

TI_GERICHTE 11.2015.112 vom 11. Oktober 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-10-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2015.112

FR: TI_GERICHTE 11.2015.112 du 11 octobre 2017

IT: TI_GERICHTE 11.2015.112 del 11 ottobre 2017

Erwägungen

E. 000

(sentenza impugnata, consid. 9). È vero che nel memoriale conclusivo del 2 maggio 2013 la convenuta ha chiesto un'indennità di fr. 7315.– (non di fr.

E. 10

000.–) ove l'azione principale fosse stata accolta (pag. 13), ma è altrettanto vero che nelle cause inerenti a servitù il valore litigioso è quello del diritto controverso per il fondo dominante o quello della svalutazione causata al fondo serviente, se essa è maggiore (FF 2006 pag. 6662 in basso; sentenza del Tribunale federale 5A_413/2009 del 2 febbraio 2010, consid. 1.2; da ultimo: I CCA, inc. 11.2013.55 del 15 settembre 2015, consid. 2). E nella fattispecie gli attori non contestano che l'accoglimento dell'azione principale rivaluterebbe il loro fondo di almeno fr. 10 000.–. Quanto alla tempestività del ricorso, la decisione impugnata è stata notificata alla patrocinatrice della convenuta il 4 novembre 2015. Depositato il 3 dicembre 2015, l'appello in esame è quindi ricevibile. 2. Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto ha constatato anzitutto che il vano esistente nella cucina della particella n. 3931 costituisce un'opera sporgente (art. 674 cpv. 1 CC), trovandosi esso su fondo altrui, in un edificio collegato però all'opera principale con cui forma un'unità dal punto di vista funzionale e dalla quale è direttamente accessibile (consid. 1). Posto ciò, egli ha ricordato che qualora un'opera sporgente “sia fatta senza diritto, ma il vicino danneggiato non abbia fatto opposizione alla stessa a tempo debito, malgrado che fosse riconoscibile, il giudice può, se le circostanze lo esigono, accordare mediante equa indennità, al costruttore in buona fede il diritto reale sull'opera o la proprietà del terreno” (art. 674 cpv. 3 CC). Il che vale – egli ha soggiunto – anche qualora il proprietario unico di due fondi costruisca un corpo sporgente e poi alieni l'uno o l'altro fondo (o entrambi), nel qual caso non serve interrogarsi sulla buona fede del costruttore o sulla tempestività dell'opposizione (consid. 1 e 2). In concreto il primo giudice ha accertato che il vano sporgente non è opera degli attori, i quali nell'ottobre del 2006 hanno acquistato la particella n. 3931 così com'è. Non si pone dunque – egli ha soggiunto – questione di buona fede (consid. 3). A mente sua si pone invece il problema di una reazione “a tempo debito”, la convenuta avendo chiesto l'eliminazione della sporgenza solo il 5 luglio 2010, mentre avrebbe dovuto accorgersi dello sconfinamento già nel maggio precedente, quando aveva avuto modo di visitare la casa degli attori. Anzi, secondo il Pretore aggiunto “si potrebbe addirittura affermare” che la convenuta si sarebbe dovuta accorgere della sporgenza nel novembre del 2006, quando i convenuti avevano notificato all'autorità comunale l'esecuzione di lavori intesi alla formazione di una doccia (consid. 4). Appurata l'applicabilità dell'art. 674 cpv. 3 CC, il Pretore aggiunto ha escluso di attribuire agli attori la superficie invasa, poiché sopra il vano sporgente si trova un locale wc appartenente all'abitazione della convenuta. Egli ha esaminato perciò se si giustifichi di concedere agli

attori un diritto di sporgenza, risolvendo il quesito positivamente. A sostegno della servitù egli ha evocato il fatto che gli attori beneficiano della nicchia sin dall'acquisto della casa e hanno arredato l'incavo con mobili su misura difficilmente ricollocabili, che come dispensa quel vano è “uno spazio strategico” per la cucina, che strutturalmente esso fa parte dell'abitazione degli attori (mentre dall'altro lato andrebbe unicamente a ingrandire un deposito della convenuta) e che l'eliminazione della sporgenza richiederebbe la costruzione di un muro divisorio. Inoltre – egli ha proseguito – la convenuta può ricavare senza grandi difficoltà una stanza da bagno nella propria abitazione, come essa dichiara di voler fare ristrutturando lo stabile, anche senza usufruire di quel vano (consid. 5 e 6). Quanto all'“equa indennità” prevista dall'art. 674 cpv. 3 CC, il Pretore aggiunto l'ha determinata sulla base della perizia giudiziaria in fr. 3000.–, pari al deprezzamento arrecato al fondo serviente. Entro tali limiti egli ha accolto così la pretesa di fr. 7315.– avanzata dalla convenuta. Il primo giudice non ha riconosciuto invece né i fr. 3000.– chiesti dalla convenuta per il valore della sporgenza, ritenuti compresi nell'indennità per il deprezzamento del fondo serviente, né i fr. 1315.– da lei rivendicati per l'uso della sporgenza da parte degli attori nel corso degli ultimi otto anni, pretesa avanzata irrisolvemente nel memoriale conclusivo e reputata contraria al precetto di equità (consid. 7 e 8). Onde, in definitiva, l'accoglimento della petizione nella sua domanda subordinata e il rigetto della riconvenzione. 3. L'appellante contesta i presupposti per l'iscrizione di una servitù di sporgenza a norma dell'art. 674 cpv. 3 CC, facendo valere in primo luogo che lo sconfinamento va considerato tale solo dal 1973, quando suo padre ha acquistato la particella n. 3280, mentre la particella n. 3931 (scorporata dall'originaria particella n. 3280) era rimasta in mano agli stessi proprietari della particella originaria. E nel 1973 era già in vigore a _____ il registro fondiario definitivo, sicché suo padre poteva confidare – essa sostiene – nella pubblicità negativa del registro, anche perché la sporgenza non era riconoscibile, tanto ch'essa l'ha scoperta solo nel luglio del 2010. Che fino ad allora non sia intervenuta alcuna opposizione non significa quindi – essa sottolinea – che lei o suo padre abbia mai consentito al mantenimento della sporgenza. a) Da un equivoco riconducibile alla sentenza impugnata va subito sgombrato il campo. Come ricorda il Pretore aggiunto, invero, il giudice può concedere al costruttore in buona fede di una sporgenza su un fondo altrui il diritto reale sull'opera o la proprietà del terreno “ se le circostanze lo esigono”, a condizione che il vicino danneggiato non abbia fatto opposizione a tempo debito (art. 674 cpv. 3 CC) . Giustamente il primo giudice ha rammentato altresì che l'art. 674 cpv. 3 CC è applicabile, per analogia, anche nel caso in cui la sporgenza sia stata eseguita lecitamente mediante atto di disposizione da parte di un unico proprietario (destination du père de famille), qualora l'intera superficie gli appartenesse al momento di creare l'opera sporgente e solo in una fase successiva i fondi siano stati frazionati e trasferiti a proprietari diversi (DTF 78 II 135 consid. 4, richiamata in DTF 97 III 98; analogamente: sentenze del Tribunale federale 5A_336/2010 del 30 luglio 2010, consid. 3 e 5C.169/1995 del 29 novembre 1995, consid. 2 richiamato ancora di recente in: I CCA, sentenza inc. 11.2014.75 del 6 ottobre 2016, consid. 5). Sta di fatto che nell'ipotesi testé evocata la questione della buona fede non si pone, poiché in tal caso il proprietario unico ha costruito la sporgenza su fondi propri. Inoltre, contrariamente all'opinione del primo giudice, non si pone nemmeno la questione legata alla tempestività dell'opposizione. Un'opposizione è formulata “a tempo debito”, infatti, se interviene al momento in cui i lavori possono ancora essere interrotti senza pregiudizio eccessivo per il costruttore (Marchand in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 22 ad art. 674 con citazioni). Chi diviene proprietario di un fondo su cui sporge un'opera non può più

formulare opposizione “a tempo debito”, poiché l'opera già esiste (DTF 78 II 135 consid. 4). Invano il Pretore aggiunto si è domandato pertanto se la convenuta abbia manifestato un'opposizione tempestiva, ciò che le sarebbe stato impossibile. Trattandosi di una controversia sorta fra vicini che si trovano con una sporgenza eseguita da altri, si esamina unicamente se le circostanze giustifichino di concedere al proprietario del fondo da cui aggetta l'opera la proprietà del terreno invaso o una servitù di sporgenza in applicazione analogica dell'art. 674 cpv. 3 CC. Non ci si interroga più, invece, sulla buona fede del costruttore né sulla tempestività dell'opposizione (DTF 78 II 136 consid. 4 in fine). b) Chiarito quanto precede, la convenuta invoca a torto, nell'appello, gli effetti legati alla pubblicità negativa del registro fondiario definitivo. Chi acquista un immobile infatti, anche facendo affidamento sulle risultanze del registro fondiario definitivo, acquisisce la proprietà del bene con riserva delle restrizioni che risultano dalla legge. L'art. 674 cpv. 3 CC è, appunto, una restrizione di legge (che non va confusa con una servitù di sporgenza nel senso dell'art. 674 cpv. 2 CC; altri esempi di restrizioni legali in: Schmid , Basler Kommentar, ZGB II, 5^a edizione, n. 26 ad art. 973). Né una restrizione di legge propter rem potrebbe essere iscritta nel registro fondiario (Steinauer , Les droits réels, vol. II, 4^a edizione, pag. 140 n. 1659). In altri termini, chi compera un fondo non è al riparo da una pretesa che il vicino deduce dall'art. 674 cpv. 3 CC, nemmeno se fa assegnamento sulle risultanze del registro fondiario (DTF 78 II 137 consid. 5 in fine). In proposito l'appello manca di consistenza. Alla luce di quanto si è spiegato risulta senza portata pratica anche il fatto, di cui si vale l'appellante, secondo cui lo sconfinamento non era riconoscibile, al punto ch'essa lo ha scoperto solo nel luglio del 2010. Come si è visto, trattandosi di fondi contigui passati ad altri proprietari dopo l'esecuzione dell'opera, poco importa quando l'appellante ha scoperto la sporgenza o quando avrebbe potuto scoprirla, sicché a nulla rileva l'argomento secondo cui incombeva agli attori dimostrare che lo sconfinamento fosse riconoscibile prima del luglio del 2010. Tanto meno giova sapere se gli attori fossero a conoscenza dello sconfinamento o quando ne siano venuti a conoscenza. E men che meno incombeva loro dimostrare la buona fede del costruttore, per tacere del fatto che il costruttore della sporgenza era ai tempi il proprietario di entrambe le attuali particelle n. 3280 e 3921, di modo che non si vede come potrebbe avere agito illecitamente. Pretendere di conseguenza che gli attori non possano far capo all'art. 674 cpv. 3 CC, come asserisce la convenuta, è un assunto destinato a cadere manifestamente nel vuoto. 4. In secondo luogo l'appellante afferma che, possano anche gli attori fondare la loro pretesa sull'art. 674 cpv. 3 CC, in concreto non sussistono i presupposti perché il giudice accordi loro una servitù di sporgenza. Essa rammenta che gli attori hanno adibito il vano a dispensa (e ripostiglio) quando sono diventati proprietari della particella n. 3931, nel novembre del 2006, mentre il loro predecessore lo aveva lasciato inutilizzato per 25 anni. Allega inoltre che per chiudere il varco basta erigere un muro e non occorrono demolizioni, che i mobili installati su misura possono essere rimossi facilmente e sistemati altrove, che la sporgenza condiziona e limita la possibilità di ristrutturare il suo stabile, oltre che rimanere fonte di umidità, e che le tubature del suo wc passano proprio attraverso il vano, sicché in definitiva l'onere di sporgenza causerebbe al suo fondo un pregiudizio durevole, mentre l'interesse degli attori alla servitù litigiosa si esaurisce nel “mantenere una piccola credenza sul fondo altrui”. a) Le “circostanze” alle quali il giudice può accordare al costruttore, mediante equa indennità, un diritto reale sull'opera (o la proprietà del terreno) in virtù dell'art. 674 cpv. 3 CC dipendono dalla ponderazione dei contrapposti interessi in gioco: la facilità o la difficoltà di eliminare la sporgenza, la sua durata, l'entità del deprezzamento subito dal fondo oggetto

dello sconfinamento e l'uso della costruzione sporgente da parte del proprietario (sentenza del Tribunale federale 5A_332/2007 del 15 novembre 2007, consid. 6.1 con rinvii; recentemente: I CCA, sentenza inc. 11.2014.75 del 6 ottobre 2016, consid. 5 con rimandi di dottrina e giurisprudenza). Al riguardo il giudice gode di una certa latitudine di apprezzamento. b) Tra i criteri che depongono nella fattispecie per la concessione della servitù si annovera in particolar modo, come nel precedente pubblicato in DTF 78 II 137 consid. 6, la durata della sporgenza: essa sussiste almeno dal febbraio del 1954, quando la particella n. 3931 è stata scorporata dall'originaria particella n. 3280, ma risale verosimilmente al 1927, quando è stata costruita la casa sull'odierna particella n. 3931. Il perito giudiziario ha appurato in effetti che “la forma e l'ubicazione del corpo di cui alla presente vertenza è sempre stato presente nel fabbricato e non è mai stato oggetto di modifica dal lato catastale” (sentenza impugnata, consid. 3). E fino al luglio del 2010 nessuno ha chiesto l'eliminazione del vano. Anzi, nessuno risulta nemmeno essersi accorto dello sconfinamento (la stessa convenuta ha impiegato dieci anni per avvedersene). Ora, secondo equità una situazione che è tale da decenni e che le parti hanno trovato così com'è va lasciata, di regola, nello stato in cui si trova (DTF 78 II 138 a metà). Il che non esonera, con ogni evidenza, dal vagliare gli altri fattori preposti all'applicazione dell'art. 674 cpv. 3 CC. Un altro fattore che milita in favore della servitù è, nel caso specifico, la durata dell'uso che il proprietario della particella n. 3931 ha fatto della sporgenza. Il Pretore aggiunto ha accertato che gli attori hanno adibito la nicchia a dispensa sin dall'acquisto della casa (nel novembre del 2006). L'appellante asserisce che prima di allora il vano è rimasto inutilizzato per 25 anni, ma il testimone _____ P _____ ha dichiarato che il vano era già adoperato come “deposito alimentare” dalla sua nonna, precedente proprietaria della particella n. 3931, la quale vi aveva sistemato una credenza almeno dal 1986 (verbale del 19 gennaio 2012, pag. 1 in fondo), ciò che gli atti confortano (doc. K). Un ulteriore elemento suscettibile di giustificare la concessione della servitù è l'utilità del vano per l'abitazione degli attori. Anche senza cadere nell'enfasi (“uno spazio strategico”: sentenza impugnata, consid. 6.1), è indubbio che la dispensa sia provvida per la cucina della particella degli attori, i quali altrimenti dovrebbero portare il frigorifero, l'armadio a cassetti su misura e quant'altro in cantina, come l'appellante propone. Aggiunto all'abitazione della convenuta, invece, il vano andrebbe unicamente a ingrandire un locale adibito a deposito. Certo, l'appellante prospetta una futura ristrutturazione del proprio stabile, ma nemmeno accenna all'uso in cui potrebbe essere convertito il deposito né in che modo l'aggiunta del vano potrebbe profittare alla ristrutturazione. Per la servitù di sporgenza propende anche il modesto deprezzamento arrecato alla particella n. 3280. Il perito giudiziario ha calcolato in fr. 3000.– il minor valore del fondo (referto, pag. 6; delucidazione scritta, pag. 3 in basso), di cui non è noto il valore venale, ma il cui valore di stima ufficiale ammonta a fr. 228 390.–. Anche tale parametro di valutazione rientra, per diritto federale, nell'apprezzamento che il giudice è chiamato a compiere in applicazione dell'art. 674 cpv. 3 CC. c) Il Pretore aggiunto non ha disconosciuto invero che la servitù di sporgenza comporta inconvenienti per AP 1. A parte il fatto di dover sopportare la rientranza del vano a pianterreno, essa si troverà in qualche modo condizionata nella possibile ristrutturazione dell'edificio. Tuttavia – egli ha continuato – ciò non le causerà problemi architettonici, né le impedirà di creare una stanza da bagno o di eseguire nuovi collegamenti sanitari (sentenza impugnata, consid. 6.2). L'appellante ripete che la servitù di sporgenza pregiudica la divisata ristrutturazione, ma con l'opinione del perito – su cui si fonda il Pretore aggiunto – non si confronta, salvo evocare la necessità di prevedere accorgimenti tecnici per “aggirare” la

sporgenza. Essa non pretende tuttavia che simili accorgimenti implicherebbero maggiori costi di realizzazione, né il perito ha accertato un'eventualità del genere. La convenuta paventa infiltrazioni di umidità, ma si tratta di semplici timori, senza dimenticare che in simile evenienza gli attori potranno essere tenuti a eseguire le opere necessarie (art. 741 cpv. 1 CC). Quanto alla necessità di intervenire sui tubi di scarico che già oggi corrono all'interno del vano, la convenuta potrà sempre esigere che per la manutenzione e le riparazioni gli attori le concedano di accedere alle condotte, le quali sono e rimangono sulla sua proprietà. L'appellante sottolinea che in concreto per chiudere il varco basta sgomberare il vano ed erigere un muro, senza la necessità di alcuna demolizione, sicché il tutto si risolverebbe con poca spesa. Ciò può essere vero, ma – come nel precedente pubblicato in DTF 78 II 139 in alto – non basta per giungere a una diversa ponderazione dei contrapposti interessi in gioco. E il fatto che per finire gli attori chiedano di “mantenere una piccola credenza sul fondo altrui”, lungi dall'essere fondamentale per la loro abitazione, non muta l'esito dell'apprezzamento. Ne segue che su questo punto la sentenza del Pretore, il quale ha bilanciato criteri sostanzialmente pertinenti ai fini dell'art. 674 cpv. 3 CC, resiste alla critica.

5. In via subordinata l'appellante chiede di aumentare da fr. 3000.– a fr. 7315.– l'indennità riconosciuta dal Pretore aggiunto sulla scorta dell'art. 674 cpv. 3 CC e che gli interessi del 5% decorrano già dal passaggio in giudicato della sentenza di primo grado. Essa si duole che le sia stata riconosciuta solo un'indennità di fr. 3000.– per il valore venale “dello spazio oggetto del diritto reale”, ma non altri fr. 3000.– per il deprezzamento subito dal proprio fondo e neppure fr. 1315.– per il mancato “affitto” dell'area gravata nel corso degli ultimi otto anni. Il Pretore aggiunto ha fissato in fr. 3000.– l'indennità prevista dall'art. 674 cpv. 3 CC, nella sentenza impugnata, fondandosi sulla stima del perito giudiziario relativa al deprezzamento del fondo serviente. Quanto ai fr. 3000.– supplementari pretesi dalla convenuta per il valore della sporgenza, egli li ha ritenuti compresi nell'indennità appena citata, mentre i fr. 1315.– postulati per l'uso della sporgenza da parte degli attori nel corso degli anni li ha reputati contrari al precetto di equità, oltre che chiesti irrispettamente nel memoriale conclusivo (sopra, consid. 2).

a) L'equa indennità evocata dall'art. 674 cpv. 3 CC è intesa a tacitare il proprietario del fondo serviente per il pregiudizio che gli cagiona la concessione della servitù di sporgenza. Il valore venale della porzione di terreno su cui il proprietario del fondo serviente non può più costruire comprende anche il valore del volume di costruzione in tal modo sottrattogli, sicché a tale titolo non si giustifica un'indennità supplementare (Marchand, op. cit., n. 29 ad art. 674 CC con rimando a DTF 82 II 397). Nella fattispecie il perito giudiziario ha calcolato il valore della porzione di terreno oggetto della sporgenza, mediando il valore reale e il valore di reddito, in fr. 3000.– arrotondati (referto, pag. 6). Che la superficie residua della particella n. 3280 subisca un deprezzamento non risulta, né la questione consta essere stata posta al perito, cui l'appellante ha chiesto unicamente di determinare “il minor valore subito dalla casa AP 1 nel caso di accoglimento delle richieste degli attori” (delucidazione scritta, pag. 3). E il perito ha risposto che il minor valore della casa ammonta a fr. 3000.–. A torto la convenuta rimprovera quindi al perito di non aver saputo “comprendere la differenza tra valore venale e entità del deprezzamento”. Anche su questo punto l'appello si rivela destinato all'insuccesso.

b) Relativamente all'indennizzo per l'impossibilità di usare il vano sporgente nel corso degli ultimi otto anni, la pretesa si fonda su ipotesi meramente teoriche, nulla rendendo verosimile che la convenuta avrebbe potuto ricavare fr. 1315.– dalla locazione di quel vano sull'arco di otto anni (analogamente: DTF 82 II 401 seg.). Per di più, l'appellante nemmeno si confronta con l'argomento del Pretore aggiunto, secondo cui la pretesa non

poteva essere avanzata per la prima volta nel memoriale conclusivo (sentenza impugnata, consid. 7.4). Ne deriva che, carente di motivazione (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC), in merito al mancato guadagno l'appello si dimostra finanche irricevibile. c) Il Pretore aggiunto ha condannato gli attori a versare alla convenuta la citata indennità di fr. 3000.– oltre interessi al 5% dal passaggio in giudicato della sentenza. L'appellante chiede che gli interessi le siano dovuti già dal passaggio in giudicato della sentenza di primo grado, ma non dà alcuna spiegazione al proposito, né si comprende per quali ragioni il calcolo degli interessi dovrebbe decorrere prima che la servitù di sporgenza abbia acquisito carattere definitivo. Insufficientemente motivato anche su questo tema, l'appello va dichiarato una volta ancora irricevibile. 6. La conferma della sentenza impugnata rende senza oggetto la richiesta della convenuta intesa all'accoglimento della domanda riconvenzionale. 7. Le spese della decisione odierna seguono la soccombenza della convenuta (art. 106 cpv. 1 CPC). Agli attori, che hanno formulato osservazioni all'appello tramite un patrocinatore, va attribuita un'adeguata indennità per ripetibili. 8. Circa i rimedi giuridici dati contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– nella prospettiva dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide:

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