

TI_GERICHTE 11.1999.65 vom 3. Mai 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-05-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1999.65

FR: TI_GERICHTE 11.1999.65 du 3 mai 2000

IT: TI_GERICHTE 11.1999.65 del 3 maggio 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

L'appellante nega anzitutto che la struttura in questione sia in comproprietà, facendo valere che essa separa bensì i suoi vani da quelli sottostanti, oggetto del diritto di sporgenza, ma che ciò non basta a connotare un'opera divisoria nel senso dell'art. 670 CC. Rimprovera al primo giudice inoltre di avere statuito oltre le richieste dell'attrice, la quale si limitava a chiedere la cessazione della turbativa (art. 679 CC), senza postulare atti intesi a conservare il valore della cosa o a mantenerla idonea all'uso, i quali richiederebbero per di più il consenso della maggioranza dei comproprietari (art. 647 c CC). Inoltre – essa soggiunge – le misure di risanamento prospettate dal perito giudiziario esulano dal novero dei lavori necessari a eliminare gli inconvenienti lamentati dall'attrice, che nemmeno costituiscono immissioni eccessive a norma degli art. 679 e 684 CC, e implicano addirittura un “rinno-vamento diretto ad aumentare il valore della cosa e a migliorarne il rendimento e idoneità all'uso” (appello, punto 4, pag. 8 in basso). A suo parere poi l'ingiunzione del Pretore le causerebbe “problemi di ogni sorta, spese esorbitanti superiori a fr. 25 000.–, senza dimenticare che renderà anche inabitabile l'abitazione (...) per parecchio tempo” (appello, punto 8, pag. 15 nel mezzo). E comunque sia – essa conclude – il primo giudice avrebbe dovuto precisare gli interventi e i costi a carico delle parti, includendo per esempio “il ripristino di alcune situazioni particolari nell'appartamento della convenuta” (appello, punto 9, pag. 17 in basso).

E. 3

L'art. 670 CC stabilisce che quando in confine tra due fondi esistano opere divisorie come muri, siepi o steccati, tali opere si presumono comproprietà dei due vicini. La norma istituisce una deroga al principio dell'accessione (art. 667 CC), secondo cui la proprietà del fondo si estende superiormente nello spazio e inferiormente nella terra fin dove esiste per il proprietario un interesse ad esercitarla e comprende, salvo le restrizioni legali, tutto ciò che è piantato o costruito sul terreno (Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 2^a edizione, pag. 71 n. 1624). Giustamente il Pretore rileva che un'opera divisoria deve risultare utile per entrambi i fondi (Meier-Hayoz in: *Berner Kommentar*, Berna 1974, n. 4 ad art. 670 CC). Il fatto è che la presunzione di comproprietà si applica soltanto alle opere divisorie poste sopra un confine inteso come piano di demarcazione verticale (DTF 59 II 224 consid. 1 con riferimenti; Rey in: *Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht*, ZGB II, Basilea 1998, n. 3 e 5 ad art. 670 CC). Essa non è applicabile quindi alla proprietà del manufatto litigioso, poiché questo separa orizzontalmente – e non verticalmente – i locali oggetto del diritto di sporgenza in favore dell'attrice da quelli sovrastanti, proprietà della convenuta (cfr. anche

Steinauer, op. cit., pag. 62 n. 1600 seg. e pag. 67 n. 1613).

E. 4

Per quel che è del diritto di sporgenza, l'art. 674 cpv. 1 CC prescrive che le costruzioni e le altre opere oggetto della servitù rimangono parte costitutiva del fondo da cui sporgono. Esse appartengono di conseguenza al proprietario della particella sulla quale la costruzione principale si trova (Schmid, *Ausgewählte Fragen zum Baurecht, Unterbaurecht und zum Überbaurecht*, in: ZBGR 1998 pag. 304 in alto). Il diritto in rassegna – costituito in seguito al decreto pretorile del 24 giugno 1991 – verte, come si è detto, su locali situati a pianterreno e nel seminterrato della casa che sorge sulla particella n. _____. Se non che, la “soletta” fra i vani a pianterreno occupati dall'attrice e quelli al primo piano occupati dalla convenuta è una struttura comune, definita dallo stesso Pretore “indispensabile per l'esistenza, la membratura e la solidità dei locali in questione” (sentenza impugnata, consid. 1, pag. 3 in alto con riferimenti agli atti di causa). Ciò posto, v'è da domandarsi se un diritto di sporgenza che abbia per oggetto opere non indipendenti, ma solo incorporate nell'edificio sul quale sporgono, sia di per sé ammissibile. a) La giurisprudenza ha già avuto modo di precisare che per opera sporgente nell'accezione dell'art. 674 CC si intende un manufatto inserito nello stabile dell'avente diritto e costruito in parte su fondo altrui (Rep. 1965 pag. 238 consid. A con rinvio). Anche una cantina che si trova per intero sotto una casa attigua può essere un'opera sporgente, poiché rilevante è l'appartenenza funzionale e non quella territoriale del locale all'una o all'altra casa (I CCA, sentenza del 31 ottobre 1989 nella causa B.-T., consid. 3; Liver, nota in: Rep. 1965 pag. 241 nel mezzo). Dal profilo costruttivo occorre nondimeno che il locale sia indipendente dallo stabile altrui, sicché il titolare della servitù ne possa disporre senza danno per il vicino e a prescindere dal consenso di questi (DTF 111 II 139 consid. 3; Rep. 1965 pag. 238 consid. A; I CCA, sentenza del 31 ottobre 1989 appena citata, loc. cit.; AGVE 1995 pag. 137 consid. 3d; Schmid, op. cit., pag. 305 in basso). Solo un'opinione minoritaria ritiene che si possa transigere su quest'ultimo requisito e che un diritto di sporgenza possa anche essere costituito su singoli piani di un edificio (Liver, *Zulässigkeit der Erstellung eines Gebäudes unter teilweiser Einbeziehung des Nachbargrundstückes aufgrund einer Dienstbarkeit*, in: ZBGR 1973 pag. 202 nel mezzo; cfr. in tal senso anche DTF 111 II 238 consid. 2 con richiami di dottrina). b) In concreto i locali oggetto del diritto di sporgenza appartengono dal profilo funzionale alla casa posta sul fondo n. _____ (doc. B, pag. 2, punto 5a), ma materialmente si trovano incorporati nello stabile che sorge sull'adiacente fondo n. _____ (sentenza impugnata, consid. 1 pag. 3 in alto; verbale di sopralluogo del 23 febbraio 1988, pag. 1 nel mezzo; perizia dell'arch. _____, risposte A.4, B.1 e allegato A; sezione verticale degli edifici nella documentazione richiamata dalla Sezione bonifiche fondiaria e catasto: doc. E, pag. 11). Ci si attendesse alla giurisprudenza e alla dottrina maggioritaria testé evocate, pertanto, il noto diritto di sporgenza si rivelerebbe illecito, dato che riguarda locali non materialmente separati dal fondo serviente, ma aventi con esso una struttura comune. Poco importa che il 19 febbraio 1991 l'appellante abbia aderito all'iscrizione della servitù. L'accordo, dal contenuto giuridicamente inammissibile, sarebbe infatti nullo (art. 20 cpv. 1 CO), e tale nullità andrebbe rilevata d'ufficio (DTF 111 II 138 consid. 1 con richiamo di giurisprudenza). Ne seguirebbe, nel solco del predetto orientamento di dottrina e giurisprudenza, che i locali sconfinanti sul fondo n. 615 sarebbero tuttora proprietà dell'appellante, in virtù del principio dell'accessione (Steinauer, op. cit., pag. 82 n. 1647; Meier-Hayoz, op. cit., n. 36 ad art. 674 CC). E siccome l'attrice non può vantare legittimi diritti sul fondo della convenuta, essa non può nemmeno

pretendere che la convenuta intraprenda lavori alla “soletta”. Nelle condizioni descritte la petizione andrebbe respinta già per tale motivo. c) L'azione non sarebbe destinata a miglior sorte, del resto, neppure se, attenendosi alla predetta opinione minoritaria, si reputasse valido il diritto di sporgenza. In tale eventualità, per vero, la soletta di cui l'attrice postula il risanamento non apparterebbe alle parti in comproprietà – come crede il Pretore – né tanto meno alla convenuta. Al contrario: in simile ipotesi la servitù comprenderebbe tutte le opere sporgenti sul fondo n. _____ e quindi anche la soletta litigiosa, che apparterebbe in siffatta eventualità al proprietario del fondo dominante (art. 674 cpv. 1 CC; Liver in: ZBGR 1973 citato, pag. 202 in basso e 203 in alto; Schmid, op. cit., pag. 304 in alto), ossia all'attrice. Quest'ultima non potrebbe esigere tuttavia che la convenuta assuma spese per opere di risanamento che riguardano suoi manufatti. Anche in siffatta evenienza, seppure per ragioni diverse, la petizione sarebbe dunque destinata all'insuccesso. Ciò rende superfluo esaminare se i disturbi lamentati dall'attrice siano immissioni eccessive nel senso dell'art. 679 CC o se i provvedimenti richiesti configurino lavori strettamente necessari giusta l'art. 647 c CC. Se ne conclude che, comunque si esamini la fattispecie, l'attrice non può esigere che la convenuta assuma le spese degli interventi controversi.

E. 5

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CC), tanto in prima quanto in seconda sede. La tassa di giustizia in appello tiene conto del fatto che non si è reso necessario indagare se i disturbi lamentati dall'attrice siano immissioni eccessive o se i provvedimenti richiesti configurino lavori necessari, onde una riduzione per rapporto a quanto prevede l'art. 24 lett. a LTG. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 750.– e le spese di fr. 9050.– sono poste a carico dell'attrice, che rifonderà alla convenuta fr. 4800.– per ripetibili. II. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 300.– b) spese fr. 50.– fr. 350.– da anticipare dall'appellante, sono posti a carico di _____, che rifonderà all'appellante fr. 2000.– per ripetibili. III. Intimazione: – avv. _____, _____; – avv. dott. _____, _____.

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Leventina. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario

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