

TI_GERICHTE 11.2019.43 vom 22. Mai 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-05-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2019.43

FR: TI_GERICHTE 11.2019.43 du 22 mai 2020

IT: TI_GERICHTE 11.2019.43 del 22 maggio 2020

Erwägungen

E. 000

(sentenza impugnata, pag. 9 in fondo), cifra che le parti non discutono e che non appare inverosimile. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore dell'attore il 4 marzo 2019 (tracciamento degli invii n. 98. _____, agli atti). Inoltrato il 1° aprile 2019 (timbro postale sulla busta d'invio), l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 1

sottolinea che ciò adempie manifestamente i requisiti dell'art. 738 cpv. 2 CC.

A mente dell'appellato, per altro, la servitù non è stata riportata sulla particella n. 3 dopo il frazionamento del 1956, come asserisce AP 1, ma vi è rimasta regolarmente e semplicemente iscritta. E per quel che concerne l'uso personale della servitù, lo stesso Pretore ha rilevato che la locazione della darsena a terzi ■ mai contestata dai proprietari del fondo serviente ■ nulla toglie all'utilità del diritto, per tacere del fatto che AO 1 è divenuto parte in causa e non è più dunque ■ una terza persona ■. A chi appartenga il motoscafo ormeggiato nella darsena poco importa. L'interesse del proprietario del fondo dominante è e rimane quello di disporre di un attracco per il proprio natante. La presenza di abitazioni sul fondo dominante ■ epilogica l'appellato ■ ■ non ne è un elemento costitutivo o necessario e quindi la circostanza che ci siano o no è irrilevante ■. Da nessun punto di vista il caso denota quindi, conclude l'appellato, un abuso di diritto.

7. Ciò premesso, occorre appurare in concreto quale fosse lo scopo della servitù ■ di uso della darsena ■ per il proprietario del fondo dominante al momento in cui il diritto è stato costituito. I motivi che hanno condotto alla costituzione della servitù non sono determinanti. Può darsi senz'altro che ■ come rammenta il Pretore ■ in concreto il diritto di uso della darsena sia stato concesso dalla allora proprietaria del vecchio numero mappale 28, _____ B _____, in favore dei vecchi numeri 29 e 31, proprietà di _____ P _____ e di _____ Be _____, per evitare che nel 1913 costoro continuassero una causa intesa a ottenere un diritto di passo attraverso il suo fondo (sentenza impugnata, pag. 8 in basso). Ma tale non è l'interesse cui si riferisce l'art. 736 cpv. 1 CC. L'interesse evocato dall'art. 736 cpv. 1 CC è quello oggettivo che il proprietario del fondo dominante ha di esercitare la servitù conformemente al suo oggetto e al suo contenuto. Esso non continua necessariamente a sussistere perché la servitù è il risultato di una transazione, giudiziale o stragiudiziale che sia. Ora, nella fattispecie la descrizione della servitù nel registro fondiario (■ uso della darsena ■), puramente telegrafica, non permette di determinare ■ da sé sola ■ quali diritti e obblighi essa comporti (DTF 137 III 449 consid. 3.3). Occorre pertanto far capo al titolo d'acquisto.

8. La servitù di **uso della darsena** è stata costituita **come detto (lett. B)** l'8 febbraio 1913 ed è così descritta nell'atto notarile (punto 2):

La signorina B _____ concede al signor Be _____ e alla signora P _____ sul suo fondo in _____ in mappa al n. 28 la servitù di fare uso pel servizio delle loro case in _____ cioè della casa della signora P _____ in mappa di _____, a parte dei n. di mappa 29 e 31 e della casa Be _____ sul n. 31 della stessa mappa, della darsena in coperta in riva al lago nell'angolo nord-est del detto terreno che essi si obbligano di costruire a loro spese e che rimarrà di proprietà della signora B _____, la quale potrà fare sopra costruzioni o disporre altrimenti.

Quale fosse **la casa della signora P** _____ e quale **la casa Be** _____ non è dato di sapere. Agli atti non figura alcuna planimetria del registro fondiario provvisorio. Secondo il convenuto, **non è stato possibile reperire della documentazione** (risposta, pag. 2 in fondo). Le parti convengono nondimeno che una delle due case fosse quella esistente a suo tempo sulla primitiva particella n. 3, casa che è venuta a trovarsi dopo il frazionamento del 1956 sulla particella n. 620, la quale è stata aggregata per finire alla particella n. 5 (sopra, lett. C). Su tale fondo sorge oggi un complesso condominiale. Dell'altra casa tutto si ignora.

9. Sia come sia, stando al testo del rogito, la servitù di **fare uso della darsena in coperta in riva al lago** è stata esplicitamente concessa a _____ P _____ e ad _____ Be _____ **pel servizio delle loro case in** _____. Mentre _____ B _____ ha gravato per la costituzione della servitù **il suo fondo in** _____ in mappa al n. 28, beneficiari della servitù non sono i fondi di cui ai numeri di mappa 29 e 31, bensì **si precisa due volte nell'istromento** **la casa della signora P** _____ in mappa a _____, a parte dei numeri di mappa 29 e 31, e **la casa Be** _____ sul n. 31 della stessa mappa. Che la locuzione **pel servizio delle loro case in** _____ non rispondesse alla reale volontà delle parti, ma si riconduca a una formulazione **inconsapevolmente infelice** del notaio è una tesi dell'appellato. Il fatto che il pubblico ufficiale si sia sentito in dovere di ripetere l'enunciazione (**cioè della casa della signora P** _____ in mappa di _____, a parte dei n. di mappa 29 e 31 e della casa Be _____ sul n. 31 della stessa mappa) non avvalora certo simile ipotesi.

Si conviene che la formulazione **pel servizio delle loro case in** _____ non andava intesa necessariamente in un'accezione letterale. Poteva anche significare che la darsena sarebbe servita, oltre che per l'uso degli stabili, per la gestione del terreno circostante, funzionale agli edifici. La casa situata sulla primitiva particella n. 3 era attornata in effetti da un rustico, da un giardino e da un frutteto (censiti nel registro fondiario: piano di mutazione del 6 luglio 1956 nel doc. 3), passati nel 1956 alla particella n. 620. Né la servitù esigeva che i fabbricati dovessero essere occupati come abitazioni primarie. Prevedeva però che la darsena servisse agli aventi diritto **pel servizio delle loro case**. Il beneficio della servitù doveva correlarsi perciò a una casa. E sull'odierna particella n. 3 non sussiste più alcuna casa. Si tratta di un bosco, vasto (12874 m²), **mainedificabile** (doc. L). L'opinione del Pretore, stando al quale **la situazione attuale dei luoghi () rispecchia esattamente quella descritta nell'atto costitutivo del 1913** vale per il fondo serviente. Per quanto riguarda il fondo dominante tutto è cambiato, giacché rispetto al 1913 quel fondo è stato progressivamente amputato della porzione non boschiva, la più pregiata (3592 m²), sulla

quale si trovavano la casa d'abitazione, il rustico, il giardino e il frutteto.

10. Alla luce di quanto precede l'atto costitutivo si rivela concludente circa l'estensione della servitù. Non lascia spazio così al criterio del modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC). Che dopo il 1956, quando la particella n. 3 è rimasta senza edifici per l'intervenuto scorporo della particella n. 620, la darsena sia ancora stata usata senza contestazioni non giova pertanto all'attore. Ciò rende superfluo interrogarsi se ■ come fa valere l'appellante ■ per 35 anni la servitù non sia stata esercitata in buona fede, i proprietari della particella n. 3 avendo locato la darsena a terzi.

11. Obietta l'appellato che il suo interesse all'esercizio della servitù sussiste intatto, poiché egli deve poter disporre di una darsena in cui tenere il natante da lui adoperato durante i suoi soggiorni a _____. Così argomentando, tuttavia, egli trascura che nel caso precipuo la servitù prediale non è stata genericamente costituita in favore della sua particella n. 3, bensì specificatamente ■ pel servizio delle () case ■ che si trovavano su quella particella. Sta di fatto che una casa non esiste più, al suo posto trovandosi il complesso condominiale insediato sull'odierna particella n. 5, mentre dell'altra casa non si sa nulla. Mancando una casa di riferimento, che nemmeno può più essere costruita sulla particella n. 3 perché il fondo è posto in zona inedificabile, la servitù è divenuta senza oggetto. E siccome il proprietario della particella n. 3 non può più esercitare il diritto in conformità al suo scopo originario, l'appello merita accoglimento e la servitù va cancellata.

12. Oltre alla cancellazione della servitù, AP 1 chiede il versamento difr. 2185. ■ con interessi in rifusione delle spese preprozessuali affrontate. Il Pretore ha respinto la pretesa, avendo rifiutato di radiare la servitù. Occorre dunque esaminare la domanda in questa sede. Ora, secondo la prassi più recente le spese di assistenza legale precedenti l'apertura di una causa sono ripagate, di regola, con l'indennità per ripetibili. Solo in via del tutto eccezionale esse possono essere fatte valere separatamente come posta di un danno, spiegando partitamente in che consista l'illiceità del comportamento avversario (sentenza del Tribunale federale 4A_148/2016 del 30 agosto 2016 consid. 2.4, in: SZZP/RSPC 2017 pag. 203). Nella fattispecie l'appellante non ha mai adombrato niente del genere. Agli atti figura unicamente una nota d'onorario 20 settembre 2016 dell'avv. M _____ C _____, a suo tempo legale di _____ G _____, per prestazioni eseguite prima dell'avvio della causa e per la procedura di conciliazione (5.05 ore a fr. 430. ■ orari più le spese: doc. J). A prescindere dalla circostanza che ci si potrebbe interrogare anche sulla congruità della tariffa applicata dal legale, la nota d'onorario è indirizzata, comunque sia, ad _____ G _____, non a AP 1.

Non si disconosce che l'8 giugno 2018 _____ G _____ ha venduto la particella n. 6 a AP 1, il quale gli è subentrato nella lite. In tal modo l'acquirente si è sostituito al venditore per quanto riguarda l'alienazione dell'oggetto litigioso (nel senso dell'art. 83 cpv. 1 CPC), cioè la proprietà del fondo serviente. Al riguardo egli risponde per tutte le spese giudiziarie (art. 83 cpv. 2 prima frase CPC). Quanto invece al risarcimento del danno, non consta che _____ G _____ abbia ceduto la pretesa a AP 1 (art. 170 cpv. 1 CO), per tacere del fatto che debitore risulterebbe _____ D _____, non AO 1. Non basta agire in nome di un terzo, in altri termini, per essere presunto titolare di una pretesa, salvo che la controparte sia d'accordo (art. 83 cpv. 4 CPC). Invano si cercherebbe un simile accordo agli atti. Ne segue che AP 1 non è legittimato a far valere spese preprozessuali di cui non risulta debitore.

13. Gli oneri del presente giudizio andrebbero suddivisi secondo il grado di vicendevoles soccombenza (art. 106cpv. 2 CPC). L'appellante ottiene la cancellazione del diritto di uso della darsena, ma non il risarcimento di spese preprocessuali. Dato nondimeno che il valore di queste ultime (fr. 2185) è trascurabile per rapporto al valore litigioso della servitù (almeno fr. 250000: sopra, consid. 1), si giustifica di rinunciare a ogni prelievo su tal punto, così come si giustifica di rinunciare ad attribuire ripetibili, AO 1 non avendo formulato in appello alcuna osservazione sulle spese preprocessuali.

Gli oneri e le ripetibili di primo grado seguono identica sorte, anche per quel che è delle spese preprocessuali, la questione essendo stata trattata solo in poche righe nei memoriali delle parti. AP 1 postula altresì la rifusione delle spese dovute alla procedura di conciliazione (fr. 1000), poste a suo carico, riservato un diverso addebito nella causa di merito (art. 207 cpv. 1 lett. c e cpv. 2 CPC). Visto l'esito dell'appello, la richiesta è fondata. Il dispositivo sugli oneri di prima sede va riformato anche al proposito.

14. Circa i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente la soglia di fr. 30000 ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF.

Per questi motivi,

decide: I. L'appello è parzialmente accolto, nel senso che la sentenza impugnata è così riformata:

Per il resto l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata.

II. Le spese di appello di fr. 8000 complessivi, da anticipare dall'appellante, sono poste a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 fr. 8000 per ripetibili ridotte.

■ avv. ;

■ avv. .

■ Ufficio dei registri del Distretto di Lugano (ad avvenuto passaggio ingiudicato);

■ Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3.

Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

La vicecancelliera

Rimedi giuridici

Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario invece il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

E. 2

Nella sentenza impugnata il Pretore, ricordati i principi che disciplinano l'interpretazione di una servitù e la sua cancellazione per sopravvenuta mancanza d'interesse, ha accertato che in concreto il diritto di "uso della darsena" è stato costituito con atto pubblico del- l'8 febbraio 1913 a carico del vecchio numero mappale 28, ora particella n. 6, in favore dei vecchi numeri 29 e 31, corrispondenti all'attuale particella n. 3 insieme con la particella n. 620, staccata e aggregata nel 2007 alla particella n. 5. Ciò premesso, egli ha accertato che la servitù è stata iscritta sul fondo dominante fin dalla sua costituzione (e non per intervenuti frazionamenti o trapassi) ed è sempre stata esercitata pacificamente, lo stato attuale dei luoghi rispecchiando esattamente quello descritto nel rogito del 1913. Inoltre – ha continuato il primo giudice – la servitù è stata costituita nell'ambito di una transazione con cui si è posto termine a una causa che opponeva gli allora proprietari dei vecchi numeri mappali 29 e 31 alla proprietaria del numero 28 in merito a un diritto di passo, di modo che non può essere divenuta priva d'interesse. Nulla attesta altresì – ha soggiunto il Pretore – che la servitù o l'interesse al suo mantenimento fosse condizionato all'esistenza di edifici abitativi sui fondi dominanti, come pretende l'attore, tant'è che il diritto è stato esercitato pacificamente dai beneficiari per sessant'anni anche dopo lo scorporo dalla particella n. 3 della particella n. 620, su cui sorgevano gli unici edifici del fondo (una casa d'abitazione e un rustico). Che poi il beneficiario della servitù stia locando la darsena a terzi invece di usarla personalmente ancora non significa che la servitù sia divenuta senza interesse. In definitiva, non avendo l'attore dimostrato che la servitù di "uso della darsena" sia ormai priva di utilità pratica e non giustificandosi di conseguenza alcuna rifusione dei danni da parte del convenuto, il Pretore ha respinto interamente l'azione.

E. 3

L'appellante fa valere anzitutto che lo scopo originario della servitù non era quello di mettere fine a una causa civile pendente fra i proprietari dei fondi nel 1913, ma di concedere un diritto di darsena "al signor B _____ e alla signora P _____ (...) pel ser vizio delle loro case in _____". L'uso della darsena era vincolato perciò a esigenze abitative dei fondi dominanti, lo stesso _____ D _____ avendo riconosciuto che "il diritto/onere in questione era stato costituito in funzione dell'abitazione primaria posseduta dai miei nonni di parte di padre in _____ a _____" (doc. F). L'odierna particella n. 3 invece è ineditata e, come bosco, ineditabile (doc. L). A parere dell'attore, poco importa che negli ultimi sessant'anni la servitù sia stata esercitata pacificamente, non potendosi usucapire un uso diverso da quello per cui il diritto è stato costituito. Inoltre dopo il frazionamento del 1956 – prosegue l'appellante – la servitù è stata riportata d'ufficio sulla residua particella n. 3 "e dunque non rivela nulla riguardo al volere originario stabilito sia dai proprietari dei fondi dominanti sia dai proprietari del fondo serviente". Infine l'appellante rimprovera al Pretore di non avere esaminato la sua doglianza fondata sull'abuso di diritto, la servitù essendo esercitata almeno da 35 anni non dal proprietario della particella n. 3, bensì da _____ H _____, padre di AO 1, subentrato in causa a _____ D _____.

E. 4

Nelle osservazioni all'appello AO 1 ribadisce in primo luogo che la servitù "di uso darsena" è stata costituita proprio per porre fine a una causa promossa il 24 gennaio 1913 da _____ Be _____ ed _____ P _____ contro _____ B _____ davanti al Pretore della giurisdizione di Lugano Campagna.

Pretendere che l'esistenza di edifici sui fondi dominanti sia una condizione per il mantenimento della servitù sarebbe pertanto una forzatura. Quanto alla locuzione “pel servizio delle loro case”, secondo l'appellato nulla permette di sostenere che quella fosse davvero una specifica volontà delle parti, trattandosi piuttosto di una formulazione inconsapevolmente infelice del notaio. Di nessun valore è poi l'affermazione contenuta in una lettera di _____ D _____ sul fatto che la servitù sarebbe stata costituita in funzione dell'abitazione primaria posseduta dai suoi nonni paterni, _____ D _____ non essendo stato chiamato a deporre formalmente su una questione di cui non è mai stato parte né testimone. Riguardo al pacifico esercizio della servitù, AO 1 sottolinea che ciò adempie manifestamente i requisiti dell'art. 738 cpv. 2 CC. A mente dell'appellato, per altro, la servitù non è stata riportata sulla particella n. 3 dopo il frazionamento del 1956, come asserisce AP 1, ma vi è rimasta regolarmente e semplicemente iscritta. E per quel che concerne l'uso personale della servitù, lo stesso Pretore ha rilevato che la locazione della darsena a terzi – mai contestata dai proprietari del fondo serviente – nulla toglie all'utilità del diritto, per tacere del fatto che AO 1 è divenuto parte in causa e non è più dunque “una terza persona”. A chi appartenga il motoscafo ormeggiato nella darsena poco importa. L'interesse del proprietario del fondo dominante è e rimane quello di disporre di un attracco per il proprio natante. La presenza di abitazioni sul fondo dominante – epiloga l'appellato – “non ne è un elemento costitutivo o necessario e quindi la circostanza che ci siano o no è irrilevante”. Da nessun punto di vista il caso denota quindi, conclude l'appellato, un abuso di diritto.

E. 5

L'iscrizione nel registro fondiario fa fede circa l'estensione di una servitù in quanto determini chiaramente i diritti e le obbligazioni che ne derivano (art. 738 cpv. 1 CC). Entro i limiti dell'iscrizione, l'estensione di una servitù può risultare dal titolo d'acquisto o dal modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC, *lex specialis* dell'art. 971 CC). Se è chiara, l'iscrizione esclude qualsiasi esegesi. Se non è concludente, occorre far capo all'atto costitutivo della servitù (contratto, testamento, transazione, sentenza, decisione, richiesta di iscrizione nel registro fondiario). Se nemmeno l'atto costitutivo è concludente, l'estensione della servitù dipende dal modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente e in buona fede (DTF 137 III 446 consid. 2.2 con richiami; più recentemente: sentenza del Tribunale federale 5A_770/2017 del 24 maggio 2018 consid. 3.2; RtiD I-2009 pag. 646 consid. 7; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2017.108 del 26 agosto 2019 consid. 5b con richiami).

E. 6

Qualora una servitù abbia perduto ogni interesse per il fondo dominante, il proprietario del fondo serviente ne può chiedere la cancellazione (art. 736 cpv. 1 CC). Tale interesse corrisponde a quello che il proprietario del fondo dominante ha di esercitare la servitù conformemente al suo oggetto e al suo contenuto. In proposito – come ha rammentato il Pretore (sentenza impugnata, consid. 2) – fa stato il principio dell'identità della servitù, il quale impedisce di mantenere servitù per scopi diversi da quelli per cui esse sono state costituite (DTF 132 III 655 consid. 8 con riferimenti; più recentemente: sentenza del Tribunale federale 5A_873/2018 del 19 marzo 2020 consid. 2.1). In ogni singolo caso occorre dunque esaminare se per il proprietario del fondo dominante sussista un interesse a esercitare la servitù in conformità al suo scopo originario. Tale interesse va apprezzato sulla base di criteri oggettivi (DTF 132 III 655 consid. 8 con rinvii). La cancellazione va ordinata

unicamente qualora il proprietario del fondo dominante non abbia più alcun interesse al mantenimento del diritto, in particolare perché l'esercizio della servitù conforme a suo scopo originale è divenuto impossibile o del tutto inutile (I CCA, sentenza inc. 11.2011.30 del 16 gennaio 2014 consid. 4 con rimando; più di recente: sentenza del Tribunale federale 5A_770/2017 del 24 maggio 2018 consid. 4.1).

E. 7

Ciò premesso, occorre appurare in concreto quale fosse lo scopo della servitù “di uso della darsena” per il proprietario del fondo dominante al momento in cui il diritto è stato costituito. I motivi che hanno condotto alla costituzione della servitù non sono determinanti. Può darsi senz'altro che – come rammenta il Pretore – in concreto il diritto di uso della darsena sia stato concesso dalla allora proprietaria del vecchio numero mappale 28, _____ B _____, in favore dei vecchi numeri 29 e 31, proprietà di _____ P _____ e di _____ B e _____, per evitare che nel 1913 costoro continuassero una causa intesa a ottenere un diritto di passo attraverso il suo fondo (sentenza impugnata, pag. 8 in basso). Ma tale non è l'interesse cui si riferisce l'art. 736 cpv. 1 CC. L'interesse evocato dall'art. 736 cpv. 1 CC è quello oggettivo che il proprietario del fondo dominante ha di esercitare la servitù conformemente al suo oggetto e al suo contenuto. Esso non continua necessariamente a sussistere perché la servitù è il risultato di una transazione, giudiziale o stragiudiziale che sia. Ora, nella fattispecie la descrizione della servitù nel registro fondiario (“uso della darsena”), puramente telegrafica, non permette di determinare – da sé sola – quali diritti e obblighi essa comporti (DTF 137 III 449 consid. 3.3). Occorre pertanto far capo al titolo d'acquisto.

E. 8

La servitù di “uso della darsena” è stata costituita – come detto (lett. B) – l'8 febbraio 1913 ed è così descritta nell'atto notarile (punto 2): La signorina B _____ concede al signor Be _____ e alla signora P _____ sul suo fondo in _____ in mappa al n. 28 la servitù di fare uso pel servizio delle loro case in _____ cioè della casa della signora P _____ in mappa di _____, a parte dei n. di mappa 29 e 31 e della casa Be _____ sul n. 31 della stessa mappa, della darsena in coperta in riva al lago nell'angolo nord-est del detto terreno che essi si obbligano di costruire a loro spese e che rimarrà di proprietà della signora B _____, la quale potrà fare sopra costruzioni o disporre altrimenti. Quale fosse “la casa della signora P _____” e quale “la casa Be _____” non è dato di sapere. Agli atti non figura alcuna planimetria del registro fondiario provvisorio. Secondo il convenuto, “non è stato possibile reperire della documentazione” (risposta, pag. 2 in fondo). Le parti convengono nondimeno che una delle due case fosse quella esistente a suo tempo sulla primitiva particella n. 3, casa che è venuta a trovarsi dopo il frazionamento del 1956 sulla particella n. 620, la quale è stata aggregata per finire alla particella n. 5 (sopra, lett. C). Su tale fondo sorge oggi un complesso condominiale. Dell'altra casa tutto si ignora.

E. 9

Sia come sia, stando al testo del rogito, la servitù di “fare uso della darsena in coperta in riva al lago” è stata esplicitamente concessa a _____ P _____ e ad _____ Be _____ “pel servizio delle loro case in _____”. Mentre _____ B _____ ha gravato per la costituzione della servitù “il suo fondo in _____ in mappa al n. 28”, beneficiari della servitù non sono i fondi di cui ai numeri di

mappa 29 e 31, bensì – si precisa due volte nell'istromento – la “casa della signora P _____ in mappa a _____, a parte dei numeri di mappa 29 e 31”, e “la casa Be _____ sul n. 31 della stessa mappa”. Che la locuzione “pel servizio delle loro case in _____” non rispondesse alla reale volontà delle parti, ma si riconduca a una formulazione “inconsapevolmente infelice” del notaio è una tesi dell'appellato. Il fatto che il pubblico ufficiale si sia sentito in dovere di ripetere l'enunciazione (“cioè della casa della signora P _____ in mappa di _____, a parte dei n. di mappa 29 e 31 e della casa Be _____ sul n. 31 della stessa mappa”) non avvalorava certo simile ipotesi. Si conviene che la formulazione “pel servizio delle loro case in _____” non andava intesa necessariamente in un'accezione letterale. Poteva anche significare che la darsena sarebbe servita, oltre che per l'uso degli stabili, per la gestione del terreno circostante, funzionale agli edifici. La casa situata sulla primitiva particella n. 3 era attornata in effetti da un rustico, da un giardino e da un frutteto (censiti nel registro fondiario: piano di mutazione del 6 luglio 1956 nel doc. 3), passati nel 1956 alla particella n. 620. Né la servitù esigeva che i fabbricati dovessero essere occupati come abitazioni primarie. Prevedeva però che la darsena servisse agli aventi diritto “pel servizio delle loro case”. Il beneficio della servitù doveva correlarsi perciò a una casa. E sull'odierna particella n. 3 non sussiste più alcuna casa. Si tratta di un bosco, vasto (12 874 m²), ma inedificabile (doc. L). L'opinione del Pretore, stando al quale “la situazione attuale dei luoghi (...) rispecchia esattamente quella descritta nell'atto costitutivo del 1913” vale per il fondo serviente. Per quanto riguarda il fondo dominante tutto è cambiato, giacché rispetto al 1913 quel fondo è stato progressivamente amputato della porzione non boschiva, la più pregiata (3592 m²), sulla quale si trovavano la casa d'abitazione, il rustico, il giardino e il frutteto.

E. 10

Alla luce di quanto precede l'atto costitutivo si rivela concludente circa l'estensione della servitù. Non lascia spazio così al criterio del modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC). Che dopo il 1956, quando la particella n. 3 è rimasta senza edifici per l'intervenuto scorporo della particella n. 620, la darsena sia ancora stata usata senza contestazioni non giova pertanto all'attore. Ciò rende superfluo interrogarsi se – come fa valere l'appellante – per 35 anni la servitù non sia stata esercitata in buona fede, i proprietari della particella n. 3 avendo locato la darsena a terzi.

E. 11

Obietta l'appellato che il suo interesse all'esercizio della servitù sussiste intatto, poiché egli deve poter disporre di una darsena in cui tenere il natante da lui adoperato durante i suoi soggiorni a _____. Così argomentando, tuttavia, egli trascura che nel caso precipuo la servitù prediale non è stata genericamente costituita in favore della sua particella n. 3, bensì specificatamente “pel servizio delle (...) case” che si trovavano su quella particella. Sta di fatto che una casa non esiste più, al suo posto trovandosi il complesso condominiale insediato sull'odierna particella n. 5, mentre dell'altra casa non si sa nulla. Mancando una casa di riferimento, che nemmeno può più essere costruita sulla particella n. 3 perché il fondo è posto in zona inedificabile, la servitù è divenuta senza oggetto. E siccome il proprietario della particella n. 3 non può più esercitare il diritto in conformità al suo scopo originario, l'appello merita accoglimento e la servitù va cancellata.

E. 12

Oltre alla cancellazione della servitù, AP 1 chiede il versamento di fr. 2185.– con interessi in rifusione delle spese preprocessuali affrontate. Il Pretore ha respinto la pretesa, avendo rifiutato di radiare la servitù. Occorre dunque esaminare la domanda in questa sede. Ora, secondo la prassi più recente le spese di assistenza legale precedenti l'apertura di una causa sono ripagate, di regola, con l'indennità per ripetibili. Solo in via del tutto eccezionale esse possono essere fatte valere separatamente come posta di un danno, spiegando partitamente in che consista l'illiceità del comportamento avversario (sentenza del Tribunale federale 4A_148/2016 del 30 agosto 2016 consid. 2.4, in: SZZP/RSPC 2017 pag. 203). Nella fattispecie l'appellante non ha mai adombrato niente del genere. Agli atti figura unicamente una nota d'onorario 20 settembre 2016 de ll'avv. M_____ C_____, a suo tempo legale di _____ G_____, per prestazioni eseguite prima dell'avvio della causa e per la procedura di conciliazione (5.05 ore a fr. 430.– orari più le spese: doc. J). A prescindere dalla circostanza che ci si potrebbe interrogare anche sulla congruità della tariffa applicata dal legale, la nota d'onorario è indirizzata, comunque sia, ad _____ G_____, non a AP 1. Non si disconosce che l'8 giugno 2018 _____ G_____ ha venduto la particella n. 6 a AP 1, il quale gli è subentrato nella lite. In tal modo l'acquirente si è sostituito al venditore per quanto riguarda l'alienazione dell'oggetto litigioso (nel senso dell'art. 83 cpv. 1 CPC), cioè la proprietà del fondo serviente. Al riguardo egli risponde per tutte le spese giudiziarie (art. 83 cpv. 2 prima frase CPC). Quanto invece al risarcimento del danno, non consta che _____ G_____ abbia ceduto la pretesa a AP 1 (art. 170 cpv. 1 CO), per tacere del fatto che debitore risulterebbe _____ D_____, non AO 1. Non basta agire in nome di un terzo, in altri termini, per essere presunto titolare di una pretesa, salvo che la controparte sia d'accordo (art. 83 cpv. 4 CPC). Invano si cercherebbe un simile accordo agli atti. Ne segue che AP 1 non è legittimato a far valere spese preprocessuali di cui non risulta debitore.

E. 13

Gli oneri del presente giudizio andrebbero suddivisi secondo il grado di vicendevole soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC) . L'appellante ottiene la cancellazione del diritto di “uso della darsena” , ma non il risarcimento di spese preprocessuali . Dato nondimeno che il valore di queste ultime (fr. 2185.–) è trascurabile per rapporto al valore litigioso della servitù (almeno fr. 250 000.–: sopra, consid. 1), si giustifica di rinunciare a ogni prelievo su tal punto, così come si giustifica di rinunciare ad attribuire ripetibili, AO 1 non avendo formulato in appello alcuna osservazione sulle spese preprocessuali. Gli oneri e le ripetibili di primo grado seguono identica sorte, anche per quel che è delle spese preprocessuali, la questione essendo stata trattata solo in poche righe nei memoriali delle parti. AP 1 postula altresì la rifusione delle spese dovute alla procedura di conciliazione (fr. 1000.–), poste a suo carico, riservato un diverso addebito nella causa di merito (art. 207 cpv. 1 lett. c e cpv. 2 CPC). Visto l'esito dell'appello, la richiesta è fondata. Il dispositivo sugli oneri di prima sede va riformato anche al proposito.

E. 14

Circa i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: I. L'appello è parzialmente accolto, nel senso che la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta, nel senso che la servitù prediale di ■uso della darsena” gravante la particella n. 6 RFD di _____ in favore della particella n. 3 RFD è dichiarata senza

interesse. L'ufficiale del registro fondiario del Distretto di Lugano è invitato a cancellare tale servitù dalle particelle n. 3 RFD di _____ (fondo dominante) e n. 6 RFD (fondo serviente). Per il resto la petizione è respinta. 2. Le spese processuali di fr. 9000.– (comprese quella della procedura di conciliazione), da anticipare dalla parte attrice, sono poste a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 fr. 14 500.– per ripetibili. Per il resto l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. II. Le spese di appello di fr. 8000.– complessivi, da anticipare dall'appellante, sono poste a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 fr. 8000.– per ripetibili ridotte. III. Notificazione: – avv. ; – avv. . Comunicazione: – Ufficio dei registri del Distretto di Lugano (ad avvenuto passaggio in giudicato); – Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il presidente
La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario invece il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisoriale (art. 46 cpv. 2 LTF).

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