

TI_GERICHTE 11.1995.74 vom 7. November 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-11-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1995.74

FR: TI_GERICHTE 11.1995.74 du 7 novembre 1996

IT: TI_GERICHTE 11.1995.74 del 7 novembre 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Il Pretore ha accertato anzitutto che _____ ha voluto limitare la destinazione della particella n. _____ nel senso di impedire assolutamente che su detto fondo, situato davanti alla villa signorile di famiglia, si erigessero costruzioni di sorta. Il primo giudice ha inoltre ritenuto che lo scopo della servitù era quello di conservare intatto quanto tramandato all'interno della famiglia, di salvaguardare un buon grado di abitabilità del fondo n. _____ e alla zona circostante (non solo per quanto riguardava la vista, ma anche la tranquillità e il benessere), valorizzando la proprietà intorno alla villa pure dal punto di vista economico (sentenza, pag. 10). Interpretata in tal senso, la servitù conservava interesse anche per i proprietari dei fondi n. _____ e _____. Gli appellanti contestano tale interpretazione e sostengono che lo scopo della servitù era unicamente quello di preservare la vista di Villa _____.

E. 3

Dal fascicolo processuale risulta che il 13 febbraio 1957 _____, fratello di _____ e proprietario della particella n. _____ RFD di _____ (14'339 m²), ha venduto ad _____ la particella n. _____, staccata dalla n. _____. Il 26 febbraio 1957 è stata iscritta a registro fondiario una servitù di limitazione di destinazione e di altezza costruzioni a carico della particella venduta; la medesima servitù è iscritta lo stesso giorno a carico della particella n. _____, facente parte del fondo _____, di cui si ignora il proprietario. Il 4 aprile 1958 _____ ha ceduto a _____ la particella _____, staccata ancora una volta dal fondo n. _____; le parti hanno convenuto di limitare la destinazione, l'altezza delle costruzioni e delle piante, disciplinando altresì l'arretramento a favore della n. _____. Il 27 febbraio 1959 _____, subentrata a _____, ha ceduto ad _____ la particella n. _____, staccata dal fondo n. _____, e a registro fondiario sono stati iscritti i medesimi oneri gravanti la particella n. _____. Il 5 aprile 1960 dal fondo n. _____ è stata scorporata la nuova particella n. _____; a carico di quest'ultima e a favore della n. _____ sono stati iscritti oneri di limitazione di destinazione, di altezza costruzioni e di piantagioni, come pure oneri di arretramento di costruzione. Il 5 aprile 1960 _____ con le sorelle _____ e _____, proprietarie della particella n. _____ (scorporata dalla _____), hanno convenuto di iscrivere a registro fondiario i medesimi oneri già iscritti per gli altri fondi staccati dal n. _____. Il 12 aprile 1960 _____ ha costituito a carico della particella n. _____ e a favore della _____ il divieto di costruzione oggetto della

presente vertenza. Con testamento pubblico del 12 aprile 1960 _____ ha assegnato a _____ il lotto n. 1 della particella n. _____ (che ha mantenuto tale numero), il lotto n. 2 (attualmente n. _____) e la comproprietà con _____ del lotto n. 3 (attualmente n. _____), a _____ il lotto n. 4 (attualmente n. _____) e a _____ il lotto n. 5 (attualmente n. _____). La testatrice ha disposto inoltre il divieto di vendere il fondo n. _____ e di modificare la struttura della villa posta su questo fondo, con obbligo di conservare il giardino “che dovrà mantenere il vetusto ma nobile stabile dei miei antenati”. Essa ha previsto infine che qualora _____ fosse morto senza lasciare successori legittimi, i sostituti avrebbero dovuto rispettare le sue volontà, nel senso che “tanto la villa quanto il terreno annesso dovranno ancora per tanti lustri decorare la regione e rimanere quale ricordo dei cari genitori”. Dopo il decesso di _____, il fondo n. _____ è stato frazionato tra le parti in causa e a seguito del mancato accordo in merito all’iscrizione della servitù di divieto di costruzione gravante la particella n. _____ (ora n. _____), l’esecutore testamentario avv. _____ ha chiesto all’ufficiale del registro fondiario di mantenere tale diritto a favore del fondo n. _____ e di riportarlo sulle nuove particelle n. _____, _____, _____, _____ e _____. Successivamente, il 24 febbraio 1964, _____ e _____ hanno venduto la particella n. _____ (oggi adibita a posteggio) al Comune di _____, che ha consentito a gravare il fondo di un onere di limitazione di costruzione, di limitazione di piantagione e di limitazione di destinazione a favore – in particolare – del fondo n. _____. Infine, il 6 settembre 1976 _____ ha gravato i fondi n. _____, _____ e _____ di un divieto di costruzione a favore del n. _____.

E. 4

Contrariamente all’opinione degli appellanti, non si può dire che la servitù di divieto di costruzione sia stata costituita con il solo scopo di proteggere la vista della villa. Certo, la limitazione di altezza, di piantagioni e di costruzione serve anche – indirettamente – a salvaguardare la vista, ma nel caso in esame sono state iscritte pure servitù di limitazione di destinazione. A carico di tutte le particelle formanti l’originaria n. _____, in particolare, è stata iscritta una servitù del seguente tenore: Sono vietate la costruzione di fabbriche, autorimesse, officine rumorose ed esalanti odori nauseabondi che possono disturbare il vicino o il quartiere; è vietata la costruzione di stalle, fienili, cascinali o porcili; è permessa la costruzione di pollai solo se (...) saranno tenuti bene e puliti, affinché non esalino cattivi odori; il pollame e i cani dovranno essere rinchiusi nottetempo affinché non disturbino la quiete, la tranquillità dei vicini o del quartiere. Non possono pertanto esservi dubbi che scopo di tutte le servitù, compresa quella più incisiva ora in discussione, era di garantire, oltre alla vista, un maggior godimento di luce, aria, sole e tranquillità (*Liver*, op. cit., n. 190 ad art. 730 CC; Rep. 1984 pag. 347). Si aggiunga che il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare come, trattandosi di divieti di costruzione, lo scopo non sia soltanto quello di garantire la vista al fondo dominante (DTF 107 II 335 consid. 3a). In concreto la costituzione della servitù litigiosa doveva conferire al fondo dominate, quindi, tutti i vantaggi specifici suscettibili di consentire una più elevata qualità di vita e un benessere che sarebbero stati compromessi in caso di edificazione del fondo. È vero che di tutti i fondi in discussione solo la particella n. _____, comprendente la villa, è edificata, ma ciò non significa ancora che la servitù in questione sia stata costituita unicamente a favore di tale fondo. Intanto la richiesta di iscrizione della nota servitù è avvenuta qualche giorno prima del testamento pubblico in cui sono state raccolte le ultime volontà di _____. Costei,

al momento della costituzione, era senza dubbio al corrente che il fondo n. _____ sarebbe stato frazionato in diversi lotti, poi attribuiti agli eredi. Avesse voluto limitare il divieto di costruzione (lotto n. 6) unicamente a favore della villa (lotto n. 1), essa avrebbe senz'altro precisato tale intenzione; al contrario, iscrivendo la servitù a favore di tutto il fondo n. _____, essa ha dimostrato di volere, appunto, far beneficiare tutta la proprietà di tale diritto. La circostanza inoltre che essa avesse scoperto a quel momento che la particella n. _____ era più estesa di quanto pensasse, permette di affermare che anche le parti più lontane e discoste dalla villa dovevano volutamente beneficiare dei vantaggi derivanti dalle varie servitù. Si aggiunga che secondo l'avv. _____, la testatrice conosceva esattamente i confini della sua proprietà e che essa "aveva dimestichezza con le cose immobiliari". Certo, è possibile che nel 1961, al momento in cui il fondo è stato frazionato e la servitù è stata iscritta a favore delle nuove particelle, le proprietarie dei n. _____ e _____ abbiano indicato che l'intenzione di _____ era di costituire il diritto solo a favore del n. _____ (doc. R e W). Resta il fatto però che avesse voluto limitare la servitù ai bisogni di questa sola particella, la testatrice non ne avrebbe esteso il beneficio a tutto il fondo, ma lo avrebbe limitato all'area interessata. Si aggiunga che anche _____, quando ha ceduto al Comune di _____ la particella n. _____ (situata a sud della particella n. _____), ha costituito servitù di limitazione di costruzione, di piantagione e di destinazione pressoché identiche a quelle precedenti, facendo iscrivere un divieto di edificazione a carico dei fondi n. _____ e _____ a beneficio del n. _____. Così stando le cose, si può ragionevolmente ritenere che lo scopo della servitù in esame era appunto quello di impedire l'edificazione di qualsiasi opera edile a detrimento dell'intera proprietà originaria, in modo di creare un'oasi di benessere e di tranquillità.

E. 5

Accertato lo scopo originario per cui la servitù è stata costituita, occorre esaminare se per gli appellati sussista un interesse all'esercizio della stessa. Ora, se da un lato è vero che i fondi dominanti non sono ancora stati edificati e che il 95% del fondo n. _____ e il 75% del _____ è zona boschiva, d'altro lato va rilevato che parte del fondo n. _____ (300 m²) e parte del n. _____ (1380 m²) sono situate in zona _____, ossia in zona residenziale molto estensiva (perizia, pag. 10-12), tant'è che i proprietari della particella _____ hanno ottenuto il permesso di costruzione per due ville (deposizione _____). In simili circostanze è indubbio che i proprietari dei fondi dominanti hanno ancora un interesse all'esercizio della servitù e che tale interesse corrisponde allo scopo originario. Né questo scopo risulta manifestamente impossibile. Per converso, l'edificazione del fondo, e in particolare la formazione di un posteggio per 56 autovetture, costituirebbe un palese aggravio, con aumento delle immissioni. Il solo fatto che i terreni dei convenuti si trovino a una certa distanza dal fondo serviente e che tra di essi vi sia una strada con traffico sostenuto non è quindi decisivo. Anzi, tutto porta a concludere che i proprietari del fondo dominante hanno ancora oggi un interesse legittimo, almeno tanto quanto l'originaria proprietaria, agli altri vantaggi derivanti dalle varie servitù allora costituite. Quanto al fatto che in passato i convenuti abbiano espresso l'intenzione di rinunciare alla servitù (doc. R e W), ciò non è determinante. Al contrario: l'inconciliabile litigio derivante dalla presentazione di domande di costruzione in contrasto con lo scopo della servitù dimostra che l'interesse dei proprietari del fondo dominante è tuttora attuale (Rodondi, L'extinction des servitudes de par la loi, Losanna 1990, pag. 133). A ragione poi il Pretore non ha considerato rilevante la corrispondenza intercorsa tra le parti ed evocata

dagli appellanti (memoriale, pag. 12-16). Intanto essa si riferisce a trattative che, a prescindere dalla loro proponibilità nel processo (art. 5 del Codice professionale dell'Ordine degli avvocati), non vincolano gli estensori poiché, appunto, intese al componimento extragiudiziale della vertenza (cfr. in particolare doc. W). Inoltre, essa riprende in parte semplici opinioni dei legali (doc. Q, T, U e V), che rimangono affermazioni di parte. Del resto, _____ avrebbe potuto valersi dell'art. 743 CC, ciò che per finire non ha fatto. Ne discende che nel caso in esame per i proprietari del fondo dominante l'intere-resse è rimasto invariato e che siccome l'esercizio della servitù avviene conformemente al suo contenuto e allo scopo per il quale essa è stata costituita (DTF 107 II 335 consid. 3), non vi è ragione per cancellare il divieto di edificazione.

E. 6

Come rilevato dal Pretore, oggi le proprietà _____ si trovano in una zona di notevole sviluppo edilizio (aumento delle costruzioni e urbanizzazione), motivo per cui sarebbero potute entrare in linea di conto le premesse per un'eventuale riscatto della servitù (art. 736 cpv. 2 CC). Gli appellanti chiedono in effetti, a titolo subordinato, la riduzione e il riscatto della servitù dietro versamento di un importo non superiore a fr. 10'000.–. Se non che, essi hanno formulato tale richiesta in prima sede (petizione, domanda n. 3), ma in seguito vi hanno rinunciato (conclusioni, pag. 20 punto 23 e domanda 1), ciò che configura desistenza. Né la domanda può essere riproposta in appello. L'art. 321 cpv. 1 lett. a CPC esclude la possibilità di avanzare in seconda sede domande non sottoposte al primo giudice, poco importa se omesse o ritirate. Si aggiunga che un'azione fondata sull'art. 736 cpv. 2 CC nemmeno si identifica con una causa ancorata all'art. 736 cpv. 1 CC, giacché che nel primo caso non è prevista la constatazione circa l'estinzione della servitù di cui una delle condizioni legali di esistenza è decaduta (Piotet, *Traité de droit privé suisse*, tomo V, 3, pag. 61). Ancorata a presupposti di fatto diversi, la nuova domanda violerebbe quindi anche il divieto dell'art. 74 CPC. Anche il Tribunale federale, per altro, impone la presentazione – almeno in via subordinata – di una specifica domanda al riguardo (Rep. _____ pag. 99). Per il resto la domanda non potrebbe neppure essere paragonata a una richiesta di liberazione parziale dalla servitù (Steinauer, *Les droits réels*, tomo II, n. 2771a, pag. 314). Quest'ultima ipotesi si riferisce invero alla possibilità di cancellare alcune facoltà che la servitù comporta (cfr. anche DTF 91 II 190). Ne discende che l'appello dev'essere dichiarato, su questo punto, irricevibile.

E. 7

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC) e sono posti a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno alle controparti una congrua indennità per ripetibili.

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