

TI_GERICHTE 11.2000.147 vom 12. Juli 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-07-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2000.147

FR: TI_GERICHTE 11.2000.147 du 12 juillet 2002

IT: TI_GERICHTE 11.2000.147 del 12 luglio 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il Pretore non ha stabilito il valore litigioso, determinante – oltre che per l'appellabilità della causa (art. 15 CPC) – per la commisurazione degli oneri processuali e delle ripetibili. Di per sé gli atti andrebbero quindi ritornati al primo giudice affinché fissi il valore della contestazione (art. 13 CPC). Ora, in controversie relative a servitù o diritti di vicinato, il valore litigioso consiste in quello che tali diritti hanno per il fondo dominante o nella svalutazione causata al fondo serviente, se questa è maggiore (art. 9 cpv. 3 CPC; analogamente, sul piano federale: Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Berna 1990, vol. I, n. 9.5 ad art. 36, pag. 284). Se appena si considera che nella fattispecie l'attore ha offerto l'autorimessa a un prezzo variante da fr. 22 000.– a fr. 25 000.– e che nel 1989 il valore di stima del fabbricato era di fr. 18 000.– (deposizioni _____ e _____, verbale del 26 novembre 1997, act. VIII, pag. 1 e 2), si può senz'altro presumere che in concreto il valore litigioso ecceda abbondantemente fr. 8000.–. Tempestivo, l'appello è dunque ricevibile.

E. 2

Il Pretore, ricordato che la costituzione di un diritto di superficie presuppone un determinato grado di indipendenza del manufatto dal profilo edilizio e funzionale, ha rilevato che l'autorimessa in oggetto fa parte di un gruppo di quattro posti auto formanti una costruzione unica. Egli ha accertato inoltre che i muri divisorii sono in cemento armato, di modo che non sarebbe possibile intervenire su una singola rimessa senza compromettere l'integrità e la stabilità dell'intera costruzione. A suo parere l'accordo relativo alla costituzione di un diritto di superficie è dunque nullo, giacché di contenuto impossibile, mentre non è preteso che le parti abbiano pattuito una servitù di posteggio. Del resto – ha concluso il primo giudice – il diritto di superficie avrebbe se mai interessato unicamente la metà del subalterno C e per la sua costituzione sarebbe stata necessaria una planimetria dalla quale desumere con chiarezza l'area gravata, non essendo sufficiente a tal fine il piano di mutazione agli atti, allestito in vista di costituire una nuova e diversa particella.

E. 3

L'appellante rammenta di aver continuato a usare l'autorimessa anche dopo la vendita della particella n. _____. Egli contesta di essere stato messo in mora dai convenuti, avendo egli medesimo sollecitato invano l'adempimento del contratto, e sottolinea che il posto auto litigioso è indipendente dalle altre autorimesse, avendo un'entrata propria ed essendo separato da quelle adiacenti da pareti in cemento armato. Ogni garage poi – egli soggiunge

– è provvisto di corrente elettrica e in caso di ipotetica demolizione occorrerebbe soltanto risistemare il terrapieno che funge da giardino per le abitazioni situate sulle particelle n. _____ e n. _____, mentre dal profilo statico le altre autorimesse non risulterebbero compromesse. Secondo il ricorrente inoltre il piano di mutazione agli atti è sufficiente per accogliere la petizione, stante la possibilità di allegare all'istanza di iscrizione una planimetria o un atto di mutazione aggiornato. Qualora non fosse possibile iscrivere un diritto di superficie, l'attore postula una servitù personale che gli attribuisca i diritti previsti dagli art. 779 segg. CC, l'accordo stipulato con i convenuti non esaurendosi in una semplice servitù di posteggio.

E. 4

Il diritto di superficie è una servitù che concede al superficiario la facoltà di fare e mantenere una costruzione sul fondo gravato, sopra o sotto la superficie del suolo (art. 779 cpv. 1 CC). Dandosi l'iscrizione di siffatta servitù a registro fondiario, la proprietà della costruzione o delle altre opere durevolmente incorporate al suolo o al sottosuolo è legata alla titolarità della servitù (art. 675 cpv. 1 CC) e non alla proprietà del fondo, in deroga al principio dell'accessione previsto dall'art. 667 CC (Steinauer, *Les droits réels*, vol. III, Berna 1992, pag. 56, n. 2513). Anche se la servitù grava l'intera particella, il suo esercizio può essere limitato a una superficie determinata (Simonius/Sutter, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht*, vol. II, Basilea 1990, pag. 125 seg.). Il diritto di superficie non è applicabile ai singoli piani di un edificio (art. 675 cpv. 2 CC) o a costruzioni mobili (Steinauer, *op. cit.*, pag. 57 n. 2514a), ma può riguardare parti di uno stabile, a condizione che si tratti di unità separabili dal resto dell'immobile (Simonius/Sutter, *op. cit.*, pag. 126, spec. n. 5 con rimandi), indipendenti dal punto di vista edilizio e funzionale (Schmid, *Ausgewählte Fragen zum Baurecht, Unterbaurecht und zum Überbaurecht in: ZBGR 1998*, pag. 304 seg.; Rey in: *Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II*, Basilea 1998, n. 8 ad art. 675 CC).

E. 5

In concreto risulta dalle fotografie agli atti che la costruzione oggetto del diritto di superficie interrato è una rimessa situata centralmente in un blocco di quattro posti auto, apparentemente in cemento armato e dotato di quattro porte. La fabbrica è interrata dal lato posteriore e superiore, ove è sovrastata dal giardino delle abitazioni a monte (doc. D). Due posti auto sorgono sulla particella n. _____, mentre gli altri due, fra cui quello in discussione, sono situati sulla confinante particella n. _____, proprietà degli appellati (doc. C). Dal verbale di sopralluogo del 14 maggio 1998 si desume inoltre che “il garage oggetto della causa (il secondo da destra) fa parte di un gruppo di quattro garage, che costituiscono una costruzione unica. I quattro garage sono separati l'uno dall'altro, internamente, con pareti in cemento armato e dispongono di porte d'entrata a ribalta distinte. Ogni garage è servito da corrente elettrica”. Le parti hanno pure dato atto che “il consumo di energia elettrica dell'autorimessa oggetto della causa viene conteggiato nel contatore” della casa dei convenuti (act. XI, pag. 3). Quanto alla perizia esperita in appello, l'esperto ha precisato che dal punto di vista tecnico-edilizio lo stabile indicato quale subalterno C, assieme alle autorimesse sul contiguo fondo n. _____, costituisce “un'unità inseparabile”. Egli ha spiegato che si tratta di una “massiccia e monolitica costruzione in cemento armato” (act. XX, pag. 3, risposta A). A mente del perito, anche dal punto di vista funzionale, i due spazi “non sono completamente indipendenti”, giacché l'alimentazione elettrica e quella dell'acqua potabile dipendono attualmente dalla particella n. _____

(act. XX, pag. 3, risposta B).

E. 6

Per l'appellante l'autorimessa in esame raggiunge un grado di indipendenza sufficiente sia dal profilo edilizio sia da quello funzionale. Egli sostiene che un'eventuale demolizione non implicherebbe necessariamente il crollo della fabbrica adiacente e ribadisce che i posti auto sono separati internamente da pareti in cemento armato, che sono senz'altro portanti. In caso di demolizione, inoltre, si tratterebbe solo di risistemare il terrapieno che funge da giardino per le case sulle particelle n. _____ e _____. Ora, la circostanza che la costruzione abbia pareti divisorie in comune con quelle adiacenti ancora non significa che essa non sia suscettibile di un diritto di superficie (DTF 111 II 237 consid. 2). L'oggetto del diritto di superficie deve avere tuttavia un sufficiente grado di indipendenza dal punto di vista edilizio e funzionale, nel senso che il superficiario deve poter rinnovare liberamente l'opera (ossia demolirla e ricostruirla interamente) senza compromettere la fabbrica adiacente e senza dover ottenere l'autorizzazione previa del proprietario (DTF 111 II 134 consid. 3). Interpellato se l'autorimessa indicata a registro fondiario come subalterno C della particella n. _____ “costituisce dal punto di vista tecnico-edilizio un'unità inseparabile, oppure se ognuno dei due posti auto (boxes) della costruzione configura un'opera indipendente nel senso che può sussistere anche nel caso in cui l'altro sia totalmente rinnovato (demolito e ricostruito)”, il perito ha precisato – appunto – che l'opera costituisce un'unità inseparabile (act. XIX, ordinanza del 18 dicembre 2001, quesito A; act. XX, perizia, risposta A). Dal profilo edilizio, pertanto, l'autorimessa in questione non raggiunge un livello di indipendenza sufficiente.

E. 7

Nel memoriale conclusivo presentato in appello il ricorrente ripete che, in base al referto peritale, il garage è senz'altro suscettivo di un diritto di superficie, poiché raffigura “un'unità inseparabile dal punto di vista tecnico-edilizio”. A torto. Quando il perito afferma che dal profilo tecnico-edilizio la costruzione costituisce un'unità inseparabile, egli non si riferisce alla singola autorimessa oggetto del preteso diritto di superficie, bensì all'intero subalterno C, composto di due posti auto (act. XX, pag. 3 risposta A, ultima frase). L'esperto spiega infatti che si tratta di una fabbrica “massiccia e monolitica” in cemento armato (risposta A, punto 2), che forma un'unità “assieme all'analogo autorimessa” posta sulla particella n. _____ (risposta A, prima frase). L'intero gruppo di quattro posti auto sulle particelle n. _____ e n. _____ raffigura quindi un'unità indivisibile (fotografie doc. D) e l'interpretazione della perizia avanzata dall'appellante non può essere seguita.

E. 8

L'attore adduce che, in ogni modo, il subalterno C è già suddiviso in due spazi indipendenti, i quali dispongono di entrate separate. A suo dire, inoltre, poco importa che l'allacciamento alla corrente elettrica e all'acqua potabile dipendano dalla particella n. _____, giacché non si tratta di servizi indispensabili per l'uso di un garage. È vero che nella fattispecie gli spazi delle due autorimesse sono totalmente separati, diversamente dal caso descritto in DTF 111 II 147 consid 4a. Resta il fatto però che l'impianto dell'acqua è unico, analogamente al precedente appena citato, e dipende – come quello dell'elettricità – dalla particella n. _____ (act. XX: perizia, pag. 3, risposta B; act. XI, verbale di sopralluogo, pag. 3). Dal profilo funzionale, dunque, le autorimesse non sono totalmente separate. E la parte di immobile oggetto di una servitù di superficie dev'essere separata non

solo dal profilo edilizio, ma anche da quello funzionale (DTF 111 II 139 consid. 3 in alto). Ne discende, in ultima analisi, che la costituzione di un diritto di superficie sull'autorimessa in rassegna non è giuridicamente ammissibile e che la servitù chiesta dall'attore non può essere iscritta a registro fondiario. Onde la nullità della pattuizione figurante nell'atto di compravendita del 3 aprile 1992 (DTF 111 II 143 consid 4b in basso). Alla luce degli accertamenti peritali compiuti in appello il giudizio impugnato resiste pertanto alla critica.

E. 9

L'appellante fa valere infine di non avere mai postulato una semplice servitù di posteggio e chiede, nel caso in cui non gli sia accordato il diritto di superficie, che la pattuizione nell'atto di compravendita sia considerata idonea a costituire in suo favore una servitù che gli attribuisca “i diritti previsti dagli art. 779 segg. CC”. Analoga richiesta figurava invero già nei motivi della petizione e delle conclusioni scritte (act. I, pag. 5 n. 9; act. XII, pag. 4 n. 6). Nessuna domanda di giudizio è però mai stata formulata in tal senso, né davanti al Pretore né in questa sede, di modo che al riguardo l'appello sarebbe finanche irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. e combinato con il cpv. 5 CPC). Sia come sia, una servitù personale che conferisca al beneficiario i diritti previsti dagli art. 779 segg. CC altro non è che un diritto di superficie, a prescindere dalla denominazione che gli si voglia attribuire. Né è dato a divedere, del resto, come altrimenti interpretare la domanda dell'appellante, il quale ha espressamente escluso la possibilità di vedersi attribuire una servitù di posteggio. In ogni modo l'iscrizione di una siffatta servitù violerebbe il precetto del *numerus clausus dei diritti reali* (DTF 111 II 142 consid. 5 con rimando). La tesi, inconferente, non merita dunque ulteriore disamina.

E. 10

Gli oneri del giudizio odierno, compresi i costi per l'allestimento della perizia, seguono la soccombenza dell'appellante, il quale rifonderà alla controparte un'equa indennità per ripetibili (art. 148 cpv. 1 CPC).

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