

TI_GERICHTE 11.2010.32 vom 22. Dezember 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-12-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2010.32

FR: TI_GERICHTE 11.2010.32 du 22 décembre 2012

IT: TI_GERICHTE 11.2010.32 del 22 dicembre 2012

Regeste

Tenore di una servitù di posteggio e amministrazione della comproprietà coattiva

Volltext

Tessin Tribunale di appello diritto civile La prima Camera civile 22.12.2012 11.2010.32

Tessin Tribunale di appello diritto civile La prima Camera civile 22.12.2012 11.2010.32

Ticino Tribunale di appello diritto civile La prima Camera civile 22.12.2012 11.2010.32

Tenore di una servitù di posteggio e amministrazione della comproprietà coattiva

Incarto n. 11.2010.32 Lugano 22 dicembre 2012 /mc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La prima Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Celio, giudice presidente, Walser e Cerutti, supplente straordinario segretaria: F. Bernasconi, vicecancelliera sedente per statuire nella causa OA.2004.572 (azione di accertamento e confessoria) della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2 promossa con petizione del 10 settembre 2004 da AO 1 (patrocinata dall'avv. PA 1) contro AP 1 e AP 2, (patrocinati dall'avv. PA 2) e AP 3 (patrocinata dall'avv. PA 3), esaminati gli atti, posti i seguenti punti di questione: 1. Se dev'essere accolto l'appello del 12 marzo 2010 presentato da AP 1 e AP 2 contro la sentenza emessa il 15 febbraio 2010 dal Pretore del Distretto di Lugano, sezione 2; 2. Il giudizio sulle spese e le ripetibili. Ritenuto in fatto: A. AP 1 e AP 2 sono comproprietari in ragione di un mezzo ciascuno della particella n. 792 RFD di _____. AP 3 è proprietaria dei fondi n. 793 e 796, mentre gli immobili n. 794 e 795 appartengono a AO 1. Questi cinque fondi beneficiano di varie servitù gravanti il piazzale censito quale fondo n. 238 – in comproprietà coattiva, in ragione di un terzo ciascuno, fra le particelle n. 792, 793 e 794 –, e meglio come segue: il fondo n. 792 beneficia di una servitù di posteggio e di passo con ogni veicolo; i terreni n. 794 e 795 di una servitù di passo pedonale con ogni veicolo e un diritto di accesso e di parcheggio per una vettura e, infine, l'immobile n. 793 di una servitù di posteggio per una vettura. B. I proprietari delle particelle citate adoperano il piazzale menzionato quale “posteggio” per le rispettive vetture. I coniugi AP 1 occupano con due autovetture la parte della particella n. 238 RFD antistante alla loro abitazione e con un camper la parte del piazzale adiacente alla particella n. 795 RFD (posteggi segnati in rosso). AP 3 con una vettura occupa l'area del piazzale antistante la sua particella n. 793 RFD (posteggio segnato in verde). AO 1 infine occupa con un'automobile l'area del piazzale tra il camper dei coniugi AP 1 e l'auto di AP 3 (posteggio segnato in blu). C. Il 10 settembre 2004 AO 1 ha convenuto davanti al Pretore del Distretto di Lugano AP 1 e AP 1 e AP 3 con un'azione tendente ad accertare che la servitù in favore delle sue particelle n. 794 e 795 e a carico della particella n. 238 va esercitata sulla superficie a fianco alla particella n. 795, che la servitù di posteggio e passo con ogni veicolo istituita in favore della particella n. 792 e a carico della particella n. 238 è da esercitare, in via limitata a una sola vettura, sulla superficie davanti alla particella n. 792, che la servitù di posteggio per una vettura in favore

della particella n. 793 e a carico della particella n. 238 è da esercitare sulla superficie davanti alla particella n. 793, che la particella n. 238 è libera da ogni aggravio supplementare, la cui superficie rimanente sarà utilizzata dai comproprietari con uguali diritti. Da ultimo l'attrice ha chiesto che sia fatto ordine a AP 1 e a AP 2 di sgomberare le superficie oggetto delle servitù in favore dei suoi fondi. D. Il 28 ottobre 2004 AP 3 ha aderito alle richieste dell'attrice. Con risposta del 3 novembre 2004 i coniugi AP 1 hanno proposto di respingere la petizione proponendo nondimeno – senza formulare un'esplicita azione riconvenzionale – un diverso accertamento di ogni singola servitù, e meglio che la servitù di accesso e parcheggio per una vettura in favore delle particelle n. 794 e n. 795 sia da esercitare sulla superficie a fianco del muro del garage che sorge sulla particella n. 795, che la servitù di parcheggio per una vettura in favore del fondo n. 793 sia da esercitare sulla superficie davanti alla particella n. 793 e a fianco della n. 795 e che la servitù di posteggio e passo con ogni veicolo in favore della particella n. 792 e a carico della particella n. 238 sia da esercitarsi sull'integralità della superficie della particella n. 238 non gravata dalle altre servitù. Il 29 novembre 2004 l'istante in replica ha ribadito il suo punto di vista. Nella duplice dell'11 gennaio 2005 AP 1 e AP 2 hanno confermato quanto affermato nella risposta. E. L'udienza preliminare si è tenuta il 3 febbraio 2005. Esperita l'istruttoria, le parti hanno rinunciato al dibattimento finale, producendo memoriali conclusivi scritti. Nel proprio, dell'11 gennaio 2006, AO 1 ha ribadito le proprie domande, aggiungendo, in via subordinata, di accertare che la servitù di posteggio e passo con ogni veicolo in favore della particella n. 792 è da esercitare con un solo veicolo e che quindi sia fatto ordine ai convenuti AP 1 di sgomberare il camper e posteggiare unicamente una vettura e che per il resto gli stessi utilizzino il piazzale in parti uguali agli altri comproprietari. Nel loro memoriale di medesima data, AP 1 e AP 2 hanno riaffermato le loro richieste. F. Citate le parti a un' "udienza per incompetenti" il 15 febbraio 2007, la Segretaria assessore le ha informate della "sua intenzione di riaprire l'istruttoria di causa e disporre d'ufficio l'assunzione di una perizia" volta ad "allestire una rappresentazione grafica (in due varianti) della part. n. 238 RFD di _____, con l'indicazione precisa delle aree da adibire a posti auto e ciò per un'esigenza di ben definire le aree interessate dai diritti di posteggio, anche allo scopo di possibilmente evitare in futuro contestazioni". Le parti hanno preso atto di ciò e hanno rinunciato all' "udienza conclusiva", riservandosi la facoltà di inviare "osservazioni conclusive" limitate alle risultanze peritali. Con ordinanza dell'indomani, la Segretaria assessore ha riaperto l'istruttoria e ha ordinato l'assunzione della perizia summenzionata. G. Assunta la perizia e respinta una domanda dei convenuti intesa alla sua completazione e delucidazione, il Pretore ha citato le parti al "dibattimento finale" del 14 gennaio 2010, durante il quale le parti hanno confermato le loro rispettive richieste, contenute nel rispettivo allegato finale. Nel proprio del 18 dicembre 2009 AO 1 ha sostanzialmente ribadito il suo punto di vista, precisando che in base alle risultanze delle perizia grafica la servitù di accesso e di parcheggio per una vettura in favore delle particelle n. 794 e 795 è da esercitare sul posteggio n. 6, che la servitù di posteggio e passo con ogni veicolo a favore della particella n. 792 è da esercitare, limitatamente ad una sola vettura, sul posteggio n. 1, che la servitù di posteggio per una vettura a favore della particella n. 792 è da esercitare sul posteggio n. 4 e che la superficie rimanente della particella n. 238 RFD sarà utilizzata dai comproprietari con uguali diritti, in particolare il proprietario della particella n. 794 ha il diritto di utilizzare esclusivamente il posteggio n. 5, il proprietario della particella n. 793 ha il diritto di utilizzare esclusivamente il posteggio n. 3, il proprietario della particella n. 792 ha il diritto di utilizzare esclusivamente il posteggio n. 2. Quanto ai convenuti, nel loro

memoriale dell'8 gennaio 2010, essi hanno riaffermato una volta di più le loro domande. H. Statuendo con sentenza del 21 maggio 2010, il Pretore ha parzialmente accolto la petizione, allegando alla sentenza la planimetria “variante 1” della perizia elaborata durante l'istruttoria. Egli ha così accertato che la servitù di accesso e parcheggio per una vettura in favore delle particelle n. 794 e 795 è da esercitare sullo stallo indicato con il n. 6, che la servitù di posteggio e passo con ogni veicolo a favore della particella n. 792 è da esercitare sullo stallo n. 2, che la servitù di posteggio per una vettura a favore della particella n. 793 è da esercitare sullo stallo n. 5, che i diritti d'uso particolare a scopo di posteggio in virtù della comproprietà della particella n. 238 vanno esercitati in favore del fondo n. 794 sullo stallo n. 4, in favore del fondo n. 793 sullo stallo n. 3 e in favore del fondo n. 792 sullo stallo n. 1. Il primo giudice ha inoltre ordinato lo sgombero del camper entro 48 ore dal passaggio in giudicato della sentenza. La tassa di giustizia di fr. 1200.–, le spese come pure le spese di perizia sono state poste a carico dell'attrice e di AP 3 in ragione di un decimo ciascuna e a carico dei convenuti AP 1 e AP 2 in solido per quattro quinti, con l'obbligo solidale per questi ultimi di rifondere all'attrice fr. 4000.– a titolo di ripetibili. Il Pretore, trattata la richiesta di convenuti quale domanda riconvenzionale, l'ha respinta. La tassa di giustizia di fr. 600.– e le spese sono state poste a carico questi ultimi in solido, tenuti a rifondere, sempre con il vincolo della solidarietà, fr. 1500.– per ripetibili a AO 1. I. Contro la sentenza predetta AP 1 e AP 2 sono insorti a questa Camera con un appello del 12 marzo 2010 in cui hanno chiesto che la petizione sia respinta e che la domanda riconvenzionale accolta, accertando di conseguenza che la servitù di accesso e parcheggio per una vettura in favore delle particelle n. 794 e 795 RFD e a carico della particella n. 238 RFD è da esercitare sulla superficie a fianco del muro del garage che sorge sulla particella n. 795 RFD, che la servitù di parcheggio per una vettura in favore della particella n. 793 RFD e a carico della particella n. 238 RFD è da esercitare sulla superficie davanti alla particella n. 793 RFD e a fianco della part. 795 RFD, che la servitù di posteggio e passo con ogni veicolo in favore della particella n. 792 RFD e a carico della particella n. 238 RFD è da esercitarsi su tutta la superficie della particella n. 238 RFD non gravata dalle precedenti servitù senza limiti di numero e di dimensioni. In via subordinata gli appellanti chiedono che le servitù di parcheggio siano limitate a uno stallo per ogni fondo comproprietario del piazzale, e meglio in favore delle particelle n. 794 e 795 RFD il posteggio a fianco del muro del garage del mappale n. 795 RFD, in favore del mappale n. 793 RFD davanti allo stesso fondo e a fianco del mappale n. 795 e in favore del mappale n. 792 RFD davanti alla loro proprietà. Nelle sue osservazioni del 27 aprile 2010 AO 1 ha proposto di respingere l'appello. Considerando in diritto: 1. La causa è stata trattata con la procedura ordinaria degli art. 165 segg. CPC ticinese. A quest'ultimo soggiacevano tutte le decisioni comunicate dai Pretori entro il 31 dicembre 2010 (art. 405 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie la sentenza del Pretore è stata intimata il 19 febbraio 2010 ed è pervenuta ai convenuti il 22 febbraio successivo. Introdotto entro venti giorni (art. 308 cpv. 1 CPC ticinese), il 12 marzo 2010, l'appello in esame è quindi tempestivo. Come tempestive sono le osservazioni dell'attrice. 2. L'azione intesa all'accertamento della servitù ha carattere pecuniario (Poudret , Commentaire à la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, Berna 1992, pag. 233 in basso). Il valore litigioso è, come in tutte le cause relative a servitù, quello che la servitù ha per il fondo dominante o quello della svalutazione causata al fondo serviente, se essa è maggiore (art. 9 cpv. 3 CPC ticinese; Poudret , op. cit., vol. I, n. 9.5 ad art. 36 pag. 284 con rinvii di giurisprudenza). Invitato dal presidente di questa Camera a esprimersi al riguardo, il Pretore ha fissato, con ordinanza del 23 marzo 2010, il valore litigioso in “almeno fr. 30 000.–”, importo che non è

stato contestato dalle parti. 3. Il “progetto di lottizzazione della particella n. 238” trasmesso, quale doc. D, con l'appello è irricevibile. L'art. 321 cpv. 1 lett. b CPC ticinese vietava di addurre nuovi fatti, prove o eccezioni in appello e il diritto federale non impone una disciplina diversa, salvo per quanto riguarda le cause rette dal principio inquisitorio illimitato (DTF 120 II 231 consid. 1c) e quelle di divorzio o di separazione (art. 138 cpv. 1 vCC), estranee alla fattispecie. Né l'atto in questione potrebbe essere acquisito d'ufficio, l'art. 322 lett. a CPC ticinese non conferendo alla Camera la facoltà di assumere nuova documentazione di propria iniziativa. Per gli stessi motivi anche i documenti trasmessi da AO 1 il 26 ottobre 2010, il 26 ottobre 2011 e il 1° ottobre 2012 (documentazione fotografica) sono irricevibili. Il pronunciato odierno deve quindi fondarsi sullo stesso materiale processuale considerato dal Pretore. 4. Il Pretore ha dapprima ricostruito l'origine della servitù litigiosa come pure i passaggi di proprietà avvenuti negli anni. Egli ha poi riassunto i criteri che disciplinano l'estensione e l'interpretazione di una servitù prediale. Il giudice ha affermato che il tenore letterale della servitù litigiosa di cui beneficiano i convenuti “posteggio e passo con ogni veicolo” non è chiaro, poiché l'espressione “con ogni veicolo” è tipica dei diritti di passo ed estranea a quelli di posteggio “che per loro natura devono essere precisati”. Anche il rogito n. 5236 dell'8 novembre 1968 del notaio avv. dott. _____ che ha costituito la servitù litigiosa – ha continuato il primo giudice – non chiarisce l'estensione della stessa. Il Pretore ha così poi stabilito che lo scopo della servitù consisteva nel mettere a disposizione della particella n. 792 “uno spazio da adibire a posteggio, analogamente a quanto era già avvenuto per gli acquirenti di fondi n. 794/795, rispettivamente per i beneficiari del diritto di compera del fondo n. 793”. Ciò premesso, sulla base delle testimonianze, il giudice ha ritenuto che non vi erano elementi per affermare che il promotore immobiliare – dall'attività del quale sono sorte le particelle in narrativa – abbia voluto trattare i proprietari delle tre particelle in modo diverso fra loro. Inoltre, il primo giudice ha valutato che alla costituzione della servitù i proprietari del fondo n. 792 non avessero “necessità accresciuta di posteggi” rispetto agli altri, benché in origine la particella n. 792 non beneficiasse di un'autorimessa come le altre. Egli invero ha identificato una diversa formulazione fra le iscrizioni delle altre servitù. Se non che il Pretore non ha ravvisato incongruenze lampanti, asserendo che le iscrizioni non sono, di per sé, attendibili per il loro rispettivo contenuto. Esaminando l'eventuale maggior uso della servitù, il Pretore lo ha considerato recente, i proprietari della particella n. 792 avendo per vent'anni posteggiato una sola auto, sicché l'uso della servitù fatto dai convenuti si rivela frutto delle loro nuove esigenze e non legittima un aggravio a norma dell'art. 739 CC. il primo giudice ha poi distinto le servitù di posteggio dalla comproprietà sul fondo n. 238. Riguardo alla creazione di quest'ultima, il Pretore ha inferito dalla costituzione della comproprietà in parti uguali – un terzo ciascuno per ogni comproprietario – e dal pagamento del prezzo in parti uguali – un terzo ciascuno – che nessun comproprietario “vantasse molti più diritti rispetto ai rimanenti due”, quali per esempio un “diritto di posteggio illimitato”. Con un'interpretazione restrittiva della servitù il primo giudice ha dunque concluso che il diritto dei convenuti AP 1 è riferito a una sola autovettura. A completare l'esame della fattispecie, il Pretore, ricordando che ogni comproprietario rivendica “almeno due posteggi sul piazzale particella n. 238”, ha aderito alle indicazioni emerse dalla perizia, la cui planimetria è stata allegata alla sentenza. Onde, in definitiva, il parziale accoglimento della petizione, nel senso che il Pretore ha accertato che la servitù a carico del fondo n. 238 erano le seguenti: la servitù posteggio e passo con ogni veicolo in favore della particella n. 792 va esercitata, per quanto riguarda il diritto di posteggio

limitato a una sola autovettura, sullo stallo n. 2 di planimetria citata; la servitù di posteggio per una vettura in favore della particella n. 793 va esercitata sullo stallo n. 5 e la servitù di accesso e parcheggio per una vettura in favore delle particelle n. 794 e 795 va esercitata sullo stallo n. 6. In aggiunta, il Pretore ha accertato che “i diritti d'uso particolare a scopo di posteggio in virtù del diritto di comproprietà sulla particella n. 238” erano da esercitarsi in favore del fondo n. 792 sullo stallo n. 1, in favore del fondo n. 793 sullo stallo n. 3 e in favore del fondo n. 794 sullo stallo n. 4. Il Pretore ha infine ordinato a AP 1 e AP 2 di allontanare, entro 48 ore dal passaggio in giudicato della decisione, il loro camper. Egli ha da ultimo respinto la domanda riconvenzionale di quelli. 5. L'esame della fattispecie merita un'analisi pregiudiziale. I convenuti, nella loro risposta del 3 novembre 2004 (act. III), hanno proposto di respingere la petizione e in via subordinata hanno formulato proprie domande di accertamento. L'attrice, in replica (act. IV), ha eccepito l'irregolarità di tale agire, non configurando “formalmente” una “domanda riconvenzionale”. Ora, in concreto, l'attrice ha proposto un'azione di accertamento di servitù e un'azione confessoria inerente a un fondo in comproprietà coattiva. Può essere ammesso che i convenuti – a loro volta comproprietari coattivi – possano chiedere in via subordinata una precisazione dell'accertamento senza passare da un'azione riconvenzionale, benché abbiano proposto, in via principale, di respingere la petizione (cfr. analogamente: Rep. 1940 pag. 125). Ciò perché la fattispecie implica un pronunciato che riguarda sia l'attore sia i convenuti (Rep. 1998 pag. 197 n. 33). Inoltre ci si potrebbe chiedere se la fattispecie non configuri finanche una cosiddetta actio duplex (sul tema, cfr. fra tanti: Wicki in: SZZP/RSPC 2009, pag. 103 segg.), in qual caso il giudice godrebbe di un ampio margine di apprezzamento (Wicki, op. cit., pag. 104). Sia come sia, l'esame della vertenza necessita, per le particolarità del caso, di una decisione univoca, che interessa anche i convenuti, sicché la loro richiesta potrebbe – dandosene gli estremi – entrare in considerazione. 6. Prima di esaminare il merito della vertenza, la scelta argomentativa del Pretore merita attenzione. La Segretaria assessore, infatti, ha riaperto l'istruttoria a dibattimento finale eseguito (cfr. l'udienza “per incumbenti” del 15 febbraio 2007, facendo assumere d'ufficio una perizia volta ad “allestire una rappresentazione grafica (in due varianti) della part. n. 238 RFD di _____, con l'indicazione precisa delle aree da adibire a posti auto e ciò per un'esigenza di ben definire le aree interessate dal diritto di posteggio, anche allo scopo di possibilmente evitare in futuro contestazioni (act. XIV e XV). Il Pretore, poi, nella sentenza impugnata – redatta dalla medesima Segretaria assessore – si è dipartito direttamente dalla perizia, senza esaminare – quantomeno per scartarle, se del caso – le richieste di giudizio originarie. L'avesse fatto, si sarebbe accorto di alcuni elementi da non trascurare. 7. Ora, in petizione l'attrice aveva chiesto, in merito ai posteggi sul fondo n. 238, che fosse accertato il suo diritto a un posto auto “da esercitare sulla superficie a fianco della part. no. 795”, che fosse parimenti accertato che la servitù di posteggio per una vettura di cui beneficia il fondo n. 793 fosse esercitata “sulla superficie davanti” a quella stessa particella e infine che il fondo n. 792 avesse un solo posteggio “sulla superficie davanti alla part. no. 792”. Ella, però, non ha prodotto alcuna planimetria né ha rivendicato qualsivoglia delimitazione fisica per l'esercizio di quei posteggi, limitandosi a ricordare, al punto 4 della petizione, che “i precedenti proprietari avevano stabilito” quella formula. In ogni caso, le richieste di giudizio dell'attrice sono vaghe e, come tali, difficilmente eseguibili, qualora fossero accolte. Sia come sia, con risposta del 28 ottobre 2004, AP 3 si è detta d'accordo con la “richiesta” dell'attrice (act. II). I convenuti AP 1, nella loro risposta del 3 novembre 2004, hanno proposto di accertare che l'attrice – proprietaria dei fondi n. 794 e 795 – può

posteggiare “sulla superficie a fianco del muro del garage che sorge sulla part. n. 795 RFD _____ (cfr. doc. 7, parcheggio colorato in blu)”, che il fondo n. 793 dispone di un posteggio “sulla superficie davanti alla part. 793 RFD _____ e a fianco della part. n. 795 RFD _____ (cfr. doc. 7, parcheggio colorato in verde) e che, infine, loro stessi dispongono di una servitù “da esercitarsi su tutta la superficie della particella n. 238 RFD _____ non gravata dalle precedenti servitù”. Ciò posto, a ben vedere, le formulazioni dell'attrice e dei convenuti AP 1 convengono sull'accertamento dei posteggi in favore dei fondi n. 793 e 795. Il Pretore avrebbe dovuto accertare al riguardo l'acquiescenza dei convenuti o, quantomeno, dare atto che le parti – ancorché con formulazioni non identiche – hanno inteso, per quelle due particelle, la medesima regolamentazione. Ne deriva che, in buona sostanza, litigiosa è solo l'estensione servitù di posteggio in favore del fondo n. 792.

8. Litigiosa è dunque, come testé constatato, l'estensione della servitù di posteggio in favore del fondo n. 792. Al riguardo gli appellanti ribadiscono, una volta di più, che la terminologia usata per la loro servitù è chiara e non necessita di alcuna interpretazione. Ciò premesso, dandosi una generica “servitù di posteggio” e non, contrariamente alle servitù dell'attrice e di AP 3, una servitù limitata a “una vettura”, essi dovrebbero potere disporre di posteggi “senza limiti di numero e di dimensioni”. In via subordinata essi ritengono che se non si “dovesse riconoscere la servitù di posteggio ampia a favore dei signori AP 1 (...), le servitù di parcheggio dovranno rimanere limitate ad uno stallone per ogni mappale”. a)

Secondo l'art. 738 cpv. 1 CC l'iscrizione fa fede circa l'estensione di una servitù prediale in quanto determini chiaramente i diritti e le obbligazioni che ne derivano. Se è chiara, l'iscrizione prevale su ogni esegesi. Entro i limiti dell'iscrizione, l'estensione della servitù può risultare poi dal titolo di acquisto o dal modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC: DTF 132 III 655 consid. 8 con richiami; Petitpierre in: Basler Kommentar, ZGB II, 2^a edizione, n. 1 ad art. 738). Dovendosi interpretare il titolo d'acquisto, occorre accertare la reale volontà delle parti (art. 18 CO) o, se questa non risulta, far capo al principio dell'affidamento (DTF 137 III 147 consid. 3 con richiami). Nei confronti di terzi che non hanno partecipato all'atto costitutivo della servitù, nondimeno, tali principi sono limitati dall'affidamento che ognuno può riporre nell'istituto del registro fondiario (art. 973 CC). Non solo per quanto riguarda il mastro, ma anche per quel che è dei documenti giustificativi suscettibili di precisare la portata dell'iscrizione (art. 971 cpv. 2 CC, ripreso dall'art. 738 cpv. 2 CC). Ciò impedisce di considerare circostanze e motivi personali che abbiano determinato la volontà di chi ha costituito la servitù; nella misura in cui non risultano dall'atto costitutivo, tali circostanze e motivi personali non sono opponibili a terzi che si siano riferiti in buona fede al contenuto del registro fondiario (RtiD I-2009 pag. 645, consid. 7). Sia come sia, la buona fede dell'acquirente, benché presunta (art. 3 cpv. 1 CC) non è assoluta, quest'ultimo non potendola invocare quando questa sia incompatibile con l'attenzione che le circostanze permettevano di esigere da lui (art. 3 cpv. 2 CC). Un terzo acquirente in buona fede deve tuttavia richiedere approfondite informazioni, come pure vagliare le circostanze che potrebbero fare sorgere in lui dubbi sull'esattezza dell'iscrizione (DTF 137 III 149 consid. 3.3.2 con richiami). Così, per esempio, siccome nessuno persona ragionevole acquista un immobile gravato da un diritto di passo senza visitare prima i luoghi, il terzo acquirente non potrà ignorare in buona fede – salvo casi eccezionali – le particolarità non menzionate nell'iscrizione (estensione, opere ecc.) che una visita del luogo poteva rivelargli (Hohl in: ZBGR/RNRF 90/2009, pag. 79). La decisione al riguardo dipende da tutte le circostanze del caso (art 4 CC, DTF 137 III 149 consid. 3.3.2 i. f. con richiamo). b) Il titolo di acquisto non

è in concreto di ausilio alcuno, giacché l'atto costitutivo dell'8 novembre 1968 e l'istanza d'iscrizione del 27 novembre successivo (entrambi in: doc. 2) si limitano a definire la servitù litigiosa come “servitù di posteggio e di passo con ogni veicolo”, senza precisare né il tracciato né a quali subalterni del fondo dominante essa permettesse l'accesso. Né simili indicazioni si trovano negli altri atti costitutivi e nelle rispettive istanze di iscrizione delle altre servitù che gravano il fondo n. 238 (doc. F per il fondo n. 792 e doc. 3 per il fondo n. 793). Certo, non si disconosce che i tre titoli d'acquisto delle tre servitù hanno tre formulazioni diverse. Il rogito n. 5110 del 4 giugno 1968 del notaio avv. dott. _____ (doc. D, n. 6) indica che è stata prevista, a carico del fondo n. 238 e in favore dei fondi n. 794 e 795, una “servitù di (...) parcheggio per una vettura”, nel rogito n. 5221 del 26 ottobre 1968 del medesimo notaio (doc. 3, n. XII) si trova, a carico del fondo n. 238 e in favore del fondo n. 793, “un diritto di posteggio per una vettura della grandezza usuale”; infine, nel rogito n. 5236 dell'8 novembre 1968 del medesimo notaio (doc. 2, n. 6) le parti hanno convenuto di “una servitù di posteggio” in favore del fondo n. 792 e a carico del fondo n. 238. Bisogna dunque interpretare il titolo d'acquisto, come indicato qui sopra consid. a). c) Gli appellanti pretendono che l'estensione della natura del loro posteggio emerge sia dal rogito di compravendita del notaio avv. _____ relativo al fondo n. 792 tra gli attuali (com)proprietari e i precedenti proprietari sia dalla domanda di costruzione del 6 giugno 1991 inoltrata dai coniugi AP 1, nella quale era richiesta la soppressione del garage esistente e la sua conversione in locali abitativi. Tale modifica era dipendente – a mente degli appellanti – dal fatto che il fondo disponesse “di almeno due posti auto”. Tali argomenti sono nuovi e non trovano riscontro alcuno negli atti. Essi si rivelano pertanto irricevibili (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC ticinese). d) AP 1 e AP 2 ritengono di avere diritto a posteggi “senza limiti di numero e di dimensioni”. Una simile richiesta è di per sé improponibile, ove si pensi che il sedime sul quale essa sarebbe da esercitarsi è limitato fisicamente e da altre servitù. Al riguardo non giova quindi attardarsi. e) AP 1 e AP 2 spiegano poi che la “diversità delle tipologie di proprietà” sarebbe “evidente”, sicché sarebbe “plausibile che al promotore _____ fossero stati richiesti benefici diversi da parte dei singoli acquirenti, a seconda delle loro esigenze”. Ora, volontà soggettive e elementi personali dei contraenti, se non risultano dall'atto costitutivo, non possono essere adoperati per interpretare il titolo d'acquisto della servitù nei confronti di terzi acquirenti successivi (supra, consid. a). I rilievi degli appellanti non sono dunque di alcun ausilio. È però vero che dall'esame dei rogiti di costituzione delle servitù litigiose emergono indizi convergenti per un trattamento diversificato dei tre immobili. I fondi n. 794, non ancora edificato, e 795 sono stati venduti per complessivi fr. 18 776.–, di cui fr. 5000.– per l'autorimessa sul fondo n. 795, già costruita (rogito n. 5110 del 4 giugno 1968 del notaio avv. dott. _____, pag. 2). A ciò si è aggiunta la nota servitù di “parcheggio per un'autovettura”. Quanto ai fondi n. 793, su cui già sorgeva un'abitazione, e 796 adibito a garage (come il fondo n. 795), il promotore ha convenuto un diritto di compera il 26 ottobre 1968 per complessivi fr. 100 000.– (rogito n. 5221 del notaio avv. dott. _____). Il fondo n. 793 è stato anche beneficiato della nota servitù di “posteggio per un'autovettura di dimensione usuali” Infine, il fondo n. 792, su cui sorgeva un'abitazione identica a quella sul fondo n. 793, è stato venduto l'8 novembre 1968 per fr. 95 000.– (rogito n. 5236, pag. 2). Quest'ultimo fondo, poi, ha ottenuto una servitù “di posteggio”. È dunque possibile che dall'esame dei documenti del registro fondiario (supra, consid. a) un acquirente potesse desumere una diversa gestione dei fondi e del piazzale sul quale esercitare le servitù, proprio perché il fondo n. 792 non aveva ottenuto alcun garage. Inoltre, va rammentato che

il fondo n. 792 constava di 329 mq (numero progressivo 14 “Comunicazione delle mutazioni edilizie, di colture e di frazionamento all'Ufficio cantonale di stima ed all'Ufficio dei registri”, II semestre 1969 in: documenti richiamati dall'Ufficio dei registri), mentre il fondo n. 793 di 371 mq (numero progressivo 15). Ora, un prezzo più basso per un terreno di dimensioni minori è giustificato. Certo che la somiglianza degli importi non può lasciare indifferenti. Se non che, nel 1969, anche il fondo n. 792 è stato dotato di un'autorimessa. L'operazione ha richiesto il sacrificio di una porzione di suolo di 34 mq presi dal proprio “terreno complementare” (numeri progressivi 14 e 25 nei documenti richiamati citati). Tale intervento potrebbe fare pensare, a un terzo acquirente, che l'allora proprietario della particella n. 792 abbia deciso di conformare la propria situazione – un'autorimessa e un posteggio esterno – a quella dei fondi confinanti. L'interpretazione del titolo d'acquisto della servitù conduce pertanto a due vie distinte. Occorre dunque esaminare com'è stata esercitato il diritto nel tempo (supra, consid. a). f) Quanto alle testimonianze, gli appellanti pretendono che esse confermerebbero l'uso ininterrotto delle servitù a norma dell'art. 738 cpv. 2 CC. _____, custode della proprietà oggi dell'attrice, ha ricordato che i precedenti proprietari si recavano a _____ “grosso modo 4-5 volte l'anno”. Essi “avevano un'unica macchina che posteggiavano di notte regolarmente nel garage. Di giorno succedeva che la posteggiavano sul piazzale, dove capitava, a volte vicino al garage (di regola) oppure in caso di pioggia vicino alla stradina che conduceva a casa loro”. Il teste ha poi ricordato che dopo l'acquisto da parte dei convenuti AP 1 del fondo n. 792 egli ha “sempre trovato a [...] disposizione il posto che auto che utilizzavo regolarmente. Si tratta del posto auto evidenziato in blu nel documento 5” (deposizione del 1° giugno 2005 in: act. IX, pag. 1). Il teste ha poi evidenziato che “quando il fondo era di proprietà _____, lo stesso utilizzava un unico posteggio” (deposizione citata, pag. 2). Non va però dimenticato che _____ era, come detto, il custode dell'abitazione sita sul fondo n. 794 e che, dunque, si recava a _____ “saltuariamente”, non potendo quindi riferire di come la servitù era adoperata usualmente. _____ ha ricordato che dal 1992, quando si è trasferita nella casa sita sul fondo n. 791, “i signori AP 1 occupano sempre due posti auto”. La testa ha aggiunto che essi la autorizzavano, se del caso, a occupare “un posto sul piazzale”, e meglio “nel posto ora occupato dal camper (posteggio evidenziato in rosso sul doc. 5)”. I coniugi AP 1 l'avrebbero inoltre resa edotta che “vi erano determinati posti auto riservati ad altri vicini”, cioè i “posteggi evidenziati in blu e in verde sulla planimetria doc. 5”. Per quel che concerne il camper, la teste ha ricordato che esso “è arrivato penso grosso modo 2-3 anni fa” (deposizione del 1° giugno 2005 in: act. IX, pag. 3). _____, proprietaria del fondo n. 794 dal 1968 al 1975, ha dichiarato che ogni comproprietario della coattiva poteva “posteggiare liberamente sul piazzale e non era definita un'area specifica. Ognuno dei comproprietari aveva diritto ad un posto auto sul piazzale”. La stessa rileva di avere avuto, all'epoca, “una sola vettura, per cui non avevo necessità di occupare il piazzale”. Essa ha infine ricordato che “le case poste sui fondi 793 e 792 erano adibite a casa di vacanza” (deposizione del 25 agosto 2005 in: act. X, pag. 1). _____, precedente proprietario del fondo n. 792 dal 1981 al 1988, ha ricordato che “quando io acquistai la casa, la stessa disponeva formalmente di un garage che di fatto era inutilizzabile a tale scopo, poiché era occupato da un tank”, che prima “era posizionato altrove, nel senso che era interrato, ma che poi il precedente proprietario aveva dovuto adeguarsi ad una nuova normativa cantonale in materia e quindi aveva dovuto spostarlo nel garage”. Egli ha poi aggiunto che tale autorimessa “in origine” non c'era, siccome “le due case ai fondi 792 e 793 erano identiche”. Il teste ha poi proseguito affermando che gli sarebbe stato “detto dalla

precedente proprietaria che potevo piazzare i miei veicoli dove volevo sul piazzale, mentre i proprietari dei fondi 794 e 793 avevano entrambi diritto ad un solo posto auto”, aggiungendo che “anche il signor _____ [allora proprietario del fondo n. 793] mi aveva appunto detto che lui rivendicava sul piazzale un solo posto auto come al rogito, mentre che io potevo posteggiare liberamente”. Egli ha poi riferito di un colloquio con il promotore, durante il quale quest'ultimo gli avrebbe spiegato “la regolamentazione dei posteggi, nel senso che i due fondi n. 794 e 793 che già disponevano di un'autorimessa avevano diritto ad un unico posteggio sul piazzale, mentre che il fondo no 792 in quanto sprovvisto di autorimessa aveva diritto a più posti auto in caso di necessità”. Il teste ha poi precisato che “inizialmente disponevo di due macchine, la mia personale e quella della ditta” e che poi “acquistai anche un jeppino per mia moglie”. Egli ha anche ricordato che “sebbene non fosse definita l'area di posteggio” i proprietari del fondo n. 794 posteggiavano “solitamente” la loro auto “ a fianco della loro autorimessa (795)”, mentre il proprietario del fondo n. 793 lasciava “solitamente” l'auto “davanti alla loro entrata” (deposizione del 25 agosto 2005 in: act. X, pag. 2). _____ ha ricordato che i “veicoli [...] dei signori AP 1 vengono parcheggiati come risulta dalla planimetria di cui al doc. 5. Ciò da sempre, ossia da quando io abito nella mia casa [dal 1998 nella casa sul fondo n. 791]”. La stessa ha poi riferito di esserle “capitato in passato di parcheggiare saltuariamente la mia auto sul piazzale [...], precisamente nel punto in cui ora è stazionato il camper”, tale permesso essendole stato dato dai “signori AP 1 stessi”, i quali le avrebbero riferito che “i due posti segnati in azzurro e in verde sul piano doc. 5 erano già utilizzati”. La teste ricorda poi che i precedenti proprietari dei fondi n. 793 e 794 “non contestarono mai il mio diritto di posizionare l'auto al posto ora occupato dal camper”. Inoltre, ha aggiunto, “di regola l'attrice posteggia la sua auto nel punto indicato in blu sulla planimetria doc. 5 o davanti alla sua autorimessa” (deposizione del 28 settembre 2005 in: act. XI, pag. 1). In estrema sintesi, una visita dei luoghi avrebbe confortato l'attrice nell'idea che i posteggi – per le servitù – erano disposti come nella planimetria di cui al doc. 5, riservato il caso dell'eventuale terzo posteggio, assegnato al camper, che non può essere messo al beneficio del “lungo tempo”, poiché il veicolo è stato acquistato da AP 2 il 1° aprile 2003 (v. licenza di circolazione doc. 8), e quindi poco più di un anno prima dell'avvio della vertenza. Se ne conclude che la petizione è su questo punto da respingere, come pure la domanda subordinata dei convenuti AP 1. È nondimeno lecito accertare che la particella n. 792 dispone di due posti auto davanti a sé, come emerge dalla planimetria di cui al doc. 5. E tale è l'accertamento che va pronunciato nel caso concreto, la perizia commissionata dal Pretore non giustificandosi né trovando fondamento come si dirà in appresso. Né si giustifica di ricorrere alla domanda subordinata degli appellanti, poiché l'interpretazione data in concreto alla servitù può senz'altro dirsi “ampia”, o quantomeno più estesa di quanto proposto dall'attrice. 9. La Segretaria assessore, dopo il deposito dei memoriali conclusivi, ha “riaperto l'istruttoria” per “disporre d'ufficio l'assunzione di una perizia” il cui scopo era, fra l'altro, di “ben definire le aree interessate dai diritti di posteggio” per cercare, se possibile, di “evitare in futuro contestazioni tra i comproprietari in merito all'esercizio degli stessi diritti di posteggio” (verbale dell'udienza per “incombenti” del 15 febbraio 2007: act. XIV; cfr. anche: ordinanza del 16 febbraio 2007: act. XV). Essa ha poi previsto che, conclusa la perizia, le parti si sarebbero espresse al riguardo in un “complemento di conclusioni”. Ciò posto, il Pretore nella sentenza impugnata si è limitato a seguire un'impostazione proposta dal perito, attribuendo due posteggi a ogni interessato. Così facendo il primo giudice ha parimenti accertato l'estensione della rispettiva servitù di posteggio, delimitandola. a) La

decisione del Pretore implica lo spostamento d'ufficio dell'assetto della servitù, rispetto alla domanda iniziale dell'attrice. Al riguardo si rinvia a quanto scritto in precedenza (sopra, consid. 7) b) Certo, l'attrice nelle proprie conclusioni aggiuntive ha proposto che fossero assegnati alla sua particella gli “stalli” n. 6, grazie alla servitù di posteggio, e n. 5, quale elemento della comproprietà coattiva. E questa richiesta configura una – nuova – domanda di giudizio, che può legittimamente essere intesa quale trasporto di servitù ai sensi dell'art. 742 cpv. 1 CC, l'interessata agendo quale comproprietaria del fondo gravato della servitù nei confronti degli altri comproprietari. In ogni caso il contraddittorio è stato rispettato, ma v'è da chiedersi quale sia l'esito di ciò alla luce dell'acquiescenza di cui si è detto qui sopra (consid. 7). A norma dell'art. 742 cpv. 1 CC se l'uso della servitù richiede solo una parte del fondo, il proprietario che giustifica un interesse può chiederne il trasporto a sue spese sopra un'altra parte non meno adatta per il fondo dominante. Resta il fatto che il proprietario gravato non può rimettere in discussione l'assetto di una servitù in ogni momento (Rep. 1998 pag. 201 consid. 6a con richiami). c) Non resta che esaminare dunque le condizioni poste al trasporto di una servitù. Quest'ultima deve gravare “solo una parte del fondo serviente”, sempre che tale superficie risulti “non meno adatta” per il fondo dominante, il richiedente deve dimostrare “un interesse” legittimo alla modifica della situazione, l'esercizio della servitù deve risultare confacente anche dopo il trasferimento e il proprietario del fondo serviente deve assumere i costi dell'intervento (Rep. 1998 pag. 200 in alto). L'interesse del richiedente dev'essere serio (Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 4^a edizione, pag. 457 n. 2309b) e deve configurarsi come l'espressione di bisogni nuovi del fondo serviente rispetto al momento in cui il diritto è stato costituito (Simonius/Sutter, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht*, vol. II, Basilea 1990, pag. 74, n. 20). In concreto, l'attrice non ha sostanziato quale fosse l'interesse serio alla base della nuova richiesta di giudizio, emersa dall'intervento d'ufficio del Pretore. Il memoriale conclusivo aggiuntivo è, al riguardo, silente. La richiesta non avrebbe dovuto quindi avere buon esito. d) D all'esame della perizia emerge che i posteggi così concepiti permettono “accessi pedonali [...] per una larghezza di almeno m. 1,5” ai fondi titolari della comproprietà coattiva (perizia, “1. Situazione”: act. XVII). Ora, il fondo n. 238 deve garantire, fra l'altro, il “passo con ogni veicolo” e l' “accesso” in favore della particella n. 794 come pure il “passo con ogni veicolo” in favore del fondo n. 793. Che tali oneri siano rispettati con la scelta adottata dal Pretore appare dubbio, ove si pensi che un diritto di passo con veicolo non può essere limitato a 1,5 m. Certo, questo diritto potrebbe essere garantito con gli stalli previsti, ma risulterebbe di difficile attuazione, considerando la difficoltà di accedere alle particelle interessate in caso di emergenza. Ne risulta che la scelta del Pretore di imporre degli stalli per l'accertamento delle servitù di posteggio non può essere condivisa. 10. Resta da esaminare l'eventuale concessione di un posteggio supplementare a ogni fondo (792, 793 e 794) in virtù della comproprietà coattiva sulla particella n. 238. a) Per comproprietà coattiva s'intende una forma particolare di comproprietà, non esplicitamente prevista dal Codice civile, costituita mediante una convenzione tra comproprietari e intesa a vincolare la comproprietà di un determinato fondo alla proprietà o alla comproprietà di altri fondi, cosicché la quota di comproprietà del primo segue il destino del o dei secondi (Liver in: ZBGR/RNRF 50/1969, pag. 15; Steinauer in: ZBGR/RNRF 79/1998, pag. 229; Brunner/Wichtermann in: Basler Kommentar, ZGB II, 2 a edizione, n. 2 ad art. 646). Questa forma di comproprietà, se risultante dal registro fondiario, assume carattere di diritto reale soggettivo (DTF 130 III 15 consid. 5.2.1 con riferimenti). Si tratta, in altre parole, di una proprietà propter rem (DTF 130 III 16 consid. 5.2.2 con riferimenti). Ciò premesso,

l'immobile oggetto della comproprietà coattiva è, di regola, destinato a uno scopo durevole – posteggio, via d'accesso ecc. –, sicché non si può chiedere lo scioglimento della comproprietà ai sensi dell'art. 650 cpv. 1 CC (DTF 130 III 16 consid. 5.2.2 con riferimenti) né i comproprietari dispongono di un diritto di prelazione legale (Liver, op. cit., pag. 16; Steinauer, loc. cit., Brunner/Wichtermann, loc. cit.). In concreto, il fondo n. 238 era stato destinato a “piazzale-accesso” (cfr. istanza di frazionamento del 10 maggio 1968 in: richiamo documenti dall'Ufficio registri). sicché lo scopo di quell'immobile è di servire quale “accesso” e quale “piazzale” per i fondi n. 792, 793 e 794. b) Aggiungasi poi che, a norma dell'art. 646 cpv. 1 CC, più persone che abbiano per frazioni la proprietà di una cosa, senza segni apparenti di divisione, sono comproprietarie. Da questa definizione si evince che ogni comproprietario è titolare di una quota ideale della cosa (Haab in: Zürcher Kommentar, edizione 1977, n. 8 ad art. 646 CC; Steinauer, Les droits réels, vol. I, 5 a edizione, n. 1117 pag. 390). Certo, ogni quota di comproprietà, anche se ideale, è però per legge essa stessa un immobile (a rt. 655 cpv. 2 n. 4 CC), e pertanto oggetto della proprietà individuale del suo titolare, la quale parte può essere da lui alienata o costituita in pegno o pignorata dai suoi creditori. (art. 646 cpv. 3 CC). Ciò non toglie che ogni singolo comproprietario deve godere della cosa nella misura compatibile con i diritti degli altri (art. 648 cpv. 1 i.f. CC). c) Si riconoscessero nella fattispecie diritti di posteggio supplementari a quanto fissato nelle servitù già discusse, lo scopo del “piazzale” non sarebbe più l' “accesso” e il “posteggio”, ma solo il posteggio, snaturando pertanto la destinazione della comproprietà coattiva. Questo perché le iscrizioni nel registro fondiario delle servitù devono potere essere compatibili con la comproprietà coattiva. E quegli scopi devono potere coesistere in maniera durevole. Inoltre, lo scopo della comproprietà è il fondamento della partecipazione di ogni comproprietario come pure il presupposto dell'acquisto (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 19 ad art. 648 con rinvio), sicché una modifica dello scopo richiede l'unanimità dei comproprietari a norma dell'art. 648 cpv. 2 CC. Certo, i comproprietari possono prevedere nel regolamento d'uso a norma dell'art. 647 cpv. 1 CC di conferire all'uno o all'altro la priorità (Vorrecht) d'uso su determinati spazi della cosa comune (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 647). Se non che, tale prerogativa non è assoluta, ma è limitata dal fatto che ogni modifica fisica del bene comune spetta a tutti i comproprietari insieme (Brunner/Wichtermann, eo. loc.). d) Dato quanto precede, la scelta operata dal Pretore di attribuire determinati posteggi (“stalli”) all'uno e all'altro dei comproprietari del fondo n. 238 stride con quanto detto in precedenza, implicando un “apparente segno di divisione”. Aggiungasi poi che la comproprietà coattiva garantisce, secondo la sua iscrizione, l' “accesso” alla particella n. 794 e il “passo” in favore dei fondi n. 792 e 794. Non può quindi dirsi che da tale comproprietà si possa inferire un diritto di posteggio supplementare in favore di ogni singolo comproprietario. Certo, nell'istanza di iscrizione della comproprietà coattiva del 20 novembre 1979, basata sul rogito n. 1155 del 16 novembre 1979 del notaio avv. _____ (doc. 4), si può leggere che “in pratica” la comproprietà è frutto di una “conversione” delle varie servitù gravanti la particella n. 238, con l'intento però di rispettare l'allora “lex Furgler”, testo legale che disciplinava l'acquisto, in Svizzera, di immobili da parte di cittadini stranieri (per l'evoluzione legislativa sul tema cfr. Messaggio del Consiglio federale del 16 settembre 1981 relativo a una Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, FF 1981 III pag. 521 segg., n. 112). Se non che, come detto in precedenza (supra consid. b) le servitù devono potere coesistere con gli scopi della comproprietà coattiva. e) Poi, l'ipotesi vagliata dal Pretore renderebbe certo più comodo l'esercizio della comproprietà, configurando pertanto un intervento di

abbellimento a norma dell'art. 647 e CC. Tuttavia, dagli atti non risulta che le condizioni poste al cpv. 2 – per imporre tali opere ai convenuti AP 1 – siano state evocate. Sia come sia, la creazione di posteggi come proposto dal Pretore osterebbe all'esercizio consono dello scopo della comproprietà coattiva, pregiudicando l'accesso allo stabile sulla particella 792. Anche gli enti di primo intervento ne risulterebbero impediti. Ciò che rende senza oggetto l'ipotesi espressa dall'attrice di un caso elencato all'art. 647 b cpv. 1 CC. f) In definitiva, nessun comproprietario può pretendere a un uso accresciuto del fondo n. 238, nel senso che ognuno di essi può beneficiare di un posteggio supplementare in aggiunta a quelli accertati in precedenza. Ne deriva che spetterà ai convenuti decidere quali veicoli, tra le autovetture e il camper – nel limite dei due posti assegnati alla loro particella – lasciare sul fondo n. 238.

11. Gli oneri processuali seguono la vicendevole soccombenza delle parti (art. 148 cpv. 2 CPC ticinese). Per le particolarità dell'odierno giudizio, si giustifica visto l'esito e in via eccezionale di ripartire gli oneri a metà ciascuno fra le parti compensando le ripetibili. Il pronunciato odierno implica però la riforma della decisione di primo grado anche su tasse e spese. Esse vanno di conseguenza imposte in ragione di tre decimi all'attrice e di sette decimi ai convenuti AP 1. Questi ultimi rifonderanno, in solido, ripetibili ridotte all'attrice.

12. Circa i rimedi esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso accertato dal Pretore con ordinanza del 23 marzo 2010 (“almeno fr. 30 000.–”), raggiunge la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è parzialmente accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è accolta, nel senso che 1.1 Si dà atto che, per intervenuta acquiescenza: – la servitù di accesso e parcheggio per una vettura in favore delle particelle n. 794 e 795 RFD di _____ a carico della particella n. 238 RFD di _____ è da esercitare sulla porzione di terreno indicata in blu nella planimetria allegata, a fianco del muro del garage sito sulla particella n. 795; – la servitù di posteggio per una vettura in favore della particella n. 793 RFD di _____ e a carico della particella n. 238 RFD di _____ è da esercitare sulla porzione di terreno indicata in verde sulla planimetria allegata. 1.2 È accertato che: – la servitù di posteggio e passo con ogni veicolo in favore della particella n. 792 RFD di _____ e a carico della particella n. 238 RFD di _____ è da esercitare, per quanto riguarda il diritto di posteggio, limitatamente a due veicoli sulle porzioni di terreno antistante al fondo n. 792 indicate in rosso sulla planimetria allegata. 1.3 Non vi sono diritti d'uso particolare a scopo di posteggi supplementari in aggiunta alle servitù accertate supra ad 1.1 e 1.2 sulla particella n. 238 RFD di _____ in virtù della comproprietà coattiva dei fondi n. 792, 793 e 794 sulla citata particella n. 238. 2. La tassa di giustizia di complessivi fr. 1800.– e le spese sono poste a carico di AP 1 e AP 2, in solido, in ragione di sette decimi e per il resto a carico dell'attrice. A quest'ultima, AP 1 e AP 2 rifonderanno, sempre con il vincolo di solidarietà, fr. 3300.– per ripetibili ridotte. 3. Intimazione alle parti per il tramite dei loro patrocinatori. II. Gli oneri dell'appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 950.– b) spese fr. 50.– fr. 1000.– sono posti solidalmente a carico di AP 1 e AP 2 per un mezzo e per l'altra metà a carico di AO 1. Ripetibili compensate. III. Notificazione: –; –. Comunicazione: – Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2; –; – Ufficio del registro fondiario, Lugano; – Ufficio del registro fondiario federale, Bellinzona. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il giudice presidente La segretaria Allegata: planimetria Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF

per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro il termine stabilito dall'art. 100 cpv. 1 e 2 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 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. PLANIMETRIA
COMUNE DI _____ POSTEGGI MAPP. 238 Il giudice
presidente La segretaria

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