

## **TI\_GERICHTE 11.2000.64 vom 19. Oktober 2000**

TI Tribunale d'appello, 2000-10-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2000.64](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2000.64)

FR: TI\_GERICHTE 11.2000.64 du 19 octobre 2000

IT: TI\_GERICHTE 11.2000.64 del 19 ottobre 2000

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Il Pretore ha accertato anzitutto che gli alberi posti sulla striscia di terreno oggetto della servitù hanno un'età compresa tra i 12 e 18 anni e non sono cresciuti spontaneamente. Ricordato che già nel 1990 erano sorte discussioni sulle piante, egli ha ritenuto che al momento in cui è stata costituita la servitù la superficie gravata non era stata prevista per la coltivazione di alberi ad alto fusto. Inoltre – ha continuato il Pretore – una servitù dev'essere interpretata restrittivamente e un giardino, nell'accezione comune, va inteso come zona di svago con tappeto erboso, fiori e piante, mentre la zona gravata dalla servitù litigiosa, quasi tutta coperta da vegetazione arborea, somiglia più a un bosco. Ciò posto, il primo giudice ha concluso che il contenuto della servitù così com'è inteso dall'attore non è conforme all'iscrizione nel registro fondiario. Donde il rigetto della petizione.

#### **E. 3**

L'appellante ribadisce che il taglio delle piante, esistenti già al momento della costituzione dell'onere, viola la servitù. A mente sua la nozione di giardino comprende anche gli alberi attuali e soggiunge che il diritto è stato costituito nel 1982 proprio per tutelare la vegetazione da egli piantata o che egli avrebbe piantato. Inoltre rileva che l'estensione della servitù è dimostrata dal modo in cui essa è stata rispettata per quindici anni, in maniera pacifica e in buona fede.

#### **E. 4**

L'art. 738 cpv. 1 CC stabilisce che l'estensione di una servitù è determinata dall'iscrizione a registro fondiario, sempre ch'essa definisca chiaramente i diritti e gli obblighi che ne derivano. Se è chiara, l'iscrizione esclude qualsiasi interpretazione (DTF 115 II 434 consid. 2b, 88 II 271, 86 II 243 consid. 4; Liver in: Zürcher Kommentar, n. 36, 103 e 109 ad art. 738; Steinauer, Les droits réels, vol. II, 2<sup>a</sup> edizione, pag. 330 n. 2291). Entro i limiti dell'iscrizione, l'estensione della servitù può risultare dal titolo di acquisto o dal modo in cui essa è stata esercitata per molto tempo pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC). Decisivi sono il senso e lo scopo per le quali la servitù è stata costituita, come pure l'interesse e le necessità del fondo dominante (DTF 121 II 54 consid. 2, 117 II 534 consid. 4; I CCA, sentenza del 5 aprile 2000 in re A. contro S.), ritenuto che ogni servitù va interpretata restrittivamente e non deve limitare i diritti del fondo serviente più di quanto occorre al suo normale esercizio (Steinauer, op. cit., pag. 331 n. 2292; Liver, op. cit., n. 94 ad art. 738 CC).

## **E. 5**

In concreto a registro fondiario sono iscritte a favore della particella n. \_\_\_\_\_ due servitù: l'una, denominata “uso giardino”, risalente al 6 ottobre 1982 e l'altra, pressoché omonima (“uso del giardino”), iscritta il 29 luglio 1985 (estratto nel fascicolo “richiamo VII”). I documenti giustificativi non precisano tuttavia come debba essere il giardino. Le iscrizioni, ancorché chiare, sono puramente telegrafiche e non permettono – da sé sole – di determinare la portata dei diritti e degli obblighi che ne discendono. Secondo la comune accezione, invero, un giardino è una superficie di terreno per lo più cintata, destinata alla ricreazione e al passeggio, coltivata con piante ornamentali e fiori, con prati erbosi, fontane ecc. ( Battaglia , Il Grande Dizionario della Lingua Italiana, vol. VI, pag. 769).

L'indicazione “uso giardino” o “uso del giardino” è quindi meramente generica (cfr. Steinauer , op. cit., pag. 229, n. 2291a). Essa non consente di sapere quali e quante piante debbano essere lasciate, rispettivamente possano essere messe a dimora sulla striscia di terreno. Nelle condizioni descritte occorre pertanto far capo al titolo di acquisto delle servitù.

## **E. 6**

Dagli atti risulta che il primo onere, costituito nel 1982 dall'appellante su un suo fondo proprio e a carico di altri suoi fondi, mirava alla “costituzione di una servitù d'uso, nel senso che il proprietario attuale della part. \_\_\_\_\_ è autorizzato ad utilizzare quale giardino una fascia di terreno di una larghezza di 4 m lungo tutta la lunghezza dei confini con i fondi servienti” (doc. G). La seconda è stata pattuita nel 1983 con l'acquirente delle particelle n. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_, il quale si è impegnato a costituire una servitù “per utilizzazione giardino della larghezza di 4 m che corre dall'attuale confine della n. \_\_\_\_\_ a confine con le n \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_”, come indicato in rosso sul piano di situazione (doc. A, foglio 4). Per ammissione dell'attore medesimo, la seconda servitù è un doppione della prima (doc. H). Sia come sia, né il titolo di acquisto dell'una né quello dell'altra permette di arguire con un minimo di precisione quale debba essere concretamente la portata della servitù, di modo che bisogna riferirsi allo scopo per il quale esse sono state costituite.

## **E. 7**

In realtà, nemmeno il fascicolo processuale offre la possibilità di determinare con un minimo di esattezza quali fossero i propositi delle parti. L'attore ha bensì affermato di aver voluto salvaguardare per mezzo di servitù “non solo l'erba, ma anche gli alberi già presenti nel 1974 e nel 1983” (replica, pag. 2 in fondo). Ora, è senz'altro possibile che l'attore mirasse a preservare una fascia di vegetazione tra i due terreni, tanto più che essa contornava l'intero fondo dominante (piano allegato al doc. G). Ciò non basta tuttavia per concludere che la servitù dovesse essere intesa come divieto assoluto di recidere alberi, né essa poteva ragionevolmente impedire di sfrondare o di ridurre l'altezza delle piante, tanto più che la documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo (doc. I a VI) denuncia evidenti segni d'incuria nella vegetazione. Né può dirsi che l'attore volesse salvaguardare un parco esotico, già per il fatto che le piante messe a dimora sono conifere, “di bella formazione, ma non particolari” (deposizione testimoniale \_\_\_\_\_, verbale del 15 settembre 1999). Ciò non significa che il proprietario del fondo serviente possa abbattere tutti gli alberi posti sull'area gravata, facendo tabula rasa. L'accezione di “giardino” comprende infatti anche alberi e arbusti. Ma – si ripete – la servitù in questione non può intendersi come obbligo di conservazione assoluta, né come obbligo di

conservazione più esteso rispetto a quello che le servitù comportavano al momento in cui sono state costituite.

#### **E. 8**

La questione è di sapere, per altro, quali alberi esistessero e di che misura al momento in cui le due servitù sono state iscritte. Invano si cercherebbe qualche indicazione agli atti. Non risulta, né l'appellante pretende, che nel 1982 o 1983 la striscia di terreno gravata fosse pressoché bosco, come oggi. Certo, il forestale ha riferito che le piante non sono cresciute spontaneamente, che i due alberi tagliati (un abete rosso e uno bianco) avevano 13 o 14 anni e che l'età delle piante sul fondo n. \_\_\_\_\_ varia dai 12 ai 18 anni (deposizione \_\_\_\_\_ del 15 settembre 1999). Ma ciò significa anche, e per converso, che talune piante sono state messe a dimora dopo la costituzione delle servitù. Inoltre è verosimile che nella stessa area sia cresciuta pure vegetazione spontanea, come l'attore riconosce (replica, pag. 4). Per di più, nel 1982 o 1983 anche le piante già esistenti non avevano le dimensioni attuali, né la striscia di terreno era pressoché boschiva. Infine non si può dire nemmeno che la situazione creatasi nel tempo sia stata supinamente accettata dai vicini, tant'è che già nel 1990 essi lamentavano l'esistenza di piante a distanza inferiore da quella legale (doc. 5). Anche l'amministratore del condominio ha affermato, da parte sua, che già prima del 1994 erano sorti problemi sull'esercizio della servitù (deposizione \_\_\_\_\_ del 15 settembre 1999). In circostanze simili l'attore avrebbe quanto meno dovuto dimostrare qual era la situazione al momento in cui le servitù sono state costituite e quali alberi esistessero allora. Agli atti non figura una sola testimonianza in proposito, né un inventario delle piante oggi esistenti sulla fascia di terreno e della loro età. In mancanza di qualsiasi accertamento affidabile, a ragione il Pretore ha respinto l'azione. Ne segue che l'appello, infondato, è destinato all'insuccesso.

#### **E. 9**

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre alla controparte un'equa indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in : a) tassa di giustizia fr. 300.– b) spese fr. 50.– fr. 350.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 800.– per ripetibili di appello. 3. Intimazione a: – avv. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_mpagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La  
presidente Il segretario