

TI_GERICHTE 11.2020.124 vom 14. Juli 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-07-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2020.124

FR: TI_GERICHTE 11.2020.124 du 14 juillet 2021

IT: TI_GERICHTE 11.2020.124 del 14 luglio 2021

Regeste

Vicinato: rialzo di un terrapieno al beneficio di una servitù

Erwägungen

E. 1

I rimedi giuridici in esame sono diretti contro una sola decisione e vertono sulla medesima controversia fra le identiche parti. Si giustifica così di congiungere le due procedure e di emanare una sentenza unica (art. 125 lett. c CPC).

E. 2

Le sentenze emanate dai Pretori con la procedura semplificata (art. 243 segg. CPC) sono appellabili 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). La decisione impugnata è stata notificata ai patrocinatori delle parti il 23 luglio 2020 (tracciamenti degli invii n. 98._____

E. 07

e n. 98._____19, agli atti). Il termine di ricorso è rimasto sospeso tuttavia fino al 15 agosto 2020 (art. 145 cpv. 1 lett. b CPC). Depositati il 14 settembre 2020, ultimo giorno utile, sotto questo profilo entrambi gli appelli sono pertanto ricevibili. Quanto al valore litigioso, nelle cause inerenti a servitù è decisivo il valore che il diritto ha per il fondo dominante o quello della svalutazione causata al fondo serviente, se essa è maggiore, mentre poco importa il costo di eventuali lavori contestati (sentenza del Tribunale federale 5A_653/2019 del 28 ottobre 2019 consid. 1.1.1.1). Nella fattispecie il Pretore ha stimato il valore litigioso dell'azione principale in fr. 14 089.– (art. 91 cpv. 2 CPC), pari al 10% del valore di stima ufficiale del fondo dominante (sentenza impugnata, pag. 12 in alto). Nell'appello AO 1 contesta tale valutazione siccome eccessiva, ma non dice nemmeno per ordine di grandezza a quanto essa dovrebbe ammontare . Certo, la stima del Pretore potrà sembrare opinabile, ma si fonda pur sempre su un criterio oggettivo e motivato che nelle circostanze del caso non appare arbitrario. Toccava all'appellante contrapporre una cifra chiara e indicare le ragioni che la sorreggessero. In mancanza di indizi concreti non sussistono i presupposti, nella fattispecie, per scostarsi dall'apprezzamento del primo giudice. 3. Nelle osservazioni all'appello della AP 1, la convenuta revoca in dubbio anzitutto la legittimazione a ricorrere di tale fondazione di famiglia, facendo valere che, contrariamente alla norma transitoria dell'art. 6 b cpv. 2 bis tit. fin. CC, la AP 1 non è stata iscritta nel registro di commercio entro il 31 dicembre 2020, sicché l'appello andrebbe stralciato dal ruolo. La censura non può essere condivisa. Intanto perché, avesse anche la AP 1 perduto la facoltà di ricorrere, l'appello andrebbe dichiarato irricevibile, non stralciato dal ruolo. Inoltre perché, contrariamente a quanto figura nel messaggio del Consiglio

federale (FF 2014 pag. 615 n. 2.1), l'inosservanza del menzionato termine quinquennale per l'iscrizione nel registro di commercio non comporta la perdita della personalità giuridica da parte di simili fondazioni; se mai, i relativi organi potranno essere chiamati a rispondere civilmente e penalmente della loro inadempienza (Huguenin / Giampaolo in: Basler Kommentar, ZGB II, 6^a edizione, n. 9a ad art. 6 b tit. fin.; analogamente: Piotet in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 19 ad art. 6 b tit. fin.). La AP 1 ha conservato così, nella fattispecie, la capacità di essere parte anche dopo il 1° gennaio 2021. 4. Nella sentenza impugnata il Pretore ha ricordato che AO 1 ha acquistato la particella n. 172 RFD l'8 settembre 1988, di modo che la “servitù delimitata di terrazza” va interpretata secondo l'affidamento che costei poteva riporre nel contenuto del registro fondiario a quel momento. Fondandosi sul rogito costitutivo della servitù (risalente al 25 settembre 1962) che figura nei documenti giustificativi, egli ha ritenuto che la servitù andasse intesa nel senso di conferire al proprietario del fondo dominante il diritto di “mantenere la terrazza costruita fino a confine della proprietà AP 1” nella situazione in cui l'opera si trovava allora. Il primo giudice ha dato atto che la servitù non impedisce esplicitamente di modificare o di migliorare il manufatto, per esempio rialzandolo. Ha reputato nondimeno che la locuzione “mantenere” la terrazza significhi conservarla così come essa si trovava al momento in cui è stata costituita la servitù (sentenza impugnata, consid. 3.2). Seguendo lo stesso ragionamento, egli ha escluso che la servitù andasse riferita alla sola porzione di terrazza esistente in deroga alle distanze legali, come sosteneva la convenuta, sicché solo tale superficie potrebbe eventualmente essere oggetto di ripristino. A mente sua, “in mancanza di indicazioni più precise” la terrazza va considerata “come un'unica cosa”, non suscettibile di modifiche (sentenza impugnata, consid. 3.3). Per quel che è della recinzione metallica, il Pretore ha accertato che al momento in cui è stata costituita la servitù esisteva già, a confine tra le particelle n. 171 e 172 RFD, una cinta formata da paletti in legno e rete metallica. A suo parere la nuova recinzione non fa quindi che sostituire la precedente, oltre che rivelarsi necessaria per evitare cadute accidentali dal terrapieno (sentenza impugnata, consid. 3.4). Riguardo alla chiusura in mattoni delle aperture che si trovavano alla sommità del muro di sostegno, il primo giudice ha definito l'intervento “di poco conto” e non tale da giustificare un ripristino della situazione anteriore, mentre per quanto concerne il muretto di contenimento ai piedi della scala che dal terrapieno scende verso il lago, stando al Pretore non se ne giustifica l'eliminazione perché esso non contrasta con la servitù. Ciò posto, il primo giudice si è limitato, in sintesi, a ordinare il ripristino del livello cui si trovava la “terrazza” prima del sopralzo eseguito da AO 1. In diritto il Pretore ha rammentato che un'azione negatoria è imprescrittibile e che la AP 1 non aveva indugiato eccessivamente nel reagire, otto mesi dopo essere venuta a sapere dei lavori eseguiti (dal luglio del 2016 al marzo del 2017). AO 1 non poteva dunque credere in buona fede che la fondazione avesse rinunciato a reclamare. Per di più, ha soggiunto il primo giudice, AO 1 non si vale di importanti interessi economici grazie alle opere eseguite, mentre l'attrice subisce inconvenienti manifesti, la vicina godendo adesso “di una vista accresciuta sul suo fondo (...), poiché da una posizione più elevata”. In merito all'azione riconvenzionale di AO 1, il Pretore l'ha respinta con l'argomento che l'art. 674 cpv. 3 CC non è applicabile a contestazioni sull'uso di una servitù (sentenza impugnata, consid. 4.2). Infine il primo giudice non ha ravvisato i presupposti per comminare misure di esecuzione, non intravedendo il rischio che AO 1 disattenda l'ordine di ripristino (sentenza impugnata, consid. 4.3). Onde, per finire, il parziale accoglimento dell'azione promossa dalla AP 1 e l'ingiunzione a AO 1 di riportare il livello del terrapieno alla quota in cui esso si trovava

prima dei lavori. I. Sull'appello di AO 1 5. Il ricorso di AO 1 dev'essere trattato prioritariamente. Qualora tale appello andasse accolto e la petizione della AP 1 andasse respinta, per vero, andrebbe respinto anche il rimedio giuridico della fondazione inteso al ripristino delle aperture che si trovavano alla sommità del muro di sostegno. 6. Nell'appello AO 1 sostiene che il rialzo del terrapieno da lei eseguito non eccede il "diritto delimitato di terrazza" in favore della sua particella n. 172 RFD. Essa afferma che i lavori eseguiti sono di poco momento, che la nota servitù non prevede alcuna limitazione di altezza né di costruzione e che l'intervento edile non ha modificato apprezzabilmente la vista dal proprio fondo sulla particella contigua. A suo avviso inoltre la fondazione ha contestato con grande ritardo l'esecuzione dei lavori, sicché questa commette abuso di diritto esigendo ora il ripristino dello stato di fatto anteriore. In via "sussidiaria e riconvenzionale" AO 1 chiede che le sia riconosciuto un diritto reale sull'opera a norma dell'art. 674 cpv. 3 CC, nel senso di "aggiornare la servitù alla situazione attuale". Quanto a eventuali indennizzi, essa ritiene che non se ne giustifichino, la situazione attuale non pregiudicando per nulla le possibilità edificatorie del fondo serviente. Infine, nell'eventualità in cui non le fosse accordato nemmeno un diritto reale sull'opera, l'appellante chiede che l'ordine di eliminare il soprizzo del terrapieno sia limitato a una fascia di terreno lungo il confine per una profondità di 1 m (subordinatamente 3 m) "oltre il muretto di pietre e per una lunghezza di 3 m dalla pioda alla base della scala fino alla pioda di inizio della scala che porta al lago".

E. 7

Un'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 tale estensione 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 di recente: I CCA, sentenza inc. 11.2019.45 del 28 maggio 2020 consid. 5a; analogamente: sentenza del Tribunale federale 5A_473/2017 del 30 aprile 2018 consid. 5, in: ZBGR/RNRF 100/2019 pag. 273). a) In concreto la servitù è descritta telegraficamente nel registro fondiario come "diritto delimitato di terrazza" in favore della particella n. 172 RFD e come "onere delimitato di terrazza" a carico della particella n. 171 RFD. Per quel che è dei giustificati a registro fondiario, l'unico documento consiste nell'atto costitutivo della servitù (rogito n. 2000 del notaio _____ V _____, del 25 settembre 1962), dal quale risulta che la AP 1 ha inteso concedere a F _____ F _____ (dante causa di AO 1) "il diritto di mantenere la terrazza costruita fino a confine della proprietà AP 1". "L'iscrizione sarà quella di diritto delimitato di terrazza, in quanto si riferisce alla situazione attuale" (sopra, lett. A). La AP 1 si è impegnata così a tollerare l'esistenza del terrapieno come l'opera era allora, seppure questa potesse non essere conforme a norme edilizie o di vicinato. Contestualmente la proprietaria dell'odierna particella n. 172 RFD ha acquisito il diritto di conservare il terrapieno nelle condizioni in cui esso si trovava a quel momento. Su tal punto, del resto, non sussistono contestazioni. b) Il Pretore reputa che "il diritto di mantenere la terrazza costruita fino a confine della proprietà AP 1" escluda la possibilità per la proprietaria della particella n. 172 di rialzare il terreno, poiché a mente sua il diritto di conservare il manufatto implica

l'obbligo di lasciare l'opera intatta. Si tratta di un'illazione. Il “diritto delimitato di terrazza” così com'è iscritto nel registro fondiario non impegna in alcun modo il beneficiario della servitù a mantenere il terrapieno inalterato. Gli conferisce il diritto di preservare l'opera a confine, tant'è che la servitù è iscritta come diritto in favore della particella n. 172, non come onere. A obblighi di conservazione il registro fondiario non accenna. Ne segue che, acquistando il fondo dominante, AO 1 non doveva attendersi in buona fede un vincolo del genere. Al proposito l'opinione del Pretore non può essere seguita. c) È vero che nella fattispecie il “diritto delimitato di terrazza” non è assoluto. Nell'atto costitutivo della servitù figura chiaramente che “l'iscrizione sarà quella di diritto delimitato di terrazza, in quanto si riferisce alla situazione attuale”. Il proprietario del fondo dominante ha dunque la facoltà di mantenere la terrazza a confine con la particella n. 171 così come questa si presentava al momento in cui la servitù è stata costituita. Non gli è consentito, per converso, modificare il terrapieno aggravando la servitù (art. 739 CC). In altri termini: interventi da parte sua sono leciti, ma devono rispettare le norme edilizie e di vicinato applicabili al momento della loro esecuzione. Simili lavori non possono profittare della servitù. La questione decisiva nel caso specifico è perciò di sapere se i lavori eseguiti da AO 1 siano conformi alla legge. Se sì, essi sono in regola, poiché la servitù non li vieta. Se no, essi vanno considerati abusivi, poiché la servitù non li autorizza.

E. 8

Sostiene l'appellante che un “semplice innalzamento del livello del prato di 35 cm” rientra, comunque sia, nei limiti della servitù. L'assunto è infondato. Intanto il Pretore ha accertato che nella fattispecie il riempimento del terreno ha elevato il manto erboso non di 35 cm, bensì di 37–39 cm (sentenza impugnata, consid. 3.4). Inoltre, come la giurisprudenza ha già avuto modo di precisare, anche una mera colmata di terreno va equiparata a una “costruzione”, soprattutto ove la modifica del soprassuolo sia visibile dall'esterno (RDAT 1980 pag. 289 in basso), tant'è che l'appellante risulta tuttora in attesa di una licenza edilizia in sanatoria. E una “costruzione” va considerata una “nuova fabbrica” nell'accezione dell'art. 120 LAC (Scolari, Commentario, Bellinzona 1996, pag. 642 n. 1437 con richiami). Invano AO 1 tenta perciò di far passare il rialzo del terrapieno come un intervento trascurabile, che rientra nei limiti della servitù. Una terrazza più alta di 37–39 cm non è quella cui si riferiva “la situazione attuale” nell'atto costitutivo del 25 settembre 1962. Al proposito l'appello manca di consistenza.

E. 9

L'appellante soggiunge che nella fattispecie la servitù non prevede alcuna limitazione di altezza né di costruzione e che il rialzo del terrapieno non ha modificato apprezzabilmente la vista dal proprio fondo sulla particella contigua. Argomenti siffatti non sono determinanti. La questione è di sapere – come detto – se i lavori eseguiti siano conformi alle norme del diritto edilizio e di vicinato. Se ciò è il caso, essi sono leciti indipendentemente dall'esistenza della servitù. a) Interpellato dal Pretore, l'ufficio tecnico del Comune di _____ ha risposto il 18 dicembre 2019 che “le opere eseguite dalla signora AO 1 non risultano essere in contrasto con quanto previsto dalla legge edilizia cantonale e con i disposti delle norme di attuazione del piano regolatore di _____ (NAPR) e, pertanto, le stesse risultano essere conformi al diritto pubblico concretamente applicabile alla fattispecie” (lettera nel fascicolo richiamato dall'ufficio tecnico del Comune di _____, agli atti). Se non che, contro il rilascio di una licenza edilizia in sanatoria la AP 1 ha presentato opposizione e la relativa procedura è ancora pendente a quello stadio. Sulla

conformità dell'opera litigiosa con il diritto pubblico la questione rimane dunque aperta: da un lato il Municipio di _____ deve ancora decidere, dall'altro la sua decisione potrà ancora formare oggetto di ricorso. Per ora non si scorgono elementi, in ogni modo, che inducano a presumere l'intervento di AO 1 come lesivo del piano regolatore o di altri ordinamenti del diritto pubblico. Allo stato attuale delle cose non si scorgono quindi i presupposti per ordinare rimozioni. Dovesse risultare che la licenza edilizia in sanatoria non può essere rilasciata perché l'intervento edile non è conforme al diritto pubblico, la AP 1 potrà nuovamente rivolgersi al Pretore con un'azione negatoria fondandosi su tale fatto nuovo. b) Non si disconosce che l'applicazione del diritto edilizio sulle distanze per aprire finestre o vedute potrebbe competere tuttora, come il diritto di vicinato, alla giurisdizione civile. Ove un piano regolatore comunale contempa disposizioni sulle distanze per aprire finestre o vedute, contestazioni al riguardo vanno giudicate dall'autorità amministrativa preposta al rilascio della licenza edilizia. Se invece il piano regolatore si limita a disciplinare le distanze fra costruzioni, in materia di distanze per aprire finestre o vedute continua ad applicarsi l'art. 125 LAC. Non come diritto pubblico sussidiario, ma proprio come diritto privato cantonale. Il diritto privato cantonale rientra, in simili circostanze, nei "diritti dei terzi" che l'art. 2 cpv. 3 LE riserva quando l'autorità amministrativa rilascia un permesso di costruzione (I CCA, sentenza inc. 11.2018.98 del 2 dicembre 2019 consid. 8d). Ne segue che la questione legata alla conformità dell'opera potrebbe non esaurirsi, nel caso specifico, in un rilascio della licenza edilizia in sanatoria da parte del Municipio. Ciò posto, se in concreto continuasse ad applicarsi l'art. 125 LAC, andrebbero considerate alla stregua di vedute tutte le aperture la cui natura e funzione, oggettivamente considerata, sia equiparabile a quella di una finestra. Verso un fondo aperto o semplicemente cinto le vedute devono tenersi a 1.5 m dal confine. Vedute sono, per esempio, quelle che si esercitano dai terrazzi (Scolari, op. cit., pag. 651 n. 1455 con rinvii). Un terrapieno costituisce un terrazzo se non è un semplice orto o giardino, ma è destinato a una vista normale e permanente sul fondo altrui, come per esempio ove sia provvisto di ringhiere o balaustre con funzione di parapetto (Rep. 1987 pag. 209 consid. 3.1 con riferimento a Rep. 1974 pag. 362 consid. 3). Se nel caso in esame continuasse ad applicarsi l'art. 125 LAC, di conseguenza, la AP 1 potrebbe chiedere sin d'ora al giudice civile di ordinare a AO 1 di chiudere con un muro di 2 m l'apertura a prospetto del nuovo terrazzo (Scolari, loc. cit., illustrazione 17) o di montare un parapetto fisso o una ringhiera che impedisca di usare la porzione del terrazzo a meno di 1.5 m dal confine (Scolari, op. cit., pag. 653 n. 1461 con rimandi). Certo, prima che AO 1 rialzasse il terrapieno il muro di sostegno culminava con parti in cemento e aperture che formavano una rudimentale balaustra a prospetto (sopra, lett. B). Quell'opera fruiva però, così com'era, del "diritto delimitato di terrazza" che consentiva una veduta a confine. Il soprizzo non beneficia della servitù, riservata al solo manufatto originale. Qualora essa ottenesse la licenza edilizia in sanatoria con la possibilità di conservare l'opera eseguita, di conseguenza, la AP 1 potrebbe invocare il rispetto dell'art. 125 LAC, sempre che il piano regolatore del Comune di _____ non preveda norme sulle distanze per vedute e aperture. Sia come sia, nella fattispecie la AP 1 non chiede nulla in proposito. Nella prospettiva del giudizio non si impongono quindi ulteriori disamine.

E. 10

A parere dell'appellante, quand'anche la licenza edilizia in sanatoria fosse respinta, dal profilo del diritto civile essa può conservare l'opera eseguita poiché la AP 1 ha contestato l'esecuzione dei lavori con grande ritardo e trascende ora nell'abuso di diritto esigendo il ripristino dello stato di fatto anteriore. In circostanze del genere la questione è di sapere se

la fondazione abbia atteso tanto a lungo nel far valere i suoi diritti da destare in buona fede in AO 1 l'affidamento che a tali diritti essa avesse rinunciato (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 in: SJ 2018 I pag. 374), ovvero una contraddizione inconciliabile con un corretto esercizio del diritto (DTF 127 III 364 consid. 4c/bb). Anche perché un'azione negatoria non è soggetta, per principio, 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). E il solo fatto che taluno tardi a opporsi di fronte a opere che violano norme di vicinato ancora non basta per essere interpretato alla stregua di un consenso (RtiD II-2009 pag. 656 consid. 4b). Nella fattispecie il Pretore ha accertato che il dott. _____ W _____, membro del consiglio di fondazione della AP 1, è venuto a sapere nel luglio del 2016 dei lavori eseguiti da AO 1 e ha reclamato con lettera del 28 marzo 2017 (sentenza impugnata, consid. 4.1), poco più di otto mesi dopo. Il Tribunale federale ha avuto modo di rilevare, tempo addietro, che un proprietario non aveva aspettato troppo a lungo nel far valere la violazione di una servitù per avere preteso il rispetto della medesima un anno dopo la pubblicazione della domanda di costruzione da parte del vicino (DTF 88 II 149 consid. 3). Una remora di tre anni dopo avere avuto contezza della violazione potrebbe invece risultare eccessiva (DTF 83 II 207 in alto). In concreto una reazione a distanza di circa otto mesi (circa un anno dopo la fine dei lavori) non può dirsi offendere quindi il precetto della buona fede, tanto meno ove si pensi che il dott. _____ W _____ sarà anche stato docente di diritto internazionale privato prima della pensione, ma non conosceva necessariamente il diritto edilizio e di vicinato ticinese. Il rimprovero di malafede nei suoi confronti risulta dunque fuori luogo. Avesse inteso conoscere tempestivamente la posizione della AP 1, sarebbe bastato che, invece di eseguire opere abusive, AO 1 instasse per una regolare licenza edilizia.

E. 11

In via “sussidiaria e riconvenzionale” l'appellante chiede che le sia riconosciuto un diritto reale sull'opera a norma dell'art. 674 cpv. 3 CC e che l'iscrizione nel registro fondiario sia “aggiornata alla servitù alla situazione attuale”. Il Pretore ha respinto tale conclusione con l'argomento che, tranne in caso di abuso, l'art. 674 cpv. 3 CC non è applicabile a contestazioni sull'esercizio di una servitù (DTF 83 II 201). L'appellante eccepisce che, viste le critiche espresse da parte della dottrina, in sentenze più recenti il Tribunale federale ha lasciato indecisa la questione di sapere se quella giurisprudenza vada confermata (sentenze 5A_69/2018 del 21 settembre 2018 consid. 2.5.2 e 5C.307/2005 del 19 maggio 2006 consid. 7.2, entrambe con richiami). Il problema non dev'essere risolto nell'ambito del presente giudizio. Accordare mediante equa indennità al costruttore in buona fede il diritto reale su un'opera o la proprietà del terreno qualora il vicino non si sia opposto all'esecuzione “a tempo debito”, nonostante l'opera fosse riconoscibile, presuppone infatti che l'opera non sia conforme alla legge. Se l'opera è a norma, non occorre accordare diritti reali al costruttore, indipendentemente dal fatto che costui possa vedersi sanzionare dall'autorità amministrativa per non avere chiesto il permesso di costruzione. Nella fattispecie non è dato di sapere se il soprizzo del terrapieno eseguito da AO 1 sia o non sia a norma (sopra, consid. 9a). Quanto a eventuali aperture lesive dell'art. 125 LAC, non è dato di sapere nemmeno se tale disposizione di diritto civile sia applicabile in concreto. La richiesta di ottenere un diritto reale sull'opera a norma dell'art. 674 cpv. 3 CC risulta dunque prematura.

E. 12

Quanto precede vale anche per le richieste, avanzate dall'appellante in via di ulteriore subordine, volte a limitare l'ordine di rimozione del terreno a una quota inferiore di 36 cm rispetto a quella attuale per la larghezza di 1 m (eventualmente di 3 m) e una lunghezza di 3 m lungo il confine. Simili richieste presuppongono che, così com'è stata eseguita, l'opera di AO 1 non possa essere oggetto di una licenza edilizia in sanatoria. Al proposito manca però, come detto, ogni elemento sulla conformità del sopralzo con il diritto pubblico. Se l'opera fosse conforme, le domande subordinate diverrebbero senza oggetto. L'appellante presume che questa Camera sia competente per applicare essa medesima le norme di attuazione del piano regolatore comunale, ma tale attribuzione spetta esclusivamente all'autorità amministrativa. Il giudice civile può esaminare pregiudizialmente questioni di diritto pubblico (I CCA, sentenza inc. 11.2011.165 del 12 marzo 2014 consid. 8a con rimando) e, dandosi il caso, sospendere il processo in attesa della decisione amministrativa, tuttavia non è abilitato a sostituirsi all'autorità amministrativa per decidere se un permesso di costruzione possa o non possa essere rilasciato. Né per altro l'autorità amministrativa può rinunciare a decidere, delegando la propria competenza al giudice civile (cfr. DTF 129 III 186). Una volta ancora l'appello si dimostra così prematuro e non può essere vagliato oltre.

E. 13

Se ne conclude che l'appello di AO 1 merita accoglimento in quanto tende alla riforma della sentenza impugnata nel senso di respingere la petizione della AP 1. L'appello dev'essere respinto invece nella misura in cui chiede di accertare il diritto di AO 1 di “mantenere la situazione così come si presenta”, subordinatamente di “aggiornare la servitù alla situazione attuale” o, in via ancor più subordinata, di accogliere la petizione limitatamente all'obbligo di riportare il terreno della “terrazza” a una quota inferiore di 36 cm rispetto a quella attuale per la larghezza di 1 m (subordinatamente di 3 m) e una lunghezza di 3 m lungo il confine. In mancanza di una decisione dell'autorità amministrativa sul rilascio della licenza edilizia in sanatoria, la fondatezza di simili domande non può essere esaminata ai fini del giudizio. Potrà formare oggetto, se mai, di un'altra azione negatoria al momento in cui la compatibilità della nuova opera con il diritto pubblico, e con le norme del piano regolatore comunale in particolare, sarà stata chiarita definitivamente dall'autorità amministrativa.

E. 14

Le spese dell'odierno giudizio seguono la reciproca soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). L'appellante ottiene causa vinta sull'ordine di rimuovere l'opera eseguita, che va annullato, ma non ottiene il diritto di “mantenere la situazione così come si presenta” e vede cadere nel vuoto le sue varie richieste subordinate. Nel complesso si giustifica perciò di suddividere gli oneri processuali a metà fra le parti, compensando le ripetibili. L'esito dell'attuale giudizio si riflette anche sul dispositivo inerente alle spese e alle ripetibili di primo grado, che per quanto attiene all'azione principale vanno poste a carico della AP 1, soccombente. Il dispositivo di primo grado rimane invariato, invece, per quel che è della riconvenzione, le cui spese giudiziarie vanno addebitate a AO 1. II. Sull'appello della AP 1

E. 15

L'appellante chiede che sia ordinato a AO 1 di togliere, entro 90 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza, anche i mattoni che chiudono le vecchie aperture nel muro di sostegno. Dovendosi accogliere l'appello di AO 1 contro l'obbligo di eliminare il sopralzo del terrapieno, va respinto nondimeno l'appello della AP 1 volto alla rimozione dei mattoni

alla sommità del muro di sostegno. In mancanza di una decisione dell'autorità amministrativa sul rilascio della licenza edilizia in sanatoria, nemmeno tale intervento può reputarsi – per ora – incompatibile con il diritto pubblico e con le norme del piano regolatore comunale in particolare.

E. 16

Le spese dell'appello seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). AO 1, che si è limitata a eccepire (a torto) la mancata legittimazione a ricorrere della fondazione, non ha diritto a indennità per ripetibili, neppure richieste. III. Sui rimedi giuridici a livello federale

E. 17

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d CPC), né il valore litigioso dell'azione principale (fr. 14 089.–) né quello dell'azione riconvenzionale (fr. 28 177.–), pretese che si escludono a vicenda, raggiunge la soglia di fr. 30 000.– prevista dall'art. 74 cpv. 1 lett. b CPC (sopra, consid. 2). Per questi motivi, decide: I. Le cause inc. 11.2020.124 e 11.2020.125 sono congiunte. II. L'appello di AO 1 è parzialmente accolto, nel senso che la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. Le spese dell'azione principale di fr. 2160.– e quelle della procedura di conciliazione di fr. 500.– sono poste a carico della AP 1, che rifonderà a AO 1 fr. 3000.– per ripetibili. I dispositivi n. 3 e 4 della sentenza impugnata rimangono invariati. III. Le spese di tale appello, di fr. 3000.–, da anticipare dall'appellante, sono poste per metà a carico di quest'ultima e per l'altra metà a carico della AP 1, compensate le ripetibili. IV. L'appello della AP 1 è respinto e la sentenza impugnata è confermata. V. Le spese di tale appello, di fr. 500.–, sono poste a carico dell'appellante. VI. Notificazione: – avv. ; – avvocati e . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. 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).

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