a fronte di un manufatto di dimensioni estremamente ridotte) non sarebbero insorti problemi strutturali nell'edificazione oppure di immissioni. Gli appellati ritengono pertanto che ai proprietari del fondo non poteva essere imposto di avanzare pretese di indennizzo ancor prima di sapere se tali problematiche si sarebbero mai verificate, rispettivamente prima che una quantificazione fosse possibile. D'altronde, se essi avessero avanzato precedentemente una richiesta di indennizzo per immissioni moleste, AP 1 non sarebbe entrata nel merito, e avrebbe sostenuto che l'utilizzo del fondo (a quel tempo occupato da capannoni ove nessuno pernottava e dove veniva esercitata una rumorosa attività artigianale) non era disturbato dalle immissioni sonore e dalle vibrazioni causate dal transito dei treni, come pure che quelle causate dalla lavorazione della pietra (attività esercitata dalla ditta V_____ SA sul fondo part. no. _____ sino al 2013) erano nettamente superiori. Gli appellati rilevano inoltre che proprio questa incertezza che caratterizzava il fondo (e che lo differenziava rispetto ad altri fondi interessati dal progetto ferroviario) nonché l'urgenza della controparte nell'iniziare i lavori erano i fattori che avevano indotto a rinunciare a un arbitrato e a rinviare le discussioni sul tema. In conclusione, essi ritengono che la riserva 1b non fosse focalizzata sulla situazione del mappale n. _____ al momento della messa in esercizio della galleria ferroviaria o sull'utilizzo del fondo a scopi artigianali, bensì sul futuro utilizzo residenziale della parcella, e che il suo esercizio poteva avvenire solo in presenza di un progetto edile definito e concreto sul quale basare le valutazioni peritali.

E. 6

Preliminarmente, appare opportuno menzionare alcuni concetti di diritto espropriativo, in quanto utili per valutare il contesto in cui è sorta la convenzione in esame (siglata per evitare le temute lungaggini di una procedura di espropriazione), e ciò che un proprietario fondiario espropriato può di regola ragionevolmente attendersi in termini di indennizzo e relative tempistiche.

E. 7

La Legge federale del 20 giugno 1930 sull'espropriazione (LEspr), a cui la Legge federale sulle ferrovie (LFerr) rinvia (cfr. ad esempio art. 3, 18a e 20 LFerr nell'attuale versione), stabilisce che l'espropriazione ha luogo dietro piena indennità (art. 16 LEspr), destinata a risarcire tutti i pregiudizi effettivi e attuali subiti dall'espropriato per effetto dell'estinzione o della limitazione dei suoi diritti, fra cui l'intero valore venale del diritto espropriato, l'eventuale deprezzamento della porzione residua e l'ammontare di tutti gli altri pregiudizi, in quanto essi possano essere previsti, nel corso ordinario delle cose, come una conseguenza dell'espropriazione (art. 19 LEspr). Di principio, tutte le poste di danno devono essere valutate contemporaneamente (principio dell'unità dell'indennità di espropriazione, DTF 121 II 350 consid. 5d e 6c, 134 II 49 consid. 13.1). È determinante il valore venale alla data in cui il titolo di espropriazione diventa esecutivo (art. 19 bis LEspr), sicché è questo il momento in cui valutare la situazione di fatto e di diritto e il valore del bene espropriato. Il valore venale di un fondo corrisponde al prezzo commerciale oggettivo conseguibile da un qualsiasi privato o agente immobiliare avveduto nell'ambito di una libera transazione immobiliare. Ai fini della stima, vanno considerate tutte le sue caratteristiche attuali (come

posizione, estensione, stato di urbanizzazione e possibilità di sfruttamento, cfr. Commissione Federale di Stima-CFS, decisione del 19 maggio 2020, n. ATG 02.2015.730, consid. 12.2, in: RTiD II-2020 n. 50). La legge si basa sull'idea che il danno causato dall'espropriazione debba essere risarcito una volta per tutte (ovvero una sola volta in maniera definitiva) con l'indennità di espropriazione, che dev'essere determinata in anticipo per tutta la durata dell'esproprio. Di regola, non possono dunque essere previste clausole di adeguamento o revisioni periodiche dell'indennizzo, anche perché l'ente espropriante ha un legittimo interesse a ottenere sin da subito chiarezza sulla portata definitiva dei suoi obblighi finanziari (DTF 134 II 49 consid. 20, 99 Ib 87 consid. 2; TAF A-3273/2016, decisione del 7 febbraio 2017, consid. 8.3.4). Il valore di mercato di un immobile è influenzato anche dalle possibilità di utilizzo futuro. La possibilità di un uso migliore viene quindi presa in considerazione nel determinare il valore di mercato (art. 20 LEspr), ma solamente se tale possibilità già esiste o è altamente probabile nel prossimo futuro. Mere possibilità teoriche o vaghe prospettive di un uso più favorevole (ad esempio, poiché un terreno potrebbe essere inserito in zona edificabile) non sono sufficienti, e non possono essere prese in considerazione (DTF 112 Ib 531 consid. 3, 134 II 49 consid. 20; TAF A-3273/2016, decisione del 7 febbraio 2017, consid. 8.3.4 e 8.3.5; CFS, decisione del 19 maggio 2020, n. ATG 02.2015.730, consid. 12, in: RTiD II-2020 n. 50). La LEspr (art. 36 LEspr, art. 41 vLEspr) prevede anche la possibilità di pretendere un'indennità a posteriori, qualora per l'espropriato si riveli un danno che, al momento del deposito dei piani o della comunicazione dell'avviso personale, non era prevedibile o non lo era in tale misura (in particolare poiché è insorto solo dopo la costruzione o come conseguenza dell'uso dell'opera pubblica ma non, secondo una giurisprudenza del TAF riferita all'art. 41 vLEspr, se il danno supplementare non è conseguenza dell'espropriazione bensì deriva da un fattore esterno quale la modifica di PR, cfr. TAF A-3273/2016, decisione del 7 febbraio 2017, consid. 8.3.5 e 8.3.8). Ciò purché tale diritto venga esercitato tempestivamente, ovvero entro un dato termine (es. 6 mesi secondo l'art. 41 cpv. 2 lett. b vLEspr, 5 anni secondo l'art. 37 cpv. 3 LEspr nell'attuale versione) da quando l'espropriato è venuto a conoscenza del suo maggiore danno, ovvero da quando lo stesso era riconoscibile o prevedibile e l'espropriato disponeva degli elementi per depositare una relativa domanda e motivarla, non essendo invece necessario che il danno si fosse già materialmente prodotto o fosse già quantificabile (DTF 102 Ib 276 consid. 1).

E. 8

Secondo la giurisprudenza, l'attraversamento del sottosuolo di una galleria ferroviaria necessita la costituzione di tre servitù distinte: una servitù di superficie giusta l'art. 675 CC (o anche di sporgenza ex art. 674 CC), per disgiungere l'uso del fondo da quello della galleria, una servitù di divieto di costruzione che protegge la galleria e, infine, una servitù di esercizio ferroviario che concerne la fase di esercizio (cfr. Commissione Federale di Stima-CFS, decisione del 19 maggio 2020, n. ATG 02.2015.730, consid. 11, in: RTiD II-2020 n. 50 e riferimenti ivi citati). L'imposizione forzata di una servitù da parte dell'ente pubblico equivale a un'espropriazione parziale. L'indennizzo viene di principio quantificato sulla base del deprezzamento del fondo (che viene privato di determinati suoi diritti, qualità o prospettive), ovvero sulla base della differenza fra il valore del fondo con e senza la servitù forzata, tenuto altresì conto degli ulteriori prevedibili pregiudizi (DTF 122 II 337 consid. 4c, 122 II 246 consid. 4, Tribunale di espropriazione, decisione del 21 luglio 2011, inc. 10.2004.139, consid. 3.3). L'obbligo per il proprietario di un fondo di tollerare immissioni eccessive e inevitabili che provengono da un'opera pubblica equivale a

un'imposizione forzata di una servitù e costituisce un caso di espropriazione dei diritti di vicinato. L'ente pubblico espropriante deve dunque di principio indennizzare il proprietario per il pregiudizio subito dal suo fondo per il fatto di essere privato dei mezzi di difesa conferiti dal diritto civile, e in particolare dagli art. 679 e 684 CC. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, un'indennità espropriativa per immissioni eccessive provenienti da un'opera pubblica si giustifica unicamente se esse colpiscono il proprietario di un fondo in maniera particolare, gli causano un grave danno, e non erano prevedibili nel momento in cui ha acquistato il fondo, rispettivamente ha costruito l'edificio (DTF 145 II 282 consid. 4.3). Ciò poiché l'ente pubblico, nel diritto espropriativo, ha la prerogativa di modificare unilateralmente l'ubicazione e lo stato dei fondi e gli usi locali, nonché di esigere che questo cambiamento sia tenuto in considerazione dai proprietari del comparto interessato dal momento in cui si verifica o diventa prevedibile. La parte espropriata è conseguentemente obbligata a prendere tutte le misure ragionevoli per minimizzare o contenere il danno. Se, pur conoscendo o potendo prevedere l'esistenza di immissioni eccessive, acquista un fondo o vi edifica un nuovo edificio, lo fa a suo rischio e pericolo, e non può chiedere un'indennità per il loro deprezzamento (DTF 134 II 49 consid. 7, 111 Ib 233 consid. 2a, 110 Ib 43 consid. 4).

E. 9

Nel caso in esame, le parti hanno voluto evitare la procedura espropriativa siglando una convenzione che, come definitivamente accertato da questa Camera con decisione 27 luglio 2023, soggiace al diritto privato. Anche eventuali pretese sgorganti da essa sono pertanto sottoposte alle regole generali del diritto privato. La legge prevede l'istituto della prescrizione in special modo per motivi di ordine pubblico, imponendo l'interesse alla sicurezza del diritto e alla pace sociale che i crediti, dopo un certo periodo di tempo, non possano più essere fatti valere in via giudiziaria. La sicurezza del diritto verrebbe infatti danneggiata se una parte potesse avviare in ogni tempo procedure legali relative a crediti la cui nascita o estinzione non può più essere stabilita in maniera affidabile a causa del trascorrere del tempo e delle relative difficoltà probatorie. La prescrizione costituisce un incentivo per il creditore a fare in tempi ragionevoli chiarezza sulla situazione giuridica fra le parti e a risolvere le controversie pendenti, giacché le pendenze irrisolte possono compromettere i rapporti fra i partner giuridici e il debitore non può essere lasciato perennemente nell'incertezza e nel dubbio se un determinato credito verrà mai fatto valere. L'istituto della prescrizione si basa anche sull'idea che un'inattività prolungata da parte del creditore renda probabile l'infondatezza o l'estinzione della pretesa, o possa addirittura essere interpretata come una rinuncia alla medesima (DTF 137 III 16 consid. 2.1). Giusta l'art. 127 CO, si prescrivono col decorso di dieci anni tutte le azioni per le quali il diritto civile federale non dispone diversamente. Tale termine di prescrizione ordinario ha natura assoluta e una decorrenza oggettiva. Ovvero, esso comincia dal momento dell'esigibilità della pretesa (art. 130 cpv. 1 CO), indipendentemente che il creditore abbia o meno conoscenza della sua esistenza o del suo ammontare (DTF 136 V 73 consid. 4.1, 137 III 16 consid. 2.2), a differenza della soluzione differenziata adottata ad esempio dagli art. 60 o 67 CO. Di principio, una pretesa è esigibile dal momento del suo insorgere, a meno che il contratto, la legge o la natura del rapporto giuridico non prevedano altrimenti, e sempre che la stessa sia sufficientemente concreta (cfr. art. 75 CO, STF 4C.210/2001 del 25 settembre 2002 consid. 5.2; Honsell, in: *Kurzkommentar Obligationenrecht*, 2014, n. 4 ad art. 130; Pichonnaz, in: *Commentaire romand Code des obligations I*, 3 a ed. 2021, n. 1 ad art. 130). Secondo l'art. 130 cpv. 2 CO, se la scadenza dell'obbligazione dipende da disdetta, la

prescrizione comincia dal primo giorno per il quale poteva darsi la disdetta. Tale norma vale per tutte le pretese già sorte ma la cui esigibilità e il cui adempimento dipendano da una manifestazione unilaterale di volontà del creditore. In tale eventualità, la prescrizione comincia già dal momento dell'insorgere della pretesa, poiché sarebbe insostenibile lasciare al creditore il potere di far dipendere l'inizio della decorrenza dalla sua semplice volontà e discrezione (DTF 122 III 10 consid. 5 e 6). Secondo l'art. 129 CO, i termini di prescrizione di cui all'art. 127 seg. CO non possono essere modificati contrattualmente dalle parti.

E. 10

Ora, nella fattispecie in esame le parti, con la nota convenzione, avevano raggiunto solamente un accordo parziale, non avendo trovato una soluzione condivisa su ulteriori aspetti di loro interesse, in parte a causa dell'urgenza che la società ferroviaria aveva nel concludere un accordo che consentisse in tempi brevi l'approvazione dei piani da parte della competente autorità e l'avvio del progetto (rispettivamente la legittimazione dei lavori già in corso), e in parte alla luce della situazione di incertezza riguardante gli sviluppi futuri del fondo (cfr. teste avv. E _____, verbale del 29 aprile 2015, inc. CA.2015.2, e verbale del 26 novembre 2020, inc. OR.2018.3). Ne è scaturita la formulazione della riserva 1b qui in discussione, ove le parti si erano limitate a stabilire che l'indennizzo da loro pattuito non si riferiva "alle immissioni che provenissero dall'esercizio della galleria ferroviaria (ad esempio immissioni acustiche superiori ai limiti legali di tolleranza, vibrazioni, ecc.)", senza stabilire alcun dettaglio quanto alle condizioni e alle tempistiche per l'esercizio di un'eventuale pretesa di indennizzo. Nella testimonianza del 29 aprile 2015 (p. 3) l'avv. E _____ aveva indicato che tale riserva era stata concordata "in quanto a quel momento non si poteva ancora sapere se l'esercizio della galleria avrebbe provocato immissioni moleste" e che queste ultime avrebbero dovuto essere "riesaminate e ridiscusse se si fossero poi verificate". In quella del 26 novembre 2020 (p. 2) aveva dapprima lasciato intendere che anche la riserva 1b, come quella 1a, fosse riferita a futuri sviluppi pianificatori ed edilizi, e aveva affermato che "qualora a seguito di modifiche di piano regolatore e o emissioni eccessive, ci sarebbero stati impedimenti o maggiori costi per una futura edificazione, la parte _____ avrebbe potuto rivendicare un'ulteriore indennizzo alle AP 1". Nel seguito, aveva però spiegato che la riserva 1b concerneva "le eventuali emissioni [...] che a quei tempi non erano ancora conosciute siccome la galleria era ancora in costruzione. Questa riserva non era legata solo a future nuove edificazioni, ma anche a quelle allora presenti". Sulla questione delle tempistiche, egli ha riferito che i suoi patrocinati (i proprietari del fondo) non avevano intenzione di stabilire una limitazione temporale delle riserve, e che pur avendone discusso, le parti avevano infine rinunciato a prevederla (verbale del 26 novembre 2020, p. 3 e 4).

E. 11

Come visto, una modifica convenzionale dei termini di prescrizione sanciti agli art. 127 CO seg. non è stata prevista dalle parti e sarebbe stata oltretutto incompatibile con l'art. 129 CO. L'applicabilità del termine di 10 anni di cui all'art. 127 CO non viene messa in discussione, né viene contestato che il primo atto interruttivo della prescrizione è stato l'inoltro dell'istanza di conciliazione in data 2 ottobre 2014. Quanto al decorso del termine, già al momento dell'ideazione del progetto e della costituzione della servitù di passaggio della galleria sotterranea era e doveva essere chiaro per i proprietari del fondo che ciò era altresì connesso con l'obbligo di tollerare le eventuali immissioni provenienti dal traffico ferroviario, tant'è che le parti contrattuali avevano previsto una specifica riserva. In ogni

modo tali immissioni sono iniziate dal momento della messa in esercizio della galleria (nel dicembre 1990) e, anche qualora non avessero creato, alla luce della situazione allora vigente, dei disagi concreti, avrebbero potuto essere verificate e misurate, sicché un deprezzamento del valore del fondo, indipendentemente dalle sue concrete modalità di utilizzo, avrebbe già potuto essere stimato. Anche ammettendo che la riserva 1b, come quella 1a, fosse legata agli sviluppi pianificatori della zona, a partire dalla modifica di PR del 1996 era ben verosimile e prevedibile che una riconversione della destinazione del fondo nel senso di uno sfruttamento abitativo (realizzazione di una palazzina da reddito che, secondo le indicazioni degli appellati, nel 1987 era già stata ipotizzata da _____) si sarebbe scontrata con problematiche legate alla galleria sotterranea e al transito dei treni, e i proprietari sarebbero stati in grado di far valutare il valore del loro bene immobile, tenuto conto del suo nuovo potenziale edificatorio, con e senza la servitù che imponeva la tolleranza delle immissioni provenienti dalla galleria, nonché gli ulteriori inconvenienti, intavolare nuove discussioni con l'azienda ferroviaria e avanzare, motivandola, una richiesta di indennizzo. Ovvero, indipendentemente dall'esistenza di un progetto concreto e attuale di edificazione (condizione peraltro non prevista dalle parti), sarebbe stato possibile valutare i pregiudizi subiti dal fondo tenendo conto di tutte le sue caratteristiche, ivi comprese le sue possibilità edificatorie e di sfruttamento, come avviene nell'ambito delle procedure espropriative. Tale momento, in assenza di elementi che attestino un ulteriore mutamento derivante dall'utilizzo dell'opera pubblica (come ad esempio un aumento del traffico ferroviario) costituisce l'unico criterio oggettivo a cui ancorare il decorso della prescrizione indipendentemente dalla volontà dei proprietari. Stabilire diversamente, e meglio basarsi sul momento in cui i proprietari hanno concretamente deciso di avviare il loro progetto edilizio e di rivolgersi conseguentemente alla AP 1, significherebbe far dipendere il decorso della prescrizione unicamente dalla loro volontà e dalle loro personali scelte, con la conseguenza di permettere loro di rivendicare un diritto, a loro discrezione, in qualsiasi momento e senza alcuna limitazione temporale, e lasciare la controparte in uno stato di incertezza permanente, ciò che non può essere conforme al senso e agli scopi dell'istituto della prescrizione e all'art. 130 cpv. 2 CO. Pertanto il diverso parere del prof. P_____ (doc. 11), nella misura in cui sia riferito anche alla riserva 1b, non può essere condiviso. Una simile soluzione neppure sarebbe stata ipotizzabile qualora le parti avessero optato per la procedura espropriativa, alla luce del suesposto principio secondo cui l'indennizzo dev'essere determinato in anticipo per tutta la durata dell'esproprio, una volta sola e tenuto conto di tutti i prevedibili pregiudizi. Ne deriva che, iniziando il decorso della prescrizione al più tardi nel gennaio 1996 (se non già a fine 1990), l'inoltro dell'istanza di conciliazione nel 2014, ovvero 18 anni più tardi, dev'essere considerato manifestamente tardivo.

E. 12

In conclusione, l'appello dev'essere accolto nel merito, con conseguente riforma della decisione impugnata nel senso che l'eccezione di prescrizione sollevata dalla AP 1 è parzialmente accolta limitatamente alle pretese attoree oggetto del presente appello, ovvero quelle fondate sulla riserva 1b di fr. 296'175.- complessivi. Quanto alle spese giudiziarie di prima sede, considerato che l'eccezione della parte convenuta viene accolta solo in relazione a una piccola parte della pretesa complessivamente azionata (fr. 1'336'309.-), si giustifica ripartirle per 1/4 a carico degli attori, e per 3/4 a carico della convenuta (sicché su tale aspetto l'appello, che chiedeva di ripartire le spese a metà e di compensare le ripetibili, non può essere accolto).

E. 13

Le spese giudiziarie di seconda sede seguono la soccombenza della parte appellata (art. 106 cpv. 1 CPC) e sono calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 296'175.-. Le spese processuali della presente decisione finale parziale, calcolate in base agli art. 2, 7 e 13 LTG, ammontano a fr. 8'000.-. Le ripetibili, calcolate sulla base dell'art. 11 cpv. 1, cpv. 2 lett. a e cpv. 5 RTar, tenuto pure conto delle spese e dell'IVA, sono quantificate in fr. 5'000.-. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar, decide: 1. L'appello 14 febbraio 2024 della AP 1 è parzialmente accolto. §. Di conseguenza, la decisione 15 gennaio 2024 del Pretore _____ (inc. OR.2018.3) è così riformata: 1. L'eccezione di prescrizione sollevata dalla convenuta è parzialmente accolta. Di conseguenza, è accertata la prescrizione delle pretese attoree di complessivi fr. 296'175.- (fr. 286'995.- + fr. 9'180.-) riferite alla riserva 1b della convenzione del 10 luglio 1987. Per il resto delle pretese, l'eccezione è respinta. 2. Le spese processuali della presente decisione, di complessivi fr. 2'000.-, sono poste per 1/4 a carico degli attori (in solido fra loro) e per 3/4 a carico della convenuta. Quest'ultima rifonderà agli attori fr. 7'500.- a titolo di ripetibili parziali. 3. Invariato. 2. Le spese processuali della procedura d'appello, di fr. 8'000.-, sono a carico di AO 1 e AO 2 in solido fra loro, che rifonderanno alla controparte, con uguale vincolo di solidarietà, fr. 5'000.- per ripetibili di seconda sede. 3. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura _____. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La cancelliera Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- 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). Il ricorso è ammissibile contro le decisioni che pongono fine al procedimento (art. 90 LTF). Esso è pure ammissibile contro una decisione che concerne soltanto talune conclusioni, se queste possono essere giudicate indipendentemente dalle altre, o che pone fine al procedimento soltanto per una parte dei litisconsorti (art. 91 LTF), oppure ancora contro decisioni pregiudiziali e incidentali notificate separatamente e concernenti la competenza o domande di ricasazione (art. 92 cpv. 1 LTF). In presenza di altre decisioni pregiudiziali o incidentali, il ricorso è ammissibile solo se le stesse possono causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defatigante o dispendiosa (art. 93 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. 49

consid. 7, 111 Ib 233 consid. 2a, 110 Ib 43 consid. 4).

9. Nel caso in esame, le parti hanno voluto evitare la procedura espropriativa siglando una convenzione che, come definitivamente accertato da questa Camera con decisione 27 luglio 2023, soggiace al diritto privato. Anche eventuali pretese sgorganti da essa sono pertanto sottoposte alle regole generali del diritto privato.

La legge prevede l'istituto della prescrizione in special modo per motivi di ordine pubblico, imponendo l'interesse alla sicurezza del diritto e alla pace sociale che i crediti, dopo un certo periodo di tempo, non possano più essere fatti valere in via giudiziaria. La

sicurezza del diritto verrebbe infatti danneggiata se una parte potesse avviare in ogni tempo procedure legali relative a crediti la cui nascita o estinzione non può più essere stabilita in maniera affidabile a causa del trascorrere del tempo e delle relative difficoltà probatorie. La prescrizione costituisce un incentivo per il creditore a fare in tempi ragionevoli chiarezza sulla situazione giuridica fra le parti e a risolvere le controversie pendenti, giacché le pendenze irrisolte possono compromettere i rapporti fra i partner giuridici e il debitore non può essere lasciato perennemente nell'incertezza e nel dubbio se un determinato credito verrà mai fatto valere. L'istituto della prescrizione si basa anche sull'idea che un'inattività prolungata da parte del creditore renda probabile l'infondatezza o l'estinzione della pretesa, o possa addirittura essere interpretata come una rinuncia alla medesima (DTF 137 III 16 consid. 2.1).

Giusta l'art. 127 CO, si prescrivono col decorso di dieci anni tutte le azioni per le quali il diritto civile federale non dispone diversamente. Tale termine di prescrizione ordinario ha natura assoluta e una decorrenza oggettiva. Ovvero, esso comincia dal momento dell'esigibilità della pretesa (art. 130 cpv. 1 CO), indipendentemente che il creditore abbia o meno conoscenza della sua esistenza o del suo ammontare (DTF 136 V 73 consid. 4.1, 137 III 16 consid. 2.2), a differenza della soluzione differenziata adottata ad esempio dagli art. 60 o 67 CO. Di principio, una pretesa è esigibile dal momento del suo insorgere, a meno che il contratto, la legge o la natura del rapporto giuridico non prevedano altrimenti, e sempre che la stessa sia sufficientemente concreta (cfr. art. 75 CO, STF 4C.210/2001 del 25 settembre 2002 consid. 5.2; Honsell, in: *Kurzkommentar Obligationenrecht*, 2014, n. 4 ad art. 130; Pichonnaz, in: *Commentaire romand Code des obligations I*, 3aed. 2021, n. 1 ad art. 130).

Secondo l'art. 130 cpv. 2 CO, se la scadenza dell'obbligazione dipende da disdetta, la prescrizione comincia dal primo giorno per il quale poteva darsi la disdetta. Tale norma vale per tutte le pretese già sorte ma la cui esigibilità e il cui adempimento dipendano da una manifestazione unilaterale di volontà del creditore. In tale eventualità, la prescrizione comincia già dal momento dell'insorgere della pretesa, poiché sarebbe insostenibile lasciare al creditore il potere di far dipendere l'inizio della decorrenza dalla sua semplice volontà e discrezione (DTF 122 III 10 consid. 5 e 6).

Secondo l'art. 129 CO, i termini di prescrizione di cui all'art. 127 seg. CO non possono essere modificati contrattualmente dalle parti.

10. Ora, nella fattispecie in esame le parti, con la nota convenzione, avevano raggiunto solamente un accordo parziale, non avendo trovato una soluzione condivisa su ulteriori aspetti di loro interesse, in parte a causa dell'urgenza che la società ferroviaria aveva nel concludere un accordo che consentisse in tempi brevi l'approvazione dei piani da parte della competente autorità e l'avvio del progetto (rispettivamente la legittimazione dei lavori già in corso), e in parte alla luce della situazione di incertezza riguardante gli sviluppi futuri del fondo (cfr. teste avv. E _____, verbale del 29 aprile 2015, inc. CA.2015.2, e verbale del 26 novembre 2020, inc. OR.2018.3). Ne è scaturita la formulazione della riserva 1b qui in discussione, ove le parti si erano limitate a stabilire che l'indennizzo da loro pattuito non si riferiva alle immissioni che provenissero dall'esercizio della galleria ferroviaria (ad esempio immissioni acustiche superiori ai limiti legali di tolleranza, vibrazioni, ecc.), senza stabilire alcun dettaglio quanto alle condizioni e alle tempistiche per l'esercizio di un'eventuale pretesa di indennizzo. Nella testimonianza del 29 aprile 2015 (p. 3) l'avv. E _____ aveva indicato che tale riserva era stata concordata in

quanto a quel momento non si poteva ancora sapere se l'esercizio della galleria avrebbe provocato immissioni moleste e che queste ultime avrebbero dovuto essere riesaminate e ridiscusse se si fossero poi verificate. In quella del 26 novembre 2020 (p. 2) aveva dapprima lasciato intendere che anche la riserva 1b, come quella 1a, fosse riferita a futuri sviluppi pianificatori ed edilizi, e aveva affermato che qualora a seguito di modifiche di piano regolatore e o emissioni eccessive, ci sarebbero stati impedimenti o maggiori costi per una futura edificazione, la parte _____ avrebbe potuto rivendicare un'ulteriore indennizzo alle AP 1. Nel seguito, aveva però spiegato che la riserva 1b concerneva le eventuali emissioni [] che a quei tempi non erano ancora conosciute siccome la galleria era ancora in costruzione. Questa riserva non era legata solo a future nuove edificazioni, ma anche a quelle allora presenti. Sulla questione delle tempistiche, egli ha riferito che i suoi patrocinati (i proprietari del fondo) non avevano intenzione di stabilire una limitazione temporale delle riserve, e che pur avendone discusso, le parti avevano infine rinunciato a prevederla (verbale del 26 novembre 2020, p. 3 e 4).

11. Come visto, una modifica convenzionale dei termini di prescrizione sanciti agli art. 127 CO seg. non è stata prevista dalle parti e sarebbe stata oltretutto incompatibile con l'art. 129 CO. L'applicabilità del termine di 10 anni di cui all'art. 127 CO non viene messa in discussione, né viene contestato che il primo atto interruttivo della prescrizione è stato l'inoltro dell'istanza di conciliazione in data 2 ottobre 2014.

Quanto al decorso del termine, già al momento dell'ideazione del progetto e della costituzione della servitù di passaggio della galleria sotterranea era e doveva essere chiaro per i proprietari del fondo che ciò era altresì connesso con l'obbligo di tollerare le eventuali immissioni provenienti dal traffico ferroviario, tant'è che le parti contrattuali avevano previsto una specifica riserva. In ogni modo tali immissioni sono iniziate dal momento della messa in esercizio della galleria (nel dicembre 1990) e, anche qualora non avessero creato, alla luce della situazione allora vigente, dei disagi concreti, avrebbero potuto essere verificate e misurate, sicché un deprezzamento del valore del fondo, indipendentemente dalle sue concrete modalità di utilizzo, avrebbe già potuto essere stimato. Anche ammettendo che la riserva 1b, come quella 1a, fosse legata agli sviluppi pianificatori della zona, a partire dalla modifica di PR del 1996 era ben verosimile e prevedibile che una riconversione della destinazione del fondo nel senso di uno sfruttamento abitativo (realizzazione di una palazzina da reddito che, secondo le indicazioni degli appellati, nel 1987 era già stata ipotizzata da _____) si sarebbe scontrata con problematiche legate alla galleria sotterranea e al transito dei treni, e i proprietari sarebbero stati in grado di far valutare il valore del loro bene immobile, tenuto conto del suo nuovo potenziale edificatorio, con e senza la servitù che imponeva la tolleranza delle immissioni provenienti dalla galleria, nonché gli ulteriori inconvenienti, intavolare nuove discussioni con l'azienda ferroviaria e avanzare, motivandola, una richiesta di indennizzo. Ovvero, indipendentemente dall'esistenza di un progetto concreto e attuale di edificazione (condizione peraltro non prevista dalle parti), sarebbe stato possibile valutare i pregiudizi subiti dal fondo tenendo conto di tutte le sue caratteristiche, ivi comprese le sue possibilità edificatorie e di sfruttamento, come avviene nell'ambito delle procedure espropriative. Tale momento, in assenza di elementi che attestino un ulteriore mutamento derivante dall'utilizzo dell'opera pubblica (come ad esempio un aumento del traffico ferroviario) costituisce l'unico criterio oggettivo a cui ancorare il decorso della prescrizione indipendentemente dalla volontà dei proprietari. Stabilire diversamente, e meglio basarsi sul

momento in cui i proprietari hanno concretamente deciso di avviare il loro progetto edilizio e di rivolgersi conseguentemente alla AP 1, significherebbe far dipendere il decorso della prescrizione unicamente dalla loro volontà e dalle loro personali scelte, con la conseguenza di permettere loro di rivendicare un diritto, a loro discrezione, in qualsiasi momento e senza alcuna limitazione temporale, e lasciare la controparte in uno stato di incertezza permanente, ciò che non può essere conforme al senso e agli scopi dell'istituto della prescrizione e all'art. 130 cpv. 2 CO. Pertanto il diverso parere del prof. P. _____ (doc. 11), nella misura in cui sia riferito anche alla riserva 1b, non può essere condiviso. Una simile soluzione neppure sarebbe stata ipotizzabile qualora le parti avessero optato per la procedura espropriativa, alla luce del suesposto principio secondo cui l'indennizzo dev'essere determinato in anticipo per tutta la durata dell'esproprio, una volta sola e tenuto conto di tutti i prevedibili pregiudizi.

Ne deriva che, iniziando il decorso della prescrizione al più tardi nel gennaio 1996 (se non già a fine 1990), l'inoltro dell'istanza di conciliazione nel 2014, ovvero 18 anni più tardi, dev'essere considerato manifestamente tardivo.

12. In conclusione, l'appello dev'essere accolto nel merito, con conseguente riforma della decisione impugnata nel senso che l'eccezione di prescrizione sollevata dalla AP 1 è parzialmente accolta limitatamente alle pretese attoree oggetto del presente appello, ovvero quelle fondate sulla riserva 1b di fr. 296'175.- complessivi. Quanto alle spese giudiziarie di prima sede, considerato che l'eccezione della parte convenuta viene accolta solo in relazione a una piccola parte della pretesa complessivamente azionata (fr. 1'336'309.-), si giustifica ripartirle per 1/4 a carico degli attori, e per 3/4 a carico della convenuta (sicché su tale aspetto l'appello, che chiedeva di ripartire le spese a metà e di compensare le ripetibili, non può essere accolto).

13. Le spese giudiziarie di seconda sede seguono la soccombenza della parte appellata (art. 106 cpv. 1 CPC) e sono calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 296'175.-. Le spese processuali della presente decisione finale parziale, calcolate in base agli art. 2, 7 e 13 LTG, ammontano a fr. 8'000.-. Le ripetibili, calcolate sulla base dell'art. 11 cpv. 1, cpv. 2 lett. a e cpv. 5 RTar, tenuto pure conto delle spese e dell'IVA, sono quantificate in fr. 5'000.-.

Per questi motivi,

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

decide:

§. Di conseguenza, la decisione 15 gennaio 2024 del Pretore _____ (inc. OR.2018.3) è così riformata:

- ;

- .

Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

La cancelliera

Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- 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).

Il ricorso è ammissibile contro le decisioni che pongono fine al procedimento (art. 90 LTF). Esso è pure ammissibile contro una decisione che concerne soltanto talune conclusioni, se queste possono essere giudicate indipendentemente dalle altre, o che pone fine al procedimento soltanto per una parte dei litisconsorti (art. 91 LTF), oppure ancora contro decisioni pregiudiziali e incidentali notificate separatamente e concernenti la competenza o domande di riconsunzione (art. 92 cpv. 1 LTF). In presenza di altre decisioni pregiudiziali o incidentali, il ricorso è ammissibile solo se le stesse possono causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defaticante o dispendiosa (art. 93 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.