

# **TI\_GERICHTE 11.2019.45 vom 28. Mai 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-05-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2019.45](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2019.45)

FR: TI\_GERICHTE 11.2019.45 du 28 mai 2020

IT: TI\_GERICHTE 11.2019.45 del 28 maggio 2020

## **Regeste**

Servitù di darsena: interpretazione ed estensione del diritto

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le decisioni emanate dai Pretori con la procedura ordinaria sono impugnabili mediante appello entro 30 giorni dalla notificazione (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto il Pretore ha ritenuto che il valore litigioso “superi la soglia dei fr. 30 000.– fissata per l'applicazione della procedura ordinaria seguita” (sentenza impugnata, consid. 10). Per quanto attiene alla tempestività dei rimedi giuridici, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore di AP 2 e AP 1 il 4 marzo 2019 (tracciamento degli invii n. 98. \_\_\_\_\_, agli atti). Introdotto il 2 aprile 2019, l'appello principale è di conseguenza tempestivo. Quanto all'appello incidentale, l'invito a formulare osservazioni all'appello principale è stato notificato al patrocinatore di AO 1 il 16 aprile 2019 (tracciamento n. 98. \_\_\_\_\_, agli atti) e il memoriale andava presentato entro 30 giorni da allora (art. 312 cpv. 2 CPC). In virtù dell'art. 145 cpv. 1 lett. a CPC il termine è nondimeno cominciato a decorrere solo il 29 aprile 2019. Depositato il 28 maggio 2019, ultimo giorno utile, anche l'appello incidentale è pertanto tempestivo. I. Sull'appello principale

### **E. 1.3**

È ordinato infine a AP 1 e AP 2 di rimuovere entro 60 giorni dal passaggio in giudicato della presente decisione tutti gli oggetti mobili da loro depositati nella darsena posta sulla particella n. 557.

### **E. 1.6**

Le spese dell'azione principale, di fr. 3000.–, cui si aggiungono le spese peritali di fr. 1707.05 e quelle della procedura di conciliazione di fr. 300.–, da anticipare da AO 1, sono poste per un decimo a carico dell'attore principale e per il resto a carico di AP 2 e AP 1 in solido, i quali rifonderanno a AO 1 un'indennità di fr. 6400.– complessivi per ripetibili ridotte. IV. Le spese dell'appello incidentale, di fr. 1000.–, da anticipare dall'appellante adesivo, sono poste solidalmente a carico di AP 2 e AP 1, i quali rifonderanno a AO 1 un'indennità di fr. 2000.– per ripetibili. V. Per il resto gli appelli sono respinti e la sentenza impugnata è confermata. VI. Notificazione: – avv. ; – avvocati e . Comunicazione alla 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 provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

## **E. 2**

AO 1 fa valere anzitutto, nelle sue osservazioni del 28 maggio 2019, che AP 2 e AP 1 non hanno un interesse degno di protezione alla modifica della decisione impugnata, poiché hanno censurato l'applicazione della procedura ordinaria (mentre doveva applicarsi secondo loro il rito semplificato) senza lamentare concretamente alcun pregiudizio. A suo parere inoltre i convenuti non hanno speso una parola per contestare l'accertamento del Pretore sull'estensione della servitù all'intera superficie della darsena, limitandosi a ribadire che tale servitù non conferisce un diritto d'uso esclusivo. Egli sostiene altresì che gli appellanti non si confrontano con la decisione impugnata, ma si limitano a riprodurre argomentazioni contenute nel memoriale conclusivo, senza indicare per quali motivi il primo giudice avrebbe dovuto decidere altrimenti. a) Un appello dev'essere "scritto e motivato" (art. 311 cpv. 1 CPC), nel senso che dal memoriale deve evincersi per quali ragioni la sentenza di primo grado è contestata (DTF 142 I 94 consid. 8.2 con rinvii). Doglianze generiche e recriminazioni di carattere generale non sono sufficienti, come non basta reiterare nell'appello le argomentazioni esposte in prima sede. Spetta all'appellante confrontarsi con la motivazione adottata nella sentenza impugnata, indicando dove e in che cosa consisterebbe lo sbaglio del primo giudice (sentenza del Tribunale federale 4A\_290/2014 del 1° settembre 2014 consid. 3.1, in: RSPC 2015 pag. 52; più recentemente: I CCA, sentenza inc. 11.2018.19 del 30 agosto 2019 consid. 2). b) Nella fattispecie è vero che in alcuni passi dell'appello principale AP 2 e AP 1 riprendono stralci del memoriale conclusivo inoltrato al Pretore, ma ciò ancora non significa che essi non si confrontino con il giudizio impugnato o che il ricorso vada dichiarato irricevibile. Nella misura in cui lamentano un vizio di procedura, intanto, costoro non erano tenuti a motivare un pregiudizio nel merito (DTF 140 I 75 consid. 9.3 in fine con richiamo). Per il resto, il loro appello consente di capire che, a mente loro, la servitù non conferisce a AO 1 un diritto d'uso esclusivo sulla darsena, ma solo il diritto di ormeggiare un natante, che lo stato originario dei fondi nel periodo in cui sono state eseguite le opere litigiose non è quello accertato dal Pretore, che il ripristino della scala originaria non è attuabile e che le condizioni per infliggere una multa disciplinare non sono date (memoriale, da pag. 10 a pag. 20). Anche per quanto riguarda la riconvenzione, accolta solo in parte, l'allegato dei convenuti non manca – come si vedrà in appresso – di un confronto con gli argomenti adottati dal primo giudice (memoriale, da pag. 20 a pag. 27). Quanto alla ricevibilità delle singole censure, ognuna di esse sarà oggetto di una disamina particolareggiata. Nulla osta, di conseguenza, al vaglio dell'appello principale.

## **E. 3**

Nel loro allegato gli appellanti principali ricordano in primo luogo di avere “postulato l'interrogatorio delle parti (qui rinnovato)”, lamentando che il Pretore ha respinto tale richiesta, la quale “avrebbe senz'altro permesso di meglio ricercare la verità materiale alla base della fattispecie de quo”, ciò che giustifica la domanda subordinata di rinviare gli atti al primo giudice perché assuma tale mezzo di prova (memoriale, pag. 16 a metà). Più oltre, i convenuti si dolgono che il rifiuto di esperire il citato interrogatorio comporti “una lacuna probatoria”, onde il “rinnovo – qualora l'appello dovesse essere respinto – della richiesta di assumere tale mezzo di prova” (memoriale, pag. 22 in alto). Nelle domande di appello, infine, essi propongono – in subordine – che la sentenza impugnata sia annullata e gli atti ritornati al Pretore “affinché dia luogo all'interrogatorio/deposizione di ambo le parti” ed emani un nuovo giudizio (memoriale, pag. 27). Ciò posto, di fronte al rifiuto del Pretore di esperire la prova, gli appellanti avrebbero dovuto invitare questa Camera – se mai – a disporre il postulato interrogatorio essa medesima (art. 316 cpv. 3 CPC; DTF 138 III 376 consid. 4.3.1). Comunque sia, il primo giudice ha motivato la decisione di non assumere la prova con l'argomento che i convenuti non avevano indicato su quali fatti, rilevanti ai fini del giudizio e oggetto di contestazione, le parti sarebbero state da escutere (ordinanza del 14 novembre 2017, pag. 2). Con tale motivazione gli interessati non si confrontano nemmeno di scorcio. Anzi, neppure nell'appello essi indicano quali circostanze essi avrebbero inteso dimostrare attraverso quell'interrogatorio. Si volesse, per ipotesi, fare riferimento alle contestazioni sull'uso del fondo serviente da parte dei convenuti prima del 2009 (memoriale, pag. 15 in fondo) e sull'indebito uso della strada come posteggio (memoriale, pag. 21 in basso), verosimilmente l'interrogatorio delle parti non servirebbe ad apportare elementi utili per il giudizio, come si vedrà oltre.

#### **E. 4**

Gli appellanti principali contestano la ricevibilità della petizione presentata da AO 1, sostenendo che – contrariamente all'opinione dal Pretore – il valore litigioso è inferiore a fr. 30 000.– e che la causa sarebbe stata da trattare con la procedura semplificata. Al riguardo il Pretore ha rilevato che l'accoglimento della petizione comporterebbe, oltre alla rimozione dei manufatti contestati, la soppressione di annessi ormai integrati dai convenuti nella loro casa d'abitazione, la cui eliminazione deprezzerebbe il fondo serviente di almeno fr. 30 000.–. Egli ha rimproverato inoltre ai convenuti di non avere addotto elementi utili per la definizione del valore litigioso, lasciandogli il compito di stimarne l'ammontare. In ogni modo, egli ha concluso, l'applicazione della procedura ordinaria in luogo di quella semplificata non esplica conseguenze sui diritti processuali delle parti e non basterebbe per dichiarare la petizione irricevibile (sentenza impugnata, consid. 10). a) Nell'appello principale AP 2 e AP 1 ricordano di avere contestato sin dall'inizio il valore litigioso indicato da AO 1 come superiore a fr. 30 000.–, facendo valere che la svalutazione derivante al fondo dominante dall'esistenza dei manufatti contestati è “inesistente”. E l'attore avrebbe aderito per atti concludenti alla loro tesi, né avrebbe mai lasciato presumere il contrario. Tutt'al più – essi continuano – il Pretore avrebbe dovuto interpellare le parti e raccogliere elementi per determinare il valore litigioso con criteri oggettivi. Per altro, essi soggiungono, anche volendo seguire le risultanze della perizia giudiziaria, il valore litigioso non eccede fr. 7395.25 o, al massimo, fr. 15 043.05. Gli appellanti principali rinnovano così “l'eccezione di irricevibilità dell'azione anche a seguito della violazione” dell'art. 85 CPC. b) Non mancano di contraddirsi gli appellanti principali quando asseriscono che in applicazione dell'art. 308 cpv. 2 CPC il valore litigioso supera in concreto fr. 10 000.– (memoriale, pag. 2), salvo poi sostenere che la svalutazione del fondo dominante dovuta

all'esistenza dei manufatti litigiosi è "inesistente" (memoriale, pag. 6). Per di più, essi eludono ogni confronto con il secondo argomento formulato dal Pretore, il quale ha sottolineato che, foss'anche il valore litigioso inferiore a fr. 30 000.–, l'applicazione della procedura ordinaria in luogo di quella semplificata non ha recato pregiudizio alle parti e non giustificerebbe perciò di dichiarare la petizione irricevibile. Ora, quando una decisione è sorretta da più motivazioni indipendenti (alternative o sussidiarie), l'una di esse bastando da sé sola per definire l'esito della causa, il ricorrente deve confrontarsi con tutte quante, sotto pena di inammissibilità del ricorso, e un'impugnazione può essere accolta unicamente se le critiche volte contro ogni motivazione risultano fondate (DTF 138 III 735 consid. 3.4 con rinvio, 138 I 100 consid. 4.1.4; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2019.113 del 22 ottobre 2019 consid. 4). Ne segue che al riguardo l'appello principale, diretto solo contro la prima motivazione del Pretore, si rivela finanche irricevibile. c) Si aggiunga che nelle cause inerenti alla portata o all'esercizio della servitù il valore litigioso corrisponde al valore della portata contestata o all'interesse a rimediare alla molestia (sentenza del Tribunale federale 5A\_673/2018 dell'11 marzo 2019 consid. 1.3 con rinvii in: SZZP/RSPC 2019 pag. 336). Nella fattispecie l'accoglimento dell'azione principale, oltre a permettere all'attore di recuperare il godimento della volumetria originaria della nota darsena, priverebbe il fondo serviente di un locale wc e dell'atrio situato davanti a quel vano (referto dell'arch. P \_\_\_\_\_, del 15 giugno 2018, risposta n. 2, pag. 3 in fondo; doc. P), oltre che della possibilità per i proprietari del fondo di depositare oggetti nella darsena. Che in simili circostanze la portata della servitù per la particella n. 834 o la svalutazione della particella n. 557 superi verosimilmente fr. 30 000.– non è rimesso in discussione neppure dai convenuti. Senza dimenticare che la pretesa di fr. 1486.60 avanzata da AO 1 per spese preprocessuali si somma al valore dell'azione principale. Quanto all'art. 85 CPC invocato dagli appellanti, tale norma si applica ad azioni creditorie in cui non sia possibile o ragionevolmente esigibile precisare l'entità della pretesa sin dall'inizio, mentre in concreto l'attore ha intentato un'azione confessoria. Simile norma non entra pertanto in considerazione.

## **E. 5**

Nel merito gli appellanti principali contestano la portata della servitù di uso della darsena e le relative modalità di esercizio. Riassunti gli scopi di un'azione confessoria e i criteri che determinano l'estensione di una servitù a norma dell'art. 738 CC, nella sentenza impugnata il Pretore ha accertato che in concreto, stando all'istanza di iscrizione nel registro fondiario del 15 febbraio 1988 (con planimetria annessa), il diritto non si limita alla messa a disposizione dell'attracco, ma comprende l'intera darsena. In effetti, egli ha proseguito, qualora una servitù prediale riguardi una determinata superficie, tranne diversa precisazione i diritti del fondo dominante si estendono sull'intera area in larghezza, lunghezza e altezza. Constatato invece che il titolo d'acquisto non consente di determinare se la servitù abbia carattere esclusivo, alla luce della testimonianza rilasciata da un precedente proprietario del fondo serviente il primo giudice ha ritenuto che la darsena, salvo l'attracco, è sempre stata usata congiuntamente dai proprietari delle particelle n. 557 e 834. Quanto agli interventi edili litigiosi, il Pretore ha appurato ch'essi sono opera dei convenuti e non sussistevano ancora nel 1988, allorché è stata costituita la servitù, ma sono stati eseguiti dopo l'acquisto della particella n. 834 da parte dell'attore. Il corpo sopraelevato inoltre – ha continuato il Pretore – limita sensibilmente la volumetria utile all'interno della darsena, impedendo lo sfruttamento di spazi occupati in precedenza per il deposito di materiali e riducendo la larghezza della passerella, ciò che rende più difficile raggiungere l'attracco. Il primo giudice

ha accertato altresì che la nuova scala non consente più l'accesso diretto allo specchio d'acqua e che la sua posizione, perpendicolare rispetto al muro a ridosso del quale si trovava la scala precedente, limita ancor più lo spazio interno della darsena, "compromesso anche dalla posa della ringhiera". Non ravvisando alcun abuso di diritto nell'azione di AO 1, il primo giudice ha ordinato così la rimozione del corpo sopraelevato della darsena e della nuova scala, come pure il ripristino della scala preesistente. Egli ha respinto invece la richiesta di AO 1 intesa a far rimuovere dalla darsena gli oggetti e le suppellettili depositati da AP 2 e AP 1, "le facoltà d'uso della darsena risultando essere state da sempre condivise fra i proprietari dei fondi n. 557 e 834" (sentenza impugnata, consid. 12a a 12d).

a) Gli appellanti principali affermano che la servitù prediale è stata costituita unicamente per assicurare l'ormeggio di un'imbarcazione nella darsena, con il diritto di adoperare l'energia elettrica per l'argano e l'illuminazione. Ciò è tuttora garantito, a prescindere dai manufatti litigiosi. I convenuti avversano inoltre gli accertamenti del Pretore sullo stato anteriore dei luoghi, sottolineando che incombeva all'attore dimostrare quale fosse tale situazione. Essi non negano di avere presentato nel settembre del 2013 una domanda di costruzione in sanatoria per regolarizzare l'esecuzione degli interventi (doc. P), ma obiettano che già prima si trovava nella darsena un cassone di ingombro sostanzialmente analogo alle opere attuali, mentre non figurerebbero agli atti riscontri oggettivi suscettibili di determinare dove si trovasse "la scala precedente". Gli appellanti principali sostengono, per finire, che l'uso odierno dell'approdo corrisponde a quello che era l'esercizio della servitù al momento in cui l'attore ha acquistato la particella n. 834, sottolineando che AO 1 non si è mai lamentato di nulla fino al loro rifiuto di sgomberare la darsena. Nel comportamento dell'attore essi scorgono pertanto un abuso di diritto, anche perché – epilogano – dalla demolizione delle opere costui non trarrebbe alcun beneficio.

b) Un'iscrizione nel registro fondiario fa fede circa l'estensione della 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, segnatamente al contratto e alla planimetria sulla quale è riportata l'area gravata (art. 942 cpv. 2 CC). Se nemmeno tali atti sono concludenti, l'estensione della servitù dipende dal modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC; RtiD I-2009 pag. 646 consid. 7 con richiami; più recentemente: I CCA, sentenza inc. 11.2019.19 dell'11 febbraio 2020 consid. 5a; sentenza del Tribunale federale 5A\_473/2017 del 30 aprile 2018 consid. 5, in: ZBGR/RNRF 100/2019 pag. 273).

c) Nella fattispecie la descrizione "uso e accesso darsena" nel registro fondiario è meramente telegrafica (doc. I: ispezione del registro fondiario; doc. E e F). Quanto all'atto costitutivo della servitù, il solo documento giustificativo (n. 4108 del 16 febbraio 1988) consiste nell'istanza di iscrizione a registro fondiario, dalla quale risulta che il diritto d'uso e di godimento si estende "sull'intera darsena, colorata in rosa sulla planimetria annessa" (sopra, lett. A; doc. C e C1; doc. II: ispezione del registro fondiario). Eccettuata la "terrazza che copre la darsena, che rimane interamente a disposizione della particella n. 557", non constano pertanto limitazioni al "diritto d'uso e di godimento" del manufatto da parte del proprietario del fondo dominante.

d) Gli appellanti principali asseverano che lo scopo della servitù era "evidentemente e pacificamente" di assicurare al proprietario del fondo dominante il ricovero di un'imbarcazione, permettendogli di usare l'elettricità per il funzionamento dell'argano e per

l'illuminazione della darsena. Simile interpretazione è tutt'altro che pacifica (osservazioni all'appello, pag. 14). Per di più, in forza del precetto della pubblicità correlato all'istituto del registro fondiario (art. 973 CC), circostanze e motivi di carattere personale che non risultano dall'atto costitutivo non sono opponibili a terzi di buona fede, nemmeno ove siano stati determinanti per formare la volontà di chi ha costituito la servitù (DTF 139 III 406 consid. 7.1; sentenza del Tribunale federale 5A\_473/2017 del 30 aprile 2018 consid. 3 in: ZBGR/RNRF 100/2019 pag. 271; analogamente: RtiD I-2009 pag. 646 consid. 7). Per tacere del fatto che nemmeno gli appellanti prospettano elementi dai quali risultino le intenzioni della \_\_\_\_\_ SA al momento di iscrivere la servitù, di conseguenza, eventuali intendimenti circa un uso limitato della darsena al solo attracco non sarebbero in ogni modo opponibili all'attore di fronte al tenore esplicito dell'atto costitutivo. e) Contrariamente a quanto pretendono gli appellanti principali, la circostanza che la servitù non contempli espressamente un diritto d'uso esclusivo della darsena – su cui si tornerà nella trattazione dell'appello incidentale (consid. 15) – ancora non significa che tale diritto sia limitato alla possibilità di attracco. A una simile interpretazione osta il chiaro testo dell'atto costitutivo, il quale si riferisce inequivocabilmente alla darsena intera. Che il beneficiario possa adoperare l'elettricità per far funzionare l'argano e per l'illuminazione non esclude che tale beneficiario possa usare la darsena anche per lo stallo di gommoni, tavole o canoe, così come per depositare materiale destinato alla manutenzione di natanti o altre attrezzature nautiche (doc. N, fotografie nel 1° e nel 5° foglio; relazione 15 giugno 2018 dell'arch. P\_\_\_\_\_, fotografia a pag. 2). Le pareti e il soffitto di una darsena possono servire inoltre per agganciare oggetti ed equipaggiamenti. L'interpretazione restrittiva dei convenuti non può dunque essere condivisa.

## **E. 6**

Gli appellanti principali sostengono che non sussistono prove sullo stato originario dei luoghi e che la situazione era quella attuale già al momento in cui l'attore ha comperato la particella n. 834, tant'è che AO 1 non ha mai reclamato nei tre anni successivi all'acquisto dell'immobile e non può valersi ora della buona fede fondata sul registro fondiario. L'argomentazione è manifestamente infondata nella misura in cui gli interessati tentano di sostenere che la situazione dei luoghi al momento in cui la servitù è stata costituita, nel 1988, era sostanzialmente identica a quella attuale, ma non negano di avere presentato nel settembre del 2013 una domanda di costruzione in sanatoria per regolarizzare l'esecuzione delle opere nel frattempo eseguite nella darsena (sopralzo, modifica dell'ingresso). Quanto al fatto che AO 1 si sia rivolto al giudice tre anni dopo avere acquistato il fondo dominante, si ricordi che un'azione confessoria non è soggetta a termini di prescrizione né di perenzione (RtiD I-2004 pag. 510 consid. 4 in fine con rinvio; analogamente: sentenza del Tribunale federale 5A\_369/2013 del 15 maggio 2014 consid. 5.1). Sotto questo profilo poco giova dunque che le note opere edili siano state eseguite prima o dopo che AO 1 ha acquistato la particella n. 834. Certo, chi promuove un'azione confessoria non deve trascendere nell'abuso, in particolare non deve aspettare tanto a lungo nel far valere le sue pretese da destare in buona fede nella controparte l'affidamento di avere rinunciato ai propri diritti (art. 2 cpv. 2 CC). Gli estremi di un simile comportamento vanno tuttavia ravvisati con grande riserbo, giacché devono connotare un abuso manifesto (sentenza del Tribunale federale 5A\_891/2017 del 12 aprile 2018 consid. 2.2.2 con rinvii), ovvero una contraddizione inconciliabile con un corretto esercizio del diritto (DTF 127 III 364 consid. 4c/bb). Nella fattispecie il Pretore ha accertato che “l'esistenza di manufatti edificati in contrasto con la servitù” è emersa per la prima volta “dopo l'inoltro della procedura di tentativo di

conciliazione (inc. CM.2013.10)”, l'8 gennaio 2013 (sentenza impugnata, consid. 12a in fine). In realtà dagli atti risulta che AO 1 ha lamentato l'esistenza di opere in contrasto con la servitù per la prima volta nell'istanza stessa (pag. 4, punto 4). Non consta però ch'egli ne avesse contezza in precedenza. Tanto meno ove si pensi che le opere in questione erano state eseguite abusivamente, al punto che AP 2 e AP 1 hanno presentato una domanda di costruzione in sanatoria nel settembre successivo, domanda pubblicata all'albo comunale il 3 ottobre 2013 (doc. P). Poco importa dunque che, al momento in cui AO 1 ha comperato il fondo dominante, la darsena avesse già l'aspetto attuale se l'acquirente non sapeva che in precedenza erano state eseguite nella medesima opere abusive. E nulla induce a ritenere che, scoperto l'illecito, egli abbia tardato a reagire.

#### **E. 7**

Nelle loro argomentazioni gli appellanti principali sembrano alludere invero al cosiddetto principio della “pubblicità naturale”, secondo cui lo stato fisico reale e visibile di un fondo può prevalere, in particolari circostanze, sulla buona fede riposta dall'acquirente nel registro fondiario. Tale principio non significa tuttavia che un acquirente debba accomodarsi della situazione in cui trova il fondo dominante al momento in cui ne diviene proprietario. Significa che, mancando una descrizione più precisa della servitù, l'acquirente non può ignorare in buona fede eventuali installazioni presenti sul terreno, necessarie per l'esercizio della servitù, le quali determinano di regola anche il contenuto e l'estensione del diritto. Trattandosi di un diritto di passo, per esempio, si considerano installazioni l'esistenza di un percorso asfaltato delimitato da bordure in sasso (DTF 137 III 145) oppure l'esistenza di una galleria attraverso cui occorre transitare, quand'anche tale galleria non sia conforme al contratto di servitù (DTF 137 III 153). Nel caso in esame il contenuto e l'estensione della servitù non dipendono da installazioni presenti sul terreno, vertendo la portata del diritto sull'uso dell'intera darsena. Comunque sia, eventuali installazioni presenti sul terreno devono essere testimonianze del modo in cui una servitù è stata esercitata pacificamente e in buona fede, non opere illecite eseguite surrettiziamente da un proprietario all'insaputa dell'altro. Nel caso in esame il principio della “pubblicità naturale” non soccorre pertanto agli appellanti principali.

#### **E. 8**

Riguardo allo stato della particella n. 557 prima dell'esecuzione dei lavori, non fa dubbio che gli interventi di AP 2 e AP 1 hanno comportato modifiche di rilievo alla darsena. Tanto per cominciare l'attuale scala d'accesso non consente più di raggiungere il lago (come è risultato dal sopralluogo, in occasione del quale sono stati rinvenuti anche resti della scala precedente, che scendeva fino allo specchio d'acqua: verbale del 4 ottobre 2017, fotografie nel 1° e nel 4° foglio), mentre parte della vecchia scala è ancora ben visibile (verbale citato, 1° foglio, fotografia in alto a destra e 4° foglio, fotografia in basso a destra; referto peritale del 15 giugno 2018, pag. 3 in basso). Dal sopralluogo è risultato inoltre che l'ingresso originale della darsena (il vecchio subalterno H censito come “tettoia”: estratto del registro fondiario nel doc. II) è stato chiuso per formare un locale (verbale citato, fotografia nel 2° foglio). Dalla domanda di costruzione in sanatoria inoltrata dai convenuti nel settembre del 2013 si evince inoltre l'edificazione di un sopralzo destinato a wc e la formazione di muri per la delimitazione di un atrio davanti a quel locale (doc. P). Gli appellanti principali sostengono che simili opere non intralciano l'esercizio della servitù, sicché non sono date le premesse dell'art. 737 cpv. 3 CC per obbligarli a toglierle. Essi fanno valere, segnatamente, che la superficie utile dello specchio d'acqua è rimasta immutata e che l'accesso

all'imbarcazione dalla passerella in legno è rimasto identico, sicché l'attore non trarrebbe beneficio alcuno dalla rimozione del corpo sopraelevato e dalla scala. Le allegazioni degli appellanti principali non possono essere condivise. Come il Pretore ha accertato – senza essere smentito – sulla base del sopralluogo, “il corpo sopraelevato edificato limita sensibilmente lo spazio interno della darsena, impedendo, seppur sopraelevato, di usufruire dello spazio occupato in precedenza per il deposito di materiale, che viene di conseguenza impilato nello spazio disponibile rimasto, riducendo sensibilmente l'area d'uso della darsena. Il corpo in questione invade poi per un certo tratto lo spazio di utilizzo della passerella, riducendo la larghezza del passaggio esistente e rendendolo più difficoltoso. L'accesso diretto allo specchio d'acqua oggi non risulta più possibile e la nuova scala, perpendicolare al muro a ridosso del quale si trovava la scala precedente, limita ulteriormente lo spazio interno della darsena, compromesso anche dalla posa della ringhiera” (sentenza impugnata, consid. 12b). E che l'attore abbia tutto l'interesse a recuperare il godimento della volumetria originaria, utile per il deposito di materiale, è sicuramente legittimo.

#### **E. 9**

Gli appellanti principali criticano altresì il dispositivo n. 1.2 della sentenza impugnata, che ordina loro “di procedere al ripristino della preesistente scala di accesso al lago, ancora parzialmente visibile, all'interno della darsena sul fondo n. 557 RFD di \_\_\_\_\_”. Essi adducono che l'ordine non può essere eseguito in assenza di un accertamento dello stato preesistente, chiedendo “in via subordinata II” che gli atti siano ritornati al primo giudice affinché “provveda a riformulare l'ordine (...) in modo chiaro ed inequivocabile” (memoriale, pag. 19 e 27). Essi non negano però che durante il sopralluogo sono stati rinvenuti resti della vecchia scala, la quale scendeva fino allo specchio d'acqua (verbale del 4 ottobre 2017, fotografie nel 1° e nel 4° foglio) e che parte della vecchia scala è tuttora ben visibile (verbale citato, 1° foglio, fotografia in alto a destra e 4° foglio, fotografia in basso a destra; referto peritale del 15 giugno 2018, pag. 3 in basso). Pretendere in siffatte circostanze di non capire che cosa debba essere ripristinato è un'asserzione ai limiti del pretesto. Anche al proposito il ricorso si rivela inconsistente. 10. AP 2 e AP 1 contestano inoltre la comminatoria della multa disciplinare, lamentando che l'attore non ha giustificato simile richiesta e che l'argomento addotto dal Pretore, il quale ha rimproverato loro il rifiuto di riconoscere alla servitù “il valore giuridico che le pertocca”, è generico e infondato. In subordine essi propongono che la multa sia ridotta nel suo ammontare da fr. 1000.– a fr. 50.– giornalieri. AO 1 obietta che la comminatoria si giustifica già per il fatto che i convenuti hanno limitato la servitù in violazione dell'art. 737 cpv. 3 CC. Ora, secondo giurisprudenza, misure d'esecuzione non vanno applicate sistematicamente, ma solo ove si abbia in qualche modo a presumere che l'obbligato non ottemperi all'ordine (RtiD I-2015 pag. 933 consid. 5c con rinvii). Nella fattispecie i convenuti si sono opposti all'uso esclusivo della darsena da parte del proprietario del fondo dominante e con le opere da loro edificate hanno violato l'art. 737 cpv. 3 CC, ma non si scorgono indizi per supporre ch'essi non si conformeranno alla decisione del tribunale. Dovessero dimostrarsi renitenti, comunque sia, l'attore potrà sempre chiedere al giudice dell'esecuzione di comminare loro una multa disciplinare (art. 343 cpv. 1 CPC). Rimane in vigore per contro nella fattispecie l'applicabilità dell'art. 292 CP, per contestare la quale gli appellanti principali non spendono una parola.

#### **E. 11**

In definitiva gli appellanti principali postulano l'integrale rigetto della petizione, ma al dispositivo n. 1.5 che li condanna a rifondere all'attore fr. 1486.60 con interessi del 5% dal 10 luglio 2013 per spese preprocessuali non muovono alcuna esplicita censura, limitandosi alla locuzione "contestate spese legali preprocessuali". Insufficientemente motivato (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC), al riguardo il memoriale si rivela finanche irricevibile.

## E. 12

Per quel che è della riconvenzione, il Pretore ha rilevato che la cassetta delle lettere appartenente a AO 1 sporge effettivamente sulla particella n. 557, ma che la superficie invasa è "del tutto esigua" e che per attenersi alle prescrizioni dei regolamenti postali l'attore non poteva fare altrimenti (sentenza impugnata, consid. 15). AP 2 e AP 1 oppongono che AO 1 si è limitato ad affermare negli allegati preliminari come la cassetta delle lettere sia stata posata con il loro accordo, ciò che non è vero, mentre la tesi esposta nel memoriale conclusivo sulle prescrizioni del servizio postale è irricevibile, oltre che contestata. A loro avviso poi nulla consente di ritenere che la cassetta delle lettere non possa essere sistemata diversamente, dal sopralluogo essendo risultato che l'interessato può collocarla all'interno del suo cancello. Secondo AO 1, per converso, costituisce abuso di diritto pretendere la rimozione di una cassetta delle lettere che non ha mai dato luogo a contestazioni, che occupa una superficie esigua del fondo vicino, che non può essere posata altrove e che è stata installata con l'accordo dei convenuti. a) Che la cassetta delle lettere sia stata fissata sul muro a confine di AO 1, a sbalzo sul fondo di AP 2 e AP 1, con l'accordo di questi ultimi è un'allegazione contestata (duplica e replica riconvenzionale del 3 luglio 2014, pag. 15). Contrariamente all'opinione del Pretore, inoltre, non si vede perché AO 1 non potrebbe integrare la cassetta delle lettere nel proprio muro di cinta oppure fissarla all'interno del cancello d'ingresso (verbale di sopralluogo del 4 ottobre 2017, fotografia in basso a destra nel 5° foglio allegato; doc. 11). Gli art. 73 e 74 OPO citati dal Pretore non ostano a simili possibilità. Quanto all'abuso di diritto, esso potrebbe ravvisarsi ove l'inconveniente dovuto alla turbativa apparisse minimo rispetto ai costi che l'autore dovrebbe sopportare per eliminarlo ( sentenza del Tribunale federale 5A\_11/2015 del 13 maggio 2015 consid. 4.3.2.1 con rinvii, in: SJ 2015 I 429). In concreto tuttavia si tratta unicamente di spostare una cassetta delle lettere, il che non può presumersi particolarmente oneroso. Non si ravvisano dunque estremi di abuso nella richiesta di arretrarla. Che infine AP 2 e AP 1 non abbiano mai protestato per la sporgenza ancora non significa ch'essi l'abbiano accettata (RtiD II-2009 pag. 655 consid. 4a con rinvio), mentre il mero fatto ch'essi abbiano tardato a opporsi ancora non basta per essere interpretato alla stregua di un consenso (RtiD II-2009 pag. 656 consid. 4b). b) La giurisprudenza ha avuto modo invero di giudicare abusivo pretendere la rimozione di una piccola costruzione che sporge da 2 a 6 cm per 2 m<sup>2</sup> sul fondo vicino oppure di un muro illecito la cui demolizione comporterebbe anche quella di un secondo muro attiguo, regolarmente eretto entro i confini (sentenza del Tribunale federale 5A\_11/2015 del 13 maggio 2015, consid. 4.3.2.1, in: SJ 2015 I 429 con richiamo alla sentenza 5A\_655/2010 del 5 maggio 2010, consid. 2.2.1; più di recente: sentenza 5A\_891/2017 del 12 aprile 2018 consid. 2.2.3). Nella fattispecie l a cassetta delle lettere sporge circa 30 cm sulla particella n. 557. Eccede perciò quanto tollera la giurisprudenza. È vero che la lunghezza dell'ingombro si limita a circa 40 cm. È altrettanto vero però che in concreto non si tratta di demolire costruzioni o di abbattere muri, ma di spostare semplicemente una cassetta in metallo, la cui sporgenza era per altro manifesta fin dall'inizio. Ne segue che al proposito l'appello principale si rivela provvisto di buon diritto e che a AO 1 va ordinato di arretrare la cassetta delle lettere entro i confini del suo fondo.

Non si giustifica invece la comminatoria di sanzioni penali o disciplinari, non ravvisandosi sin d'ora indizi per supporre che l'attore non si conformi alla presente decisione. Dovesse egli dimostrarsi renitente, i convenuti potranno sempre chiedere al giudice dell'esecuzione, in ogni modo, di comminargli le sanzioni dell'art. 343 cpv. 1 CPC.

### **E. 13**

Gli appellanti principali chiedono dipoi che sia ingiunto a AO 1 di non “sostare e/o parcheggiare” sulla loro particella n. 557 e di “chiudere, ad ogni uso ed immediatamente dopo l'uso stesso (per il rapido transito), il cancello di accesso” alla sua particella n. 834. Su questo punto il Pretore ha reputato che le fotografie prodotte da AP 2 e AP 1 (doc. 2) nulla dimostrano circa la durata della sosta dell'automobile dell'attore sul loro fondo, dalle istantanee risultando unicamente che in tre momenti (il 29 settembre 2012 alle ore 10.50, il 30 settembre 2012 alle ore 10.06 e il 4 ottobre 2012 alle ore 9.25) il veicolo dell'attore si trovava sul loro fondo, lungo l'area gravata del diritto di accesso in favore della particella n. 834 (sentenza impugnata, consid. 16). Ha respinto così la richiesta. a) Gli appellanti ribadiscono che il diritto di passo in favore della particella n. 834 non permette di posteggiare né di stazionare con veicoli sulla loro particella, sicché se AO 1 “fosse stato in buona fede non avrebbe avuto necessità alcuna di opporsi alla misura”. Sostengono che il divieto andava pronunciato anche in assenza di prove e fanno valere che prima dell'avvio della causa l'attore non ha contestato i rimproveri a lui diretti. Lamentano inoltre il rifiuto dell'interrogatorio delle parti, di cui rinnovano la richiesta “qualora l'appello dovesse essere respinto”. AO 1 obietta, da parte sua, che il veicolo fotografato era in attesa dell'apertura del cancello, ancora socchiuso, e che per ottenere un divieto giudiziale i convenuti avrebbero dovuto dimostrare il rischio di un pregiudizio. b) L'accoglimento di un'azione negatoria presuppone l'esistenza o il rischio di una turbativa (Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 6<sup>a</sup> edizione, pag. 409 n. 1431). Gli appellanti non possono pretendere dunque che l'ingiunzione da loro richiesta sia pronunciata nei confronti dell'attore senza prove al riguardo. Né essi possono seriamente argomentare che il rischio di una turbativa sussista già per il fatto che il vicino si opponga al divieto. Ciò posto, a ragione il Pretore ha rilevato che le fotografie e gli atti non consentono di stabilire quanto tempo abbia sostato il veicolo dell'attore di fronte al cancello socchiuso del fondo dominante (doc. 2). Che AO 1 non abbia reagito a una lettera del 5 giugno 2012 in cui i convenuti lo biasimavano per usare il loro fondo a scopo di posteggio (doc. L) non può semplicemente equipararsi a un'ammissione di colpa. Alla luce delle contrapposte versioni delle parti negli allegati di causa, infine, non è dato a divedere che cosa gli appellanti principali avrebbero potuto dimostrare con l'interrogatorio delle parti. Sulla richiesta di ingiungere al vicino di tenere chiuso il cancello, poi, essi non spendono una parola. Al proposito l'appello vede dunque la sua sorte segnata.

### **E. 14**

Gli appellanti principali chiedono altresì che AO 1 sia condannato a versare loro fr. 8990.40 complessivi per spese varie e non solo fr. 2620.– per i contributi demaniali degli anni 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014, come ha deciso il Pretore. Le relative pretese vanno esaminate singolarmente. a) Quanto ai costi del giardiniere, il Pretore ha ritenuto che dalle fatture prodotte non sia possibile distinguere le spese per la potatura delle siepi e delle palme lungo l'area della particella n. 557 gravata del diritto di accesso veicolare in favore della particella n. 834 (da suddividere tra attore e convenuti), le spese per la pulizia delle beole del sentiero di accesso attraverso la particella n. 557 (da suddividere anch'esse tra attore e convenuti) e le spese per la potatura di altre siepi sulla particella n. 557 (a carico dei convenuti soltanto).

E siccome incombeva a AP 2 e AP 1 dimostrare l'entità e l'ammontare del loro credito, il Pretore ha respinto la pretesa (sentenza impugnata, consid. 17b). Gli appellanti principali fanno valere che, come risulta dalla testimonianza del giardiniere, le spese di cui chiedono il rimborso concernono solo la porzione del giardino a ridosso della superficie gravata della servitù di passo, sicché vanno ripartite in ragione di metà ciascuno giusta l'art. 741 cpv. 2 CC, per un totale di fr. 2218.70 a carico dell'attore. AO 1 ribadisce che neppure dalla deposizione del giardiniere R\_\_\_\_\_ risulta con un minimo di precisione quali siano le siepi oggetto della potatura. Le tre fatture in discussione si riferiscono genericamente a interventi del giardiniere nella "parte esterna" della particella n. 557 (doc. 4). Sentito come testimone, R\_\_\_\_\_ ha dichiarato che i lavori nel giardino dei convenuti, verso il lago, sono invece "fatturati a parte" e non rientrano nelle spese in questione (verbale del 4 marzo 2015, pag. 2). Egli ha riconosciuto nondimeno che le citate fatture riguardano anche la potatura di siepi che non sono a ridosso della strada di accesso alla particella n. 834, ma che si trovano a confine con la particella n. 556. A ragione il Pretore ha concluso dunque che AP 2 e AP 1 non hanno dimostrato quali costi di giardiniere si riferiscano alla manutenzione della servitù, mentre altri costi che di per sé sarebbe stato possibile suddividere con l'attore (come per esempio la pulitura delle lastre in granito sul tracciato del passo) non sono stati documentati. b) Gli appellanti principali rivendicano la spesa per la formazione di un pozzo perdente sulla loro particella n. 557 (fr. 3623.40, stando al doc. 5). Il Pretore ha accertato tuttavia che "lo scopo primario" dell'intervento era di evitare che in caso di temporali l'acqua penetrasse nell'abitazione di AP 2 e AP 1, mentre l'opera non risulta essere necessaria per la strada di accesso alla particella n. 834 (sentenza impugnata, consid. 17c). I convenuti oppongono che AO 1 non ha contestato la loro allegazione, secondo cui il pozzo perdente era necessario "al fine di evitare danni al fondo ad ogni precipitazione", e che secondo il testimone F\_\_\_\_\_ lo scopo dell'intervento era anche di evitare che l'acqua piovana danneggiasse la strada in beole (verbale del 4 marzo 2015, pag. 3). Essi lamentano inoltre che il Pretore ha respinto la loro richiesta di assumere una perizia in merito. AO 1 fa notare, da parte sua, che il pozzo è situato fuori della superficie gravata dalla servitù di passo. Sulla finalità dell'intervento il testimone F\_\_\_\_\_, responsabile dell'impresa edile che ha eseguito il pozzo perdente, ha dichiarato di essere stato interpellato dai convenuti "in quanto [essi] avevano problemi d'acqua che gli arrivava in casa in casi di forti temporali" (verbale del 4 marzo 2015, pag. 3). Certo, egli ha soggiunto che "con la creazione del pozzo perdente si è evitato che l'acqua scendesse lungo la strada in beole e la danneggiasse". Sta di fatto che, si fosse trattato soltanto della strada, l'opera non sarebbe stata necessaria. Gli appellanti principali recriminano per la mancata assunzione di una perizia al riguardo, ma non chiedono che la prova sia esperita in appello (art. 316 cpv. 3 CPC). Anche per quel che è del pozzo perdente la sentenza del Pretore resiste dunque alla critica. c) Relativamente ai costi demaniali per l'uso della darsena, il Pretore ha rilevato che AO 1 consentiva al versamento di fr. 56.– annui per l'occupazione dello specchio d'acqua della darsena, mentre rifiutava il pagamento dei tributi per l'uso del pontile, dei muri del giardino e del muro del porticciolo. In effetti il primo giudice ha accertato che queste ultime tasse sono "finalizzate unicamente al contenimento di spazi non toccati dalla servitù di darsena". Egli ha ritenuto giusto invece che dal 2010 al 2014 AO 1 assumesse, oltre al versamento di fr. 56.– annui "quale partecipazione ai costi darsena/espansione d'acqua", il pagamento di fr. 468.– (la metà di fr. 936.–) annui "quale partecipazione ai costi demaniali inerenti all'area muro/porticciolo afferente alla darsena", calcolata in base all'area di 26 m<sup>2</sup> occupata dal muro e dal porticciolo antistante, per un totale di fr. 2620.– con interessi

(sentenza impugnata, consid. 17d). Gli appellanti principali fanno valere che AO 1 è il solo a ormeggiare una barca nella darsena, sicché va tenuto ad assumere l'intera tassa di fr. 936.– annui. L'attore eccepisce che AP 2 e AP 1 pretendono di usare anch'essi la darsena, ma di caricargli tutti i costi demaniali, dimenticando che il “muro porticciolo” serve anche da riparo all'intera costruzione. In realtà l'argomentazione dei convenuti non è senza pregio. Come si è già accennato (consid. 5) e come si vedrà ancora (consid. 15), in concreto la servitù non prevede limitazioni d'uso a carico del beneficiario, di modo che questi non è tenuto a condividere il godimento della darsena con i proprietari del fondo serviente. Mal si intravede dunque come costoro possano essere tenuti ad assumere tributi per l'occupazione dello specchio d'acqua o a corrispondere costi demaniali “inerenti all'area muro/porticciolo afferente alla darsena” allorché l'uso esclusivo della darsena spetta al solo AO 1. Se non che, i contributi di fr. 468.– annui (la metà di fr. 936.–) di cui AP 2 e AP 1 postulano il rimborso si riferiscono agli anni intercorsi dal 2010 al 2014. E durante quel periodo i convenuti non negano di avere adoperato a loro volta la darsena, sia pure come deposito. Nel risultato la sentenza del Pretore si rivela pertanto sostenibile, considerato il lasso di tempo cui si riferisce. Una volta ancora l'appello principale è destinato così all'insuccesso.

II. Sull'appello incidentale

### **E. 15**

Nell'appello incidentale l'attore chiede che ai convenuti sia ordinato di portare via dalla darsena tutti gli oggetti da loro depositati. Come si è anticipato, il Pretore ha respinto la domanda con la motivazione che “le facoltà d'uso della darsena risultano essere state da sempre condivise fra i proprietari dei fondi n. 557 e 834” (sopra, consid. 5). a) L'appellante incidentale sostiene di avere lasciato a AP 2 e AP 1 la possibilità di depositare nella darsena oggetti “a titolo obbligatorio”, ma di averne preteso la rimozione quando l'ingombro è divenuto eccessivo. Fa valere, per l'essenziale, che la servitù grava l'intera darsena ed è quindi incompatibile con il deposito di oggetti da parte dei proprietari del fondo serviente. AP 2 e AP 1 obiettano che da tempo non vi sono più loro beni nella darsena, sicché la richiesta di sgombero è ormai superata. Essi allegano inoltre che secondo l'iscrizione nel registro fondiario il diritto di darsena non è esclusivo, ciò che a parer loro rende infondata la pretesa dell'attore. In ogni modo – essi soggiungono – le testimonianze agli atti confermano che l'uso della darsena è sempre stato condiviso, lo scopo della servitù ricollegandosi unicamente al permesso di ormeggiare una barca. b) Che in passato AP 2 e AP 1 abbiano depositato oggetti nella darsena è un dato di fatto. Che essi li abbiano portati via nel frattempo parrebbe invece un'affermazione contestata da AO 1 nel memoriale di replica (pag. 7 in basso). Dagli atti non si evince nulla di preciso al riguardo (verbale di sopralluogo del 4 ottobre 2017 e fotografie allegate). Sia come sia, l'appellante incidentale fa valere che i convenuti potrebbero depositare merce in ogni momento nella darsena, onde il suo “interesse degno di protezione all'accertamento dell'esclusività del diritto di uso e di godimento” della servitù (replica, pag. 7 in fondo). A ben vedere occorre distinguere. AO 1 non ha mai chiesto di accertare il carattere esclusivo della servitù, ciò che esula dal presente giudizio. Ha chiesto di ordinare a AP 2 e AP 1 di rimuovere dalla darsena “tutti gli oggetti mobili depositati”. Non risultando con chiarezza che nel frattempo quegli oggetti siano stati portati via e non escludendo i convenuti di depositare merci nella darsena in futuro, la questione non può dirsi divenuta senza interesse pratico e attuale. c) Ciò premesso, già si è rilevato che secondo l'atto costitutivo della servitù il diritto d'uso e di godimento del proprietario del fondo dominante risulta estendersi “sull'intera darsena, colorata in rosa sulla planimetria annessa”, eccettuata la terrazza (sopra, consid. 5c). E siccome il

proprietario del fondo dominante ha il diritto d'uso e di godimento sull'intera darsena, nulla rimane in fatto di uso e di godimento al proprietario (o ai proprietari) del fondo serviente. Chi ha costituito la servitù avrebbe anche potuto disporre in altro modo, ma non l'ha fatto. Quanto al testo dell'atto costitutivo, esso è chiaro (sopra, lett. A), sicché circostanze e motivi di carattere personale che non risultano dal documento non sono opponibili a terzi di buona fede, nemmeno ove siano stati determinanti per formare la volontà di chi ha costituito la servitù (sopra, consid. 5d). Anzi, proprio perché l'atto costitutivo si rivela concludente circa l'estensione della servitù, poco importa il modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, sia pure pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC). Nelle condizioni descritte si può solo concludere, in definitiva, che AP 2 e AP 1 non hanno diritto di usare la darsena per il deposito di materiali, quantunque il manufatto sia annesso alla loro abitazione. L'appello incidentale merita dunque accoglimento e su tal punto la sentenza impugnata va riformata di conseguenza. III. Sulle spese e le ripetibili

#### **E. 16**

Le spese dell'appello principale seguono la vicendevole soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). AP 2 e AP 1 ottengono la soppressione del dispositivo pretorile che commina loro una multa disciplinare, così come conseguono l'arretramento della cassetta delle lettere appartenente a AO 1, ma escono sconfitti per quanto riguarda le opere edili da loro eseguite nella darsena (rimozione del corpo sopraelevato contenente un locale wc e della nuova scala di accesso, ripristino della scala di accesso preesistente), come pure sul risarcimento a AO 1 di spese preprocessuali, sul divieto di sostare o parcheggiare sul loro fondo e sulla maggior pretesa di fr. 8990.40 (invece di fr. 2620.–) nei confronti dell'attore per spese varie. Tutto ponderato, si giustifica così che sopportino nove decimi delle spese processuali e che rifondano a AO 1 un'indennità per ripetibili ridotta (otto decimi di quella che gli sarebbe spettata se fosse uscito vittorioso per intero: RtiD II-2016 pag. 638 n. 24c). Le spese dell'appello incidentale sullo sgombero degli oggetti dalla darsena seguono la soccombenza di AP 2 e AP 1 (art. 106 cpv. 1 CPC), con obbligo di rifondere a AO 1 un'adeguata indennità per ripetibili.

#### **E. 17**

L'esito del giudizio odierno impone di modificare anche il dispositivo di primo grado sulle spese e le ripetibili dell'azione principale, AO 1 risultando vittorioso altresì sullo sgombero degli oggetti dalla darsena. Ne discende che il suo grado di soccombenza, fissato dal Pretore nella proporzione di un quarto, più non si giustifica. Riguardo alle spese e alle ripetibili della riconvenzione, conviene ridurre lievemente (da tre quarti a due terzi) il grado di soccombenza di AP 2 e AP 1 (art. 106 cpv. 2 CPC), i quali ottengono inoltre che AO 1 arretri la sua cassetta delle lettere entro i confini del proprio fondo. I V. Sui rimedi giuridici a livello federale

#### **E. 18**

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d CPC), il valore litigioso dell'azione principale raggiunge senz'altro la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b CPC (sopra, consid. 4c). Tale requisito fa difetto invece alla domanda riconvenzionale, il cui valore non si somma a quello dell'azione principale (Tappy in: Commentaire romand, CPC, 2<sup>a</sup> edizione, n. 7 ad art. 94 con riferimento all'art. 53 cpv. 1 LTF). Per questi motivi, decide: I. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello principale è parzialmente accolto e la sentenza impugnata è così

riformata: 1.4 Gli ordini che precedono sono impartiti sotto comminatoria dell'art. 292 CP, secondo cui chiunque non ottemperi a una decisione a lui intimata da un'autorità competente o da un funzionario competente sotto comminatoria della pena prevista nel presente articolo, è punito con la multa. 2. L'azione riconvenzionale è parzialmente accolta, nel senso che: 2.1 È ordinato a AO 1 di arretrare entro i confini della sua particella n. 834 RFD di \_\_\_\_\_, nel termine di 30 giorni dal passaggio in giudicato della presente decisione, la cassetta delle lettere fissata al proprio muro di cinta. 2.2 AO 1 è condannato a versare a AP 2 e AP 1 in solido la somma di fr. 2620.– con interessi del 5% dal 10 gennaio 2014. Fino a concorrenza di tale importo è respinta in via definitiva l'opposizione sollevata da AO 1 al precetto esecutivo n. \_\_\_\_\_ emesso il 13 gennaio 2014 a suo carico dall'Ufficio di esecuzione di Bern-Mittelland, Dienststelle Mittelland, Ostermundigen. 2.3 Le spese dell'azione riconvenzionale, di fr. 1000.–, da anticipare da AP 2 e AP 1, sono poste per due terzi a carico degli attori riconvenzionali e per il resto a carico di AO 1, il quale rifonderà a AP 2 e AP 1 un'indennità di fr. 1500.– complessivi per ripetibili ridotte. II. Le spese dell'appello principale, di fr. 4000.–, da anticipare dagli appellanti principali, sono poste per nove decimi a carico dei medesimi e per il resto a carico di AO 1, al quale AP 2 e AP 1 rifonderanno un'indennità di fr. 4800.– per ripetibili ridotte. III. L'appello incidentale è accolto e la sentenza impugnata è così riformata:

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