

TI_GERICHTE 11.2005.127 vom 26. Juli 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-07-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2005.127

FR: TI_GERICHTE 11.2005.127 du 26 juillet 2007

IT: TI_GERICHTE 11.2005.127 del 26 luglio 2007

Regeste

azione confessoria: servitù di limitazione altezze

Erwägungen

E. 1

Il valore litigioso delle cause relative a servitù è quello che il diritto ha per il fondo dominante o quello della svalutazione causata al fondo serviente, se essa è maggiore (art. 9 cpv. 3 CPC; Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. I, Berna 1990, pag. 284 in basso con rinvii di giurisprudenza). Nella fattispecie il Pretore ha accertato che l'interesse degli attori a impedire il posteggio sul tetto della casa della convenuta, rispettivamente l'interesse di quest'ultima a parcheggiare veicoli sul tetto della propria casa, supera senz'altro l'importo di fr. 8000.– (sentenza impugnata, consid. 2). Ciò legittima la proponibilità dell'appello (art. 36 cpv. 1 LOG), ma non ancora quella di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale (fr. 30 000.–: art. 74 cpv. 1 lett. b LTF). Interpellate pertanto dal giudice delegato, entrambe le parti hanno dato atto il 14 giugno e il 3 luglio 2007 che il valore litigioso ammonta a fr. 32 000.–. In simili circostanze non spetterebbe al giudice, secondo la procedura ticinese, scostarsi da tale indicazione unanime (I CCA, sentenza inc. 11.1997.24 del 6 febbraio 1998, consid. 8b con riferimenti). Ad ogni buon conto, in conformità alla procedura federale che impone una verifica di verosimiglianza (Poudret, op. cit., vol. I, pag. 268 n. 4.1), appare senz'altro plausibile che la possibilità per la convenuta di posteggiare tre automobili sul tetto della propria abitazione (doc. P: fotografia n. 25) rivaluti di almeno fr. 30 000.– il fondo serviente, tanto più che nelle vicinanze non constano esistere altre aree di sosta. Tempestivo, l'appello è di conseguenza ricevibile.

E. 2

Il Pretore ha dedotto dall'iscrizione nel registro fondiario e dalla conformazione dei fondi che in concreto lo scopo della servitù è quello di impedire ogni ostacolo alla vista dal fondo dominante verso valle, in particolare verso il lago e i boschi sottostanti. Egli ha poi spiegato che la sentenza pubblicata in DTF 109 II 412 evocata dalla convenuta non è applicabile al caso in esame, poiché la servitù in rassegna non si limita a proibire costruzioni, ma anche piantagioni e ogni altro ostacolo alla vista. Ciò posto, il primo giudice ha ritenuto che il parapetto posato attorno al posteggio, pur sporgendo oltre il livello della strada comunale, non limiti sostanzialmente la vista dal fondo dominante, contrariamente ai veicoli che stazionano sul tetto della casa, mentre i comignoli progettati dalla convenuta per finire non sono stati eseguiti. In definitiva egli ha accolto così le richieste degli attori nella misura in cui riguardano il divieto di posteggiare veicoli sul fondo serviente, mentre ha rinunciato a munire il divieto della comminatoria dell'art. 292 CP.

E. 3

L'appellante fa valere che la sentenza pubblicata in DTF 109 II 412 si riferiva a un divieto di costruzione ben più incisivo della servitù in esame, essendo destinato a garantire non solo la vista, ma anche l'insolazione e la protezione contro le immissioni, in particolare quelle acustiche. Ciò non ha impedito al Tribunale federale di precisare che il proprietario di un fondo gravato da una restrizione del diritto di costruire rimane libero di sistemare a piacere il terreno a livello del suolo. Può quindi asfaltarlo per creare accessi e parcheggi, la sosta di veicoli non raggiungendo un grado di stabilità e di durata assimilabile a quello di un bene mobile. L'appellante sottolinea inoltre che l'uso del posteggio è limitato ai semplici bisogni di un'abitazione familiare e che lo stazionamento di veicoli non priva della vista la proprietà degli attori, che sovrasta di 2.80 m più la strada comunale. A suo avviso infine non vi è proporzione fra il grave danno cagionato dal divieto di usare il posteggio e il disagio occasionato dallo stazionamento di qualche veicolo su un posteggio situato tre metri più in basso.

E. 4

Il titolare di una servitù può fare tutto ciò che è necessario per la sua conservazione e per il suo esercizio (art. 737 cpv. 1 CC). Nei confronti di chiunque gli impedisca o gli renda più difficile l'esercizio del diritto egli dispone dell'azione confessoria (Petitpierre in: Basler Kommentar, ZGB II, 2^a edizione, n. 11 ad art. 737 CC; Liver in: Zürcher Kommentar, Zurigo 1980, n. 180 ad art. 737 CC). In concreto i criteri per definire l'estensione di una servitù sono già stati richiamati dal Pretore (sentenza impugnata, consid. 3). Al riguardo basti rammentare che secondo l'art. 738 cpv. 1 CC l'estensione di una servitù è determinata dall'iscrizione nel registro fondiario, sempre ch'essa determini chiaramente i diritti e le obbligazioni che ne derivano. Se è chiara, l'iscrizione prevale su ogni altro genere di interpretazione. Entro i limiti dell'iscrizione, l'estensione della servitù può risultare dal titolo di acquisto o dal modo in cui fu esercitata per molto tempo, pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC). Decisivi sono il senso e lo scopo per il quale la servitù è stata costituita, come pure l'interesse e le necessità del fondo dominante, fermo restando che ogni servitù va interpretata restrittivamente e non deve limitare i diritti del proprietario del fondo serviente più di quanto occorra al suo normale esercizio (RtiD I-2004 pag. 504 consid. 3 con riferimenti).

E. 5

Nel caso specifico la servitù è iscritta nel registro fondiario come diritto – rispettivamente obbligo – di “limitazione di altezza costruzioni, piantagioni e comunque di ogni e qualsiasi schermo naturale o artificiale che sporga oltre il livello stradale attuale” (doc. B e C). L'unica questione rimasta litigiosa è di sapere se tale iscrizione vieti anche lo stazionamento di veicoli sul fondo serviente a un livello più alto di quello della strada. Non risulta, né le parti pretendono, che il titolo di acquisto o il modo in cui la servitù è stata esercitata per molto tempo, pacificamente e in buona fede permetta di chiarire univocamente il quesito. Occorre dunque far ca po allo scopo per cui la servitù è stata costituita (DTF 109 II 414 consid. 3 con rinvii; Steinauer, Les droits réels, 3^a edizione, pag. 395 n. 2294). a) Il Pretore ha individuato lo scopo della servitù nel garantire la vista dalla proprietà degli attori verso valle, oltre il livello della strada comunale in direzione del fondo della convenuta, e in particolare verso il lago e i boschi sottostanti (sentenza impugnata, consid. 3 in fine). Il testo medesimo dell'iscrizione a giornale corrobora tale opinione (“che possa limitare la vista”: doc. E). Su tal punto non v'è divergenza. b) L'appellante obietta nondimeno che la servitù va

interpretata restrittivamente e non deve limitare i diritti del fondo serviente più di quanto occorra al suo normale esercizio. Ora, è indubbio che a livello del suolo una restrizione del diritto di costruire non impedisca al proprietario del fondo serviente di sistemare a piacere il terreno gravato, in particolare asfaltandolo per creare accessi e parcheggi, ed è vero che l'ordinario stazionamento di veicoli non è comparabile, per stabilità e durata, a quello di una costruzione (DTF 109 II 417 consid. 5b). Sta di fatto però che nel caso in esame la "limitazione di altezza" (servitus altius non tollendi) non riguarda unicamente costruzioni, opere o manufatti, ma anche piantagioni e "comunque di ogni e qualsiasi schermo naturale o artificiale" (doc. D). E per "schermo" va inteso tutto "ciò che si frappone allo sguardo, impedendo di vedere persone o cose" (Battaglia, Grande dizionario della lingua italiana UTET, vol. XII, pag. 965). L'avverbio "comunque" con la locuzione "ogni e qualsiasi schermo" confermano poi che i contraenti hanno voluto correlare la limitazione d'altezza a qualunque intralcio visivo, nel modo più ampio possibile. Così com'è pattuita, tale servitù garantisce una vista indisturbata dal fondo dominante e limita senza equivoco la disponibilità del proprietario del fondo serviente. Il suo contenuto è, in definitiva, nettamente più esteso rispetto alla servitù di "restrizione del diritto di costruzione" oggetto della citata sentenza del Tribunale federale. c) La convenuta sottolinea che la vista della proprietà degli attori, situata 2.80 m più in alto della strada comunale, è già oggi limitata dall'ingombro causato dal tetto della sua stessa casa, la quale rispetta la servitù. L'argomentazione è solo in parte fondata. Dalle fotografie scattate dalla proprietà degli attori durante il secondo sopralluogo del 15 marzo 2005 risulta che dalla normale posizione di un osservatore in piedi sulla porzione più elevata del fondo serviente il posteggio di normali vetture non impedisce la vista del panorama. Intralcia lo sguardo invece il furgone della ditta Innosan SA, che supera nettamente in altezza l'ingombro visivo dovuto al tetto dell'abitazione della convenuta (doc. P: fotografie n. 21, 21a, 22a, 25, 26, 30, 31 e 33). Ci si attendesse a queste sole risultanze, andrebbe vietato unicamente il parcheggio di veicoli eccedenti una determinata altezza. In realtà la servitù non si esaurisce in questi soli termini. d) Le facoltà conferite al beneficiario da una servitù "negativa" riguardano – salvo pattuizione contraria – il fondo dominante nel suo intero, e non solo una sua parte (Steinauer, op. cit., pag. 357 n. 2204). In concreto nulla induce a supporre, né la convenuta pretende, che della servitù benefici solo la porzione più alta del fondo dominante. E il fondo dominante non consta solo dell'area più elevata su cui sorge la casa d'abitazione, ma comprende anche il piazzale a ovest, sullo stesso piano della strada comunale (osservazioni, pag. 3 ad 2; v. anche planimetria inserita nella domanda di costruzione nel fascicolo "richiami dal Comune di _____"). Da quel punto di vista non solo il citato furgone, ma anche le normali vetture parcheggiate sul fondo serviente occludono lo sguardo (doc. P: fotografie n. 3, 11, 22, 24 e 34). Che poi un veicolo costituisca uno "schermo" suscettibile di "limitare la vista e che sporga oltre il livello stradale" non può seriamente revocarsi in dubbio.

E. 6

L'appellante obietta che non vi è proporzione fra il danno dovuto alla proibizione di usare il posteggio sul tetto della sua abitazione e il disagio occasionato alla vista dal fondo dominante. L'asserto cade nel vuoto. Fin dall'inoltro della domanda di costruzione gli attori si sono opposti al progetto valendosi della nota servitù (doc. L) e non risulta che la convenuta abbia anche solo considerato l'ipotesi di creare il posteggio a una quota inferiore, né si è curata di chiedere preventivamente l'accertamento giudiziario del contenuto dell'obbligo. Del resto, avesse inteso sostenere che la servitù conserva un interesse di lieve

importanza per rapporto alla gravità dell'onere, essa avrebbe dovuto chiederne la cancellazione, rispettivamente la riduzione dietro indennità alle condizioni dell'art. 736 CC. Nulla essa ha intrapreso in tal senso.

E. 7

Gli oneri del giudizio odierno seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà alle controparti un'equa indennità per ripetibili, limitata alla stesura delle osservazioni all'appello. 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. 600.– b) spese fr. 50.– fr. 650.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alle controparti fr. 1500.– per ripetibili. 3. Intimazione a: – ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. terzi implicati Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile entro trenta giorni dalla notificazione delle decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 e 100 cpv. 1 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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