

## **TI\_GERICHTE 11.2002.19 vom 25. Juli 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-07-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2002.19](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2002.19)

FR: TI\_GERICHTE 11.2002.19 du 25 juillet 2002

IT: TI\_GERICHTE 11.2002.19 del 25 luglio 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il Pretore ha accertato il valore litigioso in fr. 15 000.–, ritenendo plausibile l'indicazione addotta delle attrici. Le parti non hanno sollevato obiezioni al riguardo, né vi sono elementi che inducano a reputare palesemente inverosimile la cifra fissata dal primo giudice.

Tempestivo, sotto questo profilo, l'appello è dunque ricevibile.

#### **E. 2**

Il Pretore ha ritenuto che le opere di cinta, in particolare se costituite da un basamento in cemento di una certa altezza, devono essere considerate una costruzione. Accertato che lo scopo della servitù era quello di garantire alle beneficiarie un vasto giardino libero da corpi estranei, egli ha giudicato l'opera prospettata incompatibile con la servitù, poiché il divieto esclude proprio costruzioni che per dimensioni (altezza complessiva di 2.5 m) e modalità (basamento in cemento di 1 m) costituiscono un notevole ingombro all'interno del giardino, contrariamente a una siepe viva, che le attrici sarebbero disposte a tollerare. Egli ha dunque vietato al convenuto di eseguire l'opera di recinzione.

#### **E. 3**

L'appellante sostiene di voler recingere il proprio giardino poiché non si distingue da quello della proprietà vicina e contesta che lo scopo dell'onere fosse di garantirne l'uso in comune. Spiega che se l'intento fosse stato quello di usufruire di un vasto giardino libero da corpi estranei, le parti avrebbero pattuito ciò espressamente, così come hanno fatto per la proibizione di formare una piscina. In ogni modo – egli soggiunge – una tale volontà non poteva essere ravvisata da un terzo in buona fede. Anzi, le stesse attrici hanno indicato che la finalità della servitù era unicamente quella di assicurare una vista indisturbata e di prevenire immissioni provenienti da manufatti. Egli rileva inoltre che la recinzione progettata non crea alcun disturbo e non pregiudica il panorama, anche perché l'abitazione delle vicine sormonta di due metri il suo terreno. Per di più, una siepe viva – come quella che esse sono disposte a tollerare – è di maggior ingombro rispetto a una rete metallica. L'appellante afferma infine che l'azione in esame è contraria anche all'art. 133 LAC e alla facoltà di cingere il proprio fondo, insita nel diritto di proprietà.

#### **E. 4**

Nella fattispecie non è contestato che il “divieto di costruzione” iscritto a carico della particella n. \_\_\_\_\_ si connota come una servitù personale a favore delle attrici. Ora, per l'art. 781 CC l'estensione delle “servitù d'altra natura”, ovvero di quelle personali

irregolari (Steinauer, *Les droits réels*, vol. III, 2<sup>a</sup> edizione, pag. 76 n. 2572), si determina oltre che in base all'atto costitutivo (art. 781 cpv. 3 che rinvia all'art. 738 CC), secondo i bisogni ordinari degli aventi diritto (art. 781 cpv. 2 seconda frase CC). Decisive sono le necessità del beneficiario al momento della costituzione, non essendo ammissibile un aggravio delle servitù (art. 739 CC; Simonius/Sutter, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht*, vol. 2, Basilea 1990, pag. 68 n. 6; Petitpierre in: *Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II*, Basilea 1998, n. 7 ad art. 781). La disposizione fissa pertanto un criterio supplementare per l'interpretazione del diritto, che è decisivo rispetto a quello fondato sul modo in cui esso è stato esercitato per molto tempo (Steinauer, *op. cit.*, pag. 78 n. 2576 con riferimento).

### **E. 5**

L'art. 738 cpv. 1 CC stabilisce, a sua volta, 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 123 III 464 consid. 2a; 115 II 436 consid. 2b, 88 II 271, 86 II 250 consid. 4; Liver in: *Zürcher Kommentar*, n. 36, 103 e 109 ad art. 738 CC; Steinauer, *op. cit.*, 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 cui la servitù è stata costituita, come pure l'interesse e le necessità del fondo dominante (DTF 121 III 54 consid. 2, 117 II 537 consid. 4), 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.*, vol. II, pag. 331 n. 2292 con rimando; Liver, *op. cit.*, n. 14 e 96 ad art. 738 CC).

### **E. 6**

In concreto l'onere litigioso è iscritto nel registro fondiario a carico della particella n. \_\_\_\_\_ come “divieto di costruzione a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ Oppenh\_\_\_\_\_imer” (doc. B, lett. H). Si tratta di un'indicazione meramente generica (Steinauer, *op. cit.*, vol. II, pag. 330 n. 2290; Liver, *op. cit.*, n. 31 ad art. 738 CC). Infatti, ancorché chiara, essa è puramente telegrafica e, in mancanza di ragguagli (v. DTF 115 II 436 consid. 2c; 107 II 335 consid. 2), non permette – da sé sola – di determinare la portata dei diritti e degli obblighi che ne discendono. Ciò impone di far capo al titolo di acquisto.

### **E. 7**

Dai documenti giustificativi risulta che l'onere in esame riguarda un “divieto di costruzione (compreso quello di una piscina) fino a una distanza di 23 m dal confine con la particella n. \_\_\_\_\_” (doc. E, 1° foglio). Al momento dell'iscrizione provvisoria, intervenuta il 10 agosto 1981, esso gravava una porzione dell'originaria particella n. \_\_\_\_\_, corrispondente all'intera superficie dell'attuale particella n. \_\_\_\_\_ (doc. D, 5° foglio; doc. E, 2° foglio; planimetria doc. M). Un analogo divieto, poi, è stato iscritto contestualmente a carico dell'intera particella n. \_\_\_\_\_, sulla quale le attrici beneficiano appunto di un diritto di abitazione vita natural durante (doc. C, lett. F e O). Per il resto, dagli atti costitutivi e dal lodo arbitrale del 25 febbraio 1985 risulta unicamente che la servitù, di natura personale, è stata costituita in seguito a contestazioni sorte nell'interpretazione di una convenzione sugli effetti accessori del divorzio (doc. E, 3° foglio). Ne segue che neppure il titolo d'acquisto permette di determinare con precisione se

l'edificazione di un muro di cinta, così come progettata dal convenuto, sia lesiva della servitù, di modo che bisogna ricorrere allo scopo per cui questa è stata costituita.

#### **E. 8**

Il ricorrente asserisce che lo scopo della servitù non può certo estendersi “all'obbligo di usare il proprio giardino in comune” con le vicine. In effetti – spiega – se le parti avessero voluto pattuire un onere in tal senso, avrebbero senz'altro stipulato ciò espressamente, così come hanno fatto per il divieto di costruire una piscina. È vero che il contenuto di un divieto di costruzione non può essere esteso, in mancanza di elementi oggettivi, fino a permettere al beneficiario di usare il terreno gravato, una siffatta interpretazione limitando in modo inammissibile i diritti del proprietario. Il Pretore si è limitato però a precisare che la finalità dell'onere era “di garantire alle beneficiarie l'uso e la vista di un vasto giardino libero da corpi estranei, in particolare quindi da manufatti, e non solo di assicurare la vista” (sentenza impugnata, consid. 5). Tale formulazione è invero poco precisa, tuttavia da un'attenta lettura del passaggio il primo giudice sembra riferirsi all'uso del giardino dell'abitazione delle attrici piuttosto che a quello del convenuto. Del resto, nemmeno le attrici pretendono di voler usufruire del parco del vicino (osservazioni, pag. 3 in alto).

#### **E. 9**

Sia come sia, la giurisprudenza ha già avuto modo di stabilire che, dandosi divieti di costruzione, lo scopo non è solo quello di garantire al fondo dominante la vista, ma anche il maggior godimento di luce, aria, sole, tranquillità (Rep. 1984 pag. 346 seg. in fondo, con rimandi) e – più in generale – di migliorare la qualità abitativa di esso (DTF 115 III 438 consid. 3c; I CCA, sentenza del 5 aprile 2000 in re A., consid. 4b). Nella fattispecie, l'onere comprende espressamente anche il divieto di edificare una piscina, costruzione che – solitamente – si sviluppa in profondità piuttosto che in altezza e non è quindi atta a ostacolare la vista, né la luce o il sole. Per di più, il divieto, di natura personale, è stato costituito anche a carico del fondo n. \_\_\_\_\_, sul quale le attrici beneficiano di un diritto di abitazione vitalizio (sopra, consid. 6). Tutto induce a concludere, nelle circostanze descritte, che la costituzione della servitù era intesa a conferire alle beneficiarie, nell'ambito dell'esercizio del loro diritto di abitazione sul fondo n. \_\_\_\_\_, vantaggi suscettibili di consentire una più elevata qualità di vita, sia grazie a una vista indisturbata del panorama, sia in virtù della tranquillità e dei pregi estetici dovuti ad un'ampia zona libera da ingombri edilizi in prossimità della loro abitazione.

#### **E. 10**

L'appellante reputa che l'interpretazione del Pretore violi il principio secondo cui una servitù va interpretata in modo restrittivo. A parte il fatto però che – come si è accennato (consid. 7) – il ricorrente ha verosimilmente frainteso il senso attribuito dal primo giudice alla portata dell'onere, è indiscusso che il contenuto delle servitù deve essere interpretato restrittivamente, nel senso che non deve limitare i diritti del fondo serviente più di quanto occorre al suo normale esercizio (sopra, consid. 4; DTF 109 II 417 verso l'alto). In questo senso il Tribunale federale ha avuto occasione di precisare che una restrizione del diritto di costruire non impedisce al proprietario del fondo serviente – di per sé – di sistemare a suo piacimento il terreno a livello del suolo (DTF 109 II 416 consid. 5a con rimando). Nella fattispecie nondimeno il divieto comprende l'impossibilità di costruire una piscina, ovvero un'opera che di principio non si innalza al di sopra del livello del suolo. Appare finanche dubbio che al proprietario gravato sia pertanto data la facoltà di modificare, con un'opera

edilizia, la configurazione del terreno. Sia come sia, il muro di cinta progettato si innalza fino a un metro d'altezza, cui s'aggiunge la rete metallica di 1.5 metri (doc. 7; richiami "I" dal Municipio di \_\_\_\_\_). Il manufatto sporge pertanto del terreno, di cui modifica la configurazione in maniera rilevante (cfr. Liver, op. cit., n. 112 ad art. 138 CC). Per di più, in caso di dubbio, ossia quando dall'atto costitutivo non risulti il contrario, la servitù è da considerarsi illimitata (nel caso di un diritto di passo: Rep. 1996, pag. 12 consid. 3b con rimandi). Non sussistono ragioni, dunque, per escludere dal divieto l'edificazione di un muro di cinta.

#### **E. 11**

Per il convenuto nemmeno le attrici pretendono che la finalità della servitù ecceda quella di preservare una vista indisturbata e di evitare immissioni provenienti da manufatti. Soggiunge che il muro di cinta non ostacola la vista, già per il fatto che la loro abitazione sovrasta il suo giardino di due metri. Inoltre, a parer suo, un'opera di cinta non può occasionare immissione alcuna. Le attrici obiettano che il manufatto è lesivo del loro interesse a fruire di una vista indisturbata e di essere esenti da immissioni, come le proiezioni d'ombra. Certo, dal sopralluogo è risultato che un muro alto un metro, sormontato da una rete metallica di 1.5 m e edificato a confine, non ostacola il panorama oltre la particella n. \_\_\_\_\_ che si gode dal pianterreno dall'abitazione delle attrici (verbale, pag. 4, con fotografia VIII). Se non che, lo scopo della servitù non si limita a ciò solo (sopra, consid. 8). Né le interessate hanno mai ammesso il contrario, ovvero che il loro interesse fosse di fruire della vista unicamente a partire dalla loro casa e solo verso il lago o le montagne oltre il fondo del vicino. Per il resto è pacifico che un muro di cinta non provoca immissioni come rumori, polveri o fumi (nel senso dell'art. 684 cpv. 2 CC), tuttavia una "vista indisturbata", così come indicato dalle beneficiarie, comprende pure il godimento di un'ampia zona libera da ingombri come un muro di cinta in cemento armato.

#### **E. 12**

Soggiunge l'appellante che l'interpretazione della servitù nel senso del Pretore è contraddittoria, poiché l'uso e la vista di un giardino sgombro non è pregiudicata dalla posa di una rete metallica, ciò che non può dirsi nel caso di messa a dimora di una siepe viva. In realtà il criterio non è decisivo. A prescindere dal fatto che il primo giudice ha unicamente riportato nella sentenza l'opinione delle beneficiarie della servitù, che si sono dichiarate favorevoli alla posa di una siepe viva conforme alle norme della LAC (conclusioni, pag. 5; lettera del 23 luglio 2001, nel fascicolo atti diversi), lo scopo della servitù non è unicamente quello di garantire la vista del panorama e sul fondo limitrofo dall'abitazione delle beneficiarie, ma anche di salvaguardarne la qualità abitativa. Inoltre la siepe prospettata dalle attrici sarebbe alta al massimo 1.25 metri, contro i 2.5 metri complessivi dell'opera di cinta in discussione, e una piantagione non è una costruzione (v. l'art. 667 cpv. 2 CC) né comporta i medesimi svantaggi di un'opera in cemento armato o in muratura, in particolare quanto ai pregiudizi per la qualità abitativa secondo criteri estetici.

#### **E. 13**

Da ultimo il ricorrente fa valere che la facoltà di cingere il proprio fondo è garantita dall'art. 133 LAC, oltre che essere insita nel diritto di proprietà. Egli assevera di avere deciso di recingere la particella n. \_\_\_\_\_ siccome il suo giardino non si distingue da quello del fondo n. \_\_\_\_\_, ove abitano le attrici. Ora, contrariamente a quanto pretendono queste ultime, tale argomentazione è già stata allegata in primo grado (risposta, pag. 4) ed è

quindi ammissibile. Che il terreno dei due fondi sia “di uguale natura” e che il prato formi “praticamente un unico giardino” è emerso poi chiaramente dal sopralluogo (verbali, pag. 5; fotografie II–IX). Ciò posto, è appena il caso di ricordare che le parti sono – di principio – libere di determinare il contenuto di una servitù (art. 19 CO), salvo ipotesi estranee alla presente fattispecie (enumerate da Steinauer, op. cit., vol. II, pag. 301 n. 2211 e segg.; DTF 123 III 341 consid. 2c con riferimenti). In particolare è facoltà dei contraenti prevedere un divieto totale o parziale di costruzione (Steinauer, op. cit., vol. II, pag. 300 n. 2210 con rimando; Liver, op. cit., n. 190 ad art. 730 CC). Del resto sussiste per il convenuto la possibilità di delimitare la sua proprietà senza dover necessariamente innalzare un muro di cinta, in particolare posando una siepe conforme alle norme di vicinato (art. 137 segg. LAC). Anche al proposto l'appello manca perciò di consistenza.

#### **E. 14**

Gli oneri del giudizio odierno seguono la soccombenza dell'appellante, che rifonderà alle controparti un'equa indennità per ripetibili (art. 148 cpv. 1 CPC). 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. 500.– b) spese fr. 50.– fr. 550.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alle controparti fr. 1000.– complessivi per ripetibili. 3. Intimazione a: – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria

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