

# **BGer 5A\_822/2019 vom 25. März 2022**

Bundesgericht, 2022-03-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_822\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_822_2019)

FR: TF 5A\_822/2019 du 25 mars 2022

IT: TF 5A\_822/2019 del 25 marzo 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La tempestiva ( art. 100 cpv. 1 LTF ) impugnativa è stata proposta dalle parti soccombenti in sede cantonale ( art. 76 cpv. 1 LTF ) contro una decisione finale ( art. 90 LTF ) pronunciata su ricorso dall'autorità di ultima istanza del Cantone Ticino ( art. 75 cpv. 1 e 2 LTF ) in una causa civile ( art. 72 cpv. 1 LTF ) di natura pecuniaria, il cui valore litigioso (stimato in fr. 100'000.--) supera la soglia di fr. 30'000.-- prevista dall' art. 74 cpv. 1 lett. b LTF . Il ricorso in materia civile è pertanto in linea di principio ammissibile.

### **E. 1.2**

Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio ( art. 106 cpv. 1 LTF ). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate ( DTF 142 III 364 consid. 2.4 con rinvii). La parte ricorrente deve pertanto spiegare nei motivi del ricorso, in modo conciso e confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima viola il diritto ( DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Per le violazioni di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale le esigenze di motivazione sono più severe; la parte ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato i diritti che sono stati violati e spiegare in cosa consista la violazione ( art. 106 cpv. 2 LTF ; DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4).

### **E. 1.3**

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore ( art. 105 cpv. 1 LTF ); può scostarsene o completarlo solo se è stato svolto in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto ( art. 105 cpv. 2 LTF ). Il ricorrente può censurare l'accertamento dei fatti alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa ( art. 97 cpv. 1 LTF ). Se rimprovera all'autorità inferiore un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario ( DTF 140 III 115 consid. 2) - la parte ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF . Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento dei fatti in genere), chi invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ignora il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, omette senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile ( DTF 144 III 264 consid. 6.2.3; 140 III 264 consid. 2.3).

### **E. 2**

Dato l'esito della petizione, la Corte cantonale ha lasciato aperta la questione della legittimazione attiva, e meglio la questione a sapere se la causa (tendente a far accertare il contenuto e la portata di una servitù gravante parti comuni) andasse promossa da tutti i comproprietari del fondo n. 296 riuniti in litisconsorzio necessario o dalla comunione dei comproprietari oppure ancora potesse essere intentata da un singolo comproprietario. I Giudici cantonali hanno lasciato aperta anche la questione della legittimazione passiva, ossia la questione a sapere se essa spettasse alla comunione dei comproprietari del fondo n. 1519 o ai due comproprietari. Tali questioni possono rimanere irrisolte anche in questa sede.

### **E. 3.1**

L' art. 738 CC prevede che l'iscrizione fa fede circa l'estensione della servitù in quanto determini chiaramente i diritti e le obbligazioni che ne derivano (cpv. 1); entro i limiti dell'iscrizione, l'estensione della servitù può risultare dal titolo di acquisto o dal modo con cui fu esercitata per molto tempo, pacificamente ed in buona fede (cpv. 2).

Per determinare il contenuto e l'estensione di una servitù, il giudice deve procedere secondo l'ordine previsto dall' art. 738 CC . Occorre pertanto fondarsi in primo luogo sull'iscrizione a registro fondiario, vale a dire sull'iscrizione nel foglio del libro mastro. Se l'iscrizione a registro fondiario è poco chiara, incompleta o sommaria, occorre riferirsi all'atto costitutivo (segnatamente al contratto di servitù e alla planimetria sulla quale è riportata l'area gravata dalla servitù) depositato quale documento giustificativo a registro fondiario. Se nemmeno tale atto è concludente, il contenuto e l'estensione possono essere determinati dal modo con cui la servitù è stata esercitata per molto tempo, pacificamente e in buona fede ( DTF 137 III 444 consid. 2.2; 137 III 145 consid. 3.1; sentenza 5A\_527/2011 del 14 dicembre 2011 consid. 4.1.2, in RNRF 95/2014 pag. 116).

L'interpretazione di un contratto costitutivo di servitù avviene come per le altre dichiarazioni di volontà, ossia secondo la vera e concorde volontà delle parti ( art. 18 cpv. 1 CO ; interpretazione soggettiva) oppure, se questa non può essere stabilita, secondo il principio dell'affidamento ( DTF 139 III 404 consid. 7.1; 137 III 145 consid. 3.2.1; 130 III 554 consid. 3.1), ossia determinando il senso che, secondo le regole della buona fede, ognuna delle parti poteva ragionevolmente dare alle dichiarazioni di volontà dell'altra nella situazione concreta in cui si trovavano, anche in base al testo e al contesto delle dichiarazioni, nonché all'insieme delle circostanze (interpretazione oggettiva; DTF 144 III 43 consid. 3.3; 142 III 239 consid. 5.2.1). Nei confronti di un terzo estraneo al contratto, tali principi interpretativi sono però limitati dal precetto della pubblicità legato al registro fondiario ( art. 973 cpv. 1 CC ). È allora proibito tenere in considerazione, nella determinazione della volontà soggettiva, le circostanze e i motivi di carattere personale che sono stati determinanti per formare la volontà dei contraenti; nella misura in cui non risultano dal contratto o non sono altrimenti riconoscibili, essi non possono essere opposti a terzi che si sono fondati in buona fede sul registro fondiario ( DTF 139 III 404 consid. 7.1; 130 III 554 consid. 3.1; sentenza 5A\_470/2021 del 20 gennaio 2022 consid. 3.1.2).

### **E. 3.2**

Dopo aver ricordato i predetti principi, la Corte cantonale ha applicato l' art. 738 CC alla presente fattispecie.

#### **E. 3.2.1**

Essa ha osservato che in concreto la descrizione delle due servitù nel registro fondiario non permette di determinare da sé sola quale sia la superficie gravata dal diritto di superficie rispettivamente dal diritto di passo.

### **E. 3.2.2**

Quanto all'atto costitutivo di servitù (formato dal contratto del 4 aprile 1963 e da quello del 30 maggio 1994), la Corte cantonale ha confermato l'interpretazione del Pretore, secondo cui il rogito del 4 aprile 1963 distingueva chiaramente tra diritto di superficie, che concerneva il perimetro della costruenda autorimessa, e diritto di passo, che riguardava invece l'area di accesso alla stessa e quindi anche la rampa realizzata in seguito.

Con riferimento invece al contratto del 30 maggio 1994, il quale ha precisato che il diritto di superficie comprende anche "l'intera area sottostante l'autorimessa", per i Giudici cantonali l'estensione di tale diritto di superficie non può limitarsi al solo spazio direttamente sottostante l'area dell'autorimessa (come deciso dal Pretore), dato che la costruzione al pianterreno si articola tanto sotto il perimetro dell'autorimessa quanto sotto il perimetro della rampa, dove si trova un ripostiglio con le condotte dell'acqua il cui soffitto corrisponde all'area occupata da detta rampa (come confermano le fotografie accluse al verbale di sopralluogo del 10 febbraio 2009). All'obiezione dei qui ricorrenti secondo cui il ripostiglio sarebbe stato realizzato in modo abusivo, la Corte cantonale ha osservato da un lato che la possibilità di sistemare l'area sottostante a discrezione del proprietario delle unità n. 14002 e 14004 figurava già nell'atto costitutivo e dall'altro (rinviando al "doc. 24, sezione A-A") che in ogni modo l'unità strutturale tra la rampa e la parte sottostante sussiste a prescindere dall'esistenza di quel ripostiglio. Per i Giudici cantonali, data l'unità strutturale che formano quindi la rampa e la costruzione sottostante, se quest'ultima soggiace, come appena visto, a un diritto di superficie, la rampa stessa non può soggiacere a un regime giuridico diverso (ossia a un diritto di passo) : un diritto di superficie non è infatti applicabile ai singoli piani di un edificio (v. art. 675 cpv. 2 CC ) e una costruzione al beneficio di tale servitù deve distinguersi, dal profilo edilizio e funzionale, da ogni altra costruzione sul fondo serviente in modo tale che ogni opera formi un'unità edilizia a sé stante e indipendente. Considerato che un contratto che non osservi la predetta restrizione andrebbe dichiarato nullo (v. DTF 111 II 134 consid. 2-4) e che il giudice chiamato a interpretare il contenuto di una servitù non può fare astrazione da tale principio, secondo la Corte cantonale la conclusione del Pretore, per cui la rampa di accesso all'autorimessa è unicamente oggetto di un diritto di passo, non può quindi essere confermata. I Giudici cantonali hanno pertanto accolto l'appello di U. \_\_\_\_\_, respingendo la petizione.

### **E. 3.3**

I ricorrenti lamentano un accertamento arbitrario dei fatti (v. infra consid. 3.3.1), la violazione dell' art. 8 CC (v. infra consid. 3.3.2) e la lesione degli art. 675, 738 cpv. 2 e 779 CC (v. infra consid. 3.3.3). Nel loro rimedio essi mescolano però indiscriminatamente questioni di fatto e di diritto. Qui di seguito saranno dunque unicamente vagliati gli argomenti che appaiono formulati in maniera sufficientemente chiara.

#### **E. 3.3.1**

Secondo i ricorrenti, la Corte cantonale sarebbe incorsa nell'arbitrio per aver accertato che la rampa e l'area sottostante costituiscono un'unità

strutturale . A loro dire, si tratterebbe invece di due corpi ben distinti: la rampa "è di fatto un collegamento tra la strada e l'autorimessa che poggia sulle travi portanti posizionate a filo della struttura del garage" (come risulterebbe dal verbale di sopralluogo del 10 febbraio 2009) e non farebbe da copertura al ripostiglio costruito sotto di essa. La Corte cantonale avrebbe peraltro arbitrariamente stabilito che tale ripostiglio non era abusivo: la possibilità di sistemare lo spazio sotto la rampa non risulterebbe né dal contratto del 1963 né da quello del 1994.

Secondo i ricorrenti, poi, tantomeno vi sarebbe un'unità

funzionale tra la rampa e l'autorimessa: la finalità della prima è il passaggio, mentre quella della seconda è lo stazionamento.

#### **E. 3.3.1.1**

L'argomentazione ricorsuale non è tuttavia atta a dimostrare che l'accertamento dei Giudici cantonali secondo cui la rampa e la costruzione sottostante formano un'unità

strutturale sarebbe manifestamente insostenibile. I ricorrenti si limitano in sostanza a rinviare a un passaggio contenuto nel verbale di sopralluogo, ma non si confrontano con le fotografie accluse a tale verbale, mezzi di prova che la Corte cantonale ha posto alla base del suo accertamento. Essi inoltre si focalizzano sull'asserita abusività del ripostiglio posto sotto la rampa, ma non si misurano minimamente con l'affermazione dei Giudici cantonali (fondata sul "doc. 24, sezione A-A") secondo cui l'unità strutturale tra la rampa e la parte sottostante esisterebbe anche a prescindere dall'esistenza di quel ripostiglio. La censura non soddisfa le esigenze di motivazione dell' art. 106 cpv. 2 LTF e va quindi ritenuta inammissibile (v. supra consid. 1.3).

#### **E. 3.3.1.2**

Non risulta invece che la Corte cantonale avrebbe accertato l'esistenza di un'unità

funzionale tra la rampa e l'autorimessa (e comunque, a ben guardare, nemmeno tra la rampa e la costruzione sottostante), per cui la relativa censura risulta inconferente.

#### **E. 3.3.2**

A dire dei ricorrenti, la Corte cantonale avrebbe poi leso l' art. 8 CC per aver "completamente disatteso che i convenuti [...] non hanno apportato alcuna prova (ma neppure un indizio) che l'area della rampa (sopra e sotto) fosse da ritenere oggetto di un diritto di superficie e che l'area sotto la rampa potesse essere lecitamente occupata/utilizzata per delle costruzioni o in qualsiasi altro modo".

I ricorrenti sembrano tuttavia dimenticare che quando, come nella fattispecie, il giudice ha raggiunto il suo convincimento sulla base di un apprezzamento delle prove, la questione dell'onere della prova diviene senza oggetto ( DTF 132 III 626 consid. 3.4; 131 III 646 consid. 2.1; 130 III 591 consid. 5.4). Una violazione dell' art. 8 CC non entra quindi in linea di conto. Entrerebbe unicamente in linea di conto la possibilità di lamentarsi di un apprezzamento delle prove e di un accertamento dei fatti arbitrari, censura che è tuttavia già stata invalidata al considerando precedente (v. supra consid. 3.3.1-3.3.1.2).

#### **E. 3.3.3**

Secondo i ricorrenti, l'autorità cantonale avrebbe leso l' art. 738 cpv. 2 CC (nonché gli art. 675 cpv. 1 e 779 CC ) per avere illegittimamente esteso il diritto di superficie alla rampa e

alla superficie sotto di essa, "oltre quello che è il più che chiaro contenuto di ben due atti (quelli del 1963 e [...] del 1994) ". In particolare, a loro dire, il contratto del 1994 avrebbe specificato soltanto l'estensione verticale del diritto di superficie, "mantenendo per contro immutato il precedente diritto di passo" stipulato nel 1963, come sarebbe confermato dalla testimonianza del legale che aveva redatto tale atto e da uno scritto del patrocinatore di N.\_\_\_\_\_ allegato a tale testimonianza, atti dai quali "risulta più che chiaro che le parti abbiano voluto un diritto di superficie limitato alla sola autorimessa e all'area verticale direttamente sottostante ad essa, raggiungibile tramite la rampa con un diritto di passo carrabile". I ricorrenti rimproverano pure alla Corte cantonale di avere erroneamente applicato al presente caso l' art. 675 cpv. 2 CC ("la sola area (orizzontale e verticale) dell'autorimessa essendo integralmente interessata da un diritto di superficie") e la giurisprudenza sviluppata nella DTF 111 II 134 ("diversamente dalla DTF 111 II 134 non abbiamo infatti due parti di un doppio garage aventi entrambe la stessa funzione di autorimessa") e, nella denegata ipotesi di una loro pertinenza nella fattispecie concreta, ritengono comunque inammissibile che la nullità non tocchi gli atti del 1963 e 1994 nella loro integralità, ma il solo diritto di passo sulla rampa.

Litigiosa è, in altre parole, l'interpretazione del contratto del 1994 che ha precisato il diritto di superficie stipulato nel rogito del 1963. Secondo i Giudici cantonali, tenuto conto delle circostanze concrete, dell' art. 675 cpv. 2 CC e della giurisprudenza contenuta in DTF 111 II 134 , il contratto del 1994 va interpretato nel senso che il diritto di superficie si estende anche alla costruzione sottostante la rampa e pertanto, considerata l'unità strutturale tra tale costruzione e la rampa, anche alla rampa stessa (v. supra consid. 3.2.2). Si può quindi partire dal presupposto che la Corte cantonale abbia interpretato l'accordo secondo il principio dell'affidamento, e non secondo la reale e concorde volontà delle parti.

Attraverso la suesposta tesi ricorsuale - secondo cui la testimonianza del legale che aveva confezionato il contratto e uno scritto del patrocinatore del contraente N.\_\_\_\_\_ (al quale è subentrata in causa l'erede U.\_\_\_\_\_, poi anch'essa sostituita dai qui oppositori) permetterebbero di concludere che la volontà delle parti era di precisare l'estensione del diritto di superficie unicamente in verticale e di mantenere il diritto di passo sulla rampa - i ricorrenti si fondano così sull'errato convincimento che i Giudici cantonali abbiano operato un'interpretazione soggettiva del contratto e dimenticano peraltro che tale interpretazione atterrebbe in ogni modo al fatto e sarebbe di principio vincolante per il Tribunale federale, con riserva dell'arbitrio ( DTF 144 III 93 consid. 5.2.2; 144 III 43 consid. 3.3; 142 III 239 consid. 5.2.1), qui nemmeno evocato dai ricorrenti.

Con l'interpretazione appunto oggettiva operata dall'autorità inferiore i ricorrenti invece non si misurano a sufficienza. Essi, in particolare, non contestano che la Corte cantonale, nella determinazione della volontà secondo il principio dell'affidamento, potesse poggiarsi anche sulla legge e sulla giurisprudenza, ma si limitano a sostenere - in modo del tutto generico e quindi carente di motivazione - che l' art. 675 cpv. 2 CC e la DTF 111 II 134 non atterrebbero alla presente fattispecie (con riferimento a detta giurisprudenza, sia comunque precisato che nel caso qui all'esame l'autorità inferiore non ha reputato che il diritto di passo sulla rampa fosse nullo, bensì che il diritto di superficie si estendesse anche alla rampa).

Nella misura della loro ricevibilità, le censure risultano pertanto infondate.

#### **E. 4**

Da quanto precede discende che il ricorso va respinto nella misura in cui è ammissibile.

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza ( art. 66 cpv. 1 LTF ). Non si giustifica assegnare spese ripetibili agli opposenti, che sono unicamente stati invitati a esprimersi sull'istanza di conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso, risultando soccombenti ( art. 68 cpv. 1 e 2 LTF ).

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