

TI_GERICHTE 11.2020.160 vom 31. August 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-08-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2020.160

FR: TI_GERICHTE 11.2020.160 du 31 août 2021

IT: TI_GERICHTE 11.2020.160 del 31 agosto 2021

Regeste

Condotta necessaria occulta non iscritta nel registro fondiario

Erwägungen

E. 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). Nella fattispecie tale presupposto è dato, ove appena si consideri l'ammontare del risarcimento preteso dagli attori in prima sede (fr. 25 000.–). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore degli attori il 6 ottobre 2020 (tracciamento dell'invio n. 98._____, agli atti). Introdotto il 4 novembre 2020, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Alle osservazioni del 12 dicembre 2020 AO 1 acclude vari documenti (allegati A a E) che già figurano nel carteggio trasmesso d'ufficio a questa Camera. La produzione di tali atti si rivela di conseguenza superflua.

E. 3

Litigiosa rimane, in appello, la richiesta degli attori intesa a ordinare al convenuto di ripristinare “lo stato antecedente l'allacciamento alla canalizzazione sul loro fondo” e, in via subordinata, il pagamento di una “congrua” indennità a titolo di risarcimento “per l'allacciamento abusivo alla loro canalizzazione e alle spese future di manutenzione”. Riguardo alla prima domanda, il Pretore aggiunto, constatato che la canalizzazione non è oggetto di alcun diritto reale limitato, ha accertato che gli attori avevano acquistato il fondo da AP 1 nel luglio 2013, dopo l'entrata in vigore del nuovo art. 691 cpv. 3 seconda frase CC. E in virtù di tale norma un diritto di condotta necessaria è opponibile anche all'acquirente in buona fede, pur senza iscrizione nel registro fondiario. Per il primo giudice la condotta in questione, fondata su una convenzione del 16 agosto 2011 tra il convenuto e il precedente proprietario del fondo degli attori, costituisce una servitù di condotta legale, opponibile agli attori anche senza iscrizione nel registro fondiario. Ciò esclude altresì, per il Pretore aggiunto, le pretese degli attori volte alla rifusione della piena indennità prevista dall'art. 691 cpv. 1 CC e alla rimozione della tubatura. Il primo giudice aggiunto ha respinto infine, siccome non dimostrata, la tesi degli attori circa l'esistenza di un accordo tra le parti in virtù del quale il convenuto si sarebbe impegnato, dietro iscrizione di una servitù di condotta, a non sollevare opposizioni contro (future) procedure edilizie da loro avviate.

E. 4

Riassunta la cronistica della fattispecie, AP 1 e AP 2 rimproverano al Pretore aggiunto di avere applicato l'art. 691 cpv. 3 seconda frase CC senza accertare se la condotta in questione sia effettivamente "necessaria" nel senso dell'art. 691 cpv. 1 CC. Anzi, essi proseguono, il convenuto non ha mai "preteso che l'allacciamento non fosse eseguibile altrimenti o potesse esserlo solo con spese eccessive". Ne segue, a loro avviso, che il tracciato della canalizzazione non ha alcun "motivo inderogabile" di passare dal loro fondo né essi sono obbligati a tollerarlo. Gli appellanti non disconoscono il tenore del nuovo art. 691 cpv. 3 seconda frase CC, ma ritengono che l'opponibilità di un accordo debba riguardare una condotta necessaria, ciò che non è appunto il caso in concreto. Essi criticano infine il Pretore aggiunto per non avere tenuto conto della loro richiesta di spostare la condotta in conformità all'art. 693 CC. Dandosi una modifica delle circostanze, come nel caso specifico alla luce degli interventi edilizi da loro attuati, ciò si sarebbe giustificato, tanto più che il convenuto, oltre a non essersi mai opposto a uno spostamento, l'aveva finanche prospettato, chiedendo loro di versargli un'indennità di fr. 9000.–.

E. 5

Secondo l'art. 691 cpv. 1 CC nella versione in vigore dal 1° gennaio 2012 ogni proprietario è tenuto, dietro piena indennità, a tollerare nel suo fondo le linee e condutture all'allacciamento di un altro fondo, se l'allacciamento non può essere eseguito altrimenti o può esserlo solo con spese eccessive. L'obbligo di tolleranza non è incondizionato. Chi postula una servitù di condotta necessaria, intanto, non deve trovarsi in un caso per cui il diritto federale o cantonale conceda l'espropriazione (art. 691 cpv. 2 CC). Egli deve dimostrare inoltre di non poter eseguire l'allacciamento in altro modo o di poter procedere in altro modo solo a spese eccessive ("stato di necessità"). Infine egli deve rifondere integralmente al proprietario del fondo gravato il danno che questi subisce (DTF 136 III 271 consid. 5.1; RtiD I-2019 pag. 536 consid. 8c). Ove si accordino sulle modalità dell'opera e sull'indennità da versare, le parti stipulano un contratto costitutivo di servitù di condotta. Se il diritto di iscrizione nel registro fondiario si basa direttamente sulla legge e risulta dall'attestazione del titolo giuridico, è sufficiente la forma scritta (art. 70 ORF: RS 211.432.1; Rey/ Strebel in: Basler Kommentar, ZGB II, 6ª edizione, n. 18 ad art. 691). Non occorre l'iscrizione di una tale servitù nel registro fondiario, ma nulla impedisce un'iscrizione (dichiarativa) a spese dell'avente diritto (art. 691 cpv. 3 prima frase CC). La servitù esiste così senza iscrizione, quantunque non sia riconoscibile esteriormente ("interrata": Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 5ª edizione, pag. 248 n. 2684). Si tratta, in altri termini, di una servitù di condotta occulta (Piotet in: *Commentaire romand*, CC II, Basilea 2016, n. 17 ad art. 691–693 CC). Stragiudiziale, la costituzione di una servitù legale deve risultare da un contratto (sentenza del Tribunale federale 5A_521/2013 del 14 luglio 2014 consid. 2.3 con rinvii, in: RtiD I-2015 pag. 896; più recentemente: sentenza 5A_924/2016 del 28 luglio 2017 consid. 5.2; v. anche RtiD I-2004 pag. 609 n. 116c; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2013.55 del 15 settembre 2015 consid. 7 con richiami), tant'è che la designazione nel registro fondiario deve riportare la dicitura "servitù coattiva" (art. 98 cpv. 2 lett. d n. 1 ORF). Come ha ricordato il Pretore aggiunto, dal 1° gennaio 2012, dandosi tubazioni interrate e occulte, il diritto di condotta necessaria è opponibile anche all'acquirente in buona fede, pur senza iscrizione nel registro fondiario (art. 691 cpv. 3 seconda frase CC), fermo restando che l'acquirente in buona fede del fondo serviente che danneggiasse una condotta occulta al beneficio di una servitù legale non è tenuto a risarcire il danno, a meno che gli sia imputabile una colpa (RtiD II-2018 pag. 736 consid. 9a con rimandi; v. anche Steinauer, *op. cit.*, pag. 248 n. 2686).

E. 6

In concreto ci si può domandare intanto se gli appellanti non agiscano contra factum proprium, ove si consideri che secondo l'imprenditore incaricato di ampliare l'autorimessa semi interrata, dopo la recisione accidentale della condotta si è tenuto un sopralluogo alla presenza dell'avv. M_____ G_____, precedente patrocinatore degli attori, di AP 2, padre dell'attore, e di AO 1. Gli era stato riferito allora che al termine del sopralluogo "le parti avevano trovato un accordo e che quindi si poteva procedere ad allacciare la canalizzazione AO 1 nella canalizzazione AP 1", ciò che è poi avvenuto (deposizione di E_____ M_____, del 24 ottobre 2017: verbali, pag. 5). Certo, per gli attori tale accordo era vincolato all'impegno del vicino dall'astenersi dal sollevare opposizioni al loro progetto edilizio. Come ha rilevato il Pretore aggiunto – senza che gli appellanti muovano contestazioni – non figura tuttavia alcuna prova agli atti di un simile impegno né, tanto meno, risulta che gli appellanti abbiano consentito all'iscrizione di una servitù nel registro fondiario quale contropartita offerta al vicino. Unico dato indiscutibile è che la canalizzazione del convenuto è stata riallacciata a quella degli attori sotto il pavimento dell'autorimessa degli attori medesimi con l'assenso dei loro rappresentanti.

E. 7

Sia come sia, la servitù di condotta fatta valere dal convenuto si fonda su una convenzione stipulata il 16 agosto 2011 tra lui stesso e la moglie, da un lato, con C_____ B_____, dall'altro, precedente proprietario della particella n. 4101 (doc. PQ). Ora, nelle premesse dell'intesa si ricorda che le particelle n. 1209 e 4101 sono allacciate "da oltre 50 anni in questo modo" e che "il percorso viene semplicemente rinnovato", senza invero alludere a uno "stato di necessità". Le parti hanno precisato nondimeno che "la canalizzazione appartiene ai proprietari [R_____ e AO 1] e assume carattere coattivo". La nozione di coattività richiama quella di una condotta imposta per legge ed evoca la versione italiana dell'art. 98 cpv. 2 lett. d n. 1 ORF ("servitù coattiva", gesetzliche Dienstbarkeit; servitude légale). Dalla citata convenzione si evince pertanto la volontà delle parti di costituire una servitù legale. Posto ciò, gli appellanti rimproverano al Pretore aggiunto di non avere accertato gli estremi di uno "stato di necessità" e di avere erroneamente applicato così l'art. 691 cpv. 1 e 3 CC. Se non che, né prima della causa né davanti al Pretore aggiunto gli attori hanno mai formulato la contestazione testé menzionata. Confrontati con l'esistenza della nota convenzione, essi hanno sempre affermato di non esserne a conoscenza, di non essere vincolati a impegni presi dai loro predecessori e che il diritto vantato dal vicino non è iscritto nel registro fondiario (doc. S3; petizione, pag. 4 punto 6.2). Per di più, all'allegazione del convenuto secondo cui un nuovo collegamento della canalizzazione sarebbe costato fr. 9000.– (risposta, pag. 20), essi si sono limitati una volta di più a opporre la mancata contezza dell'accordo e la mancata iscrizione di una servitù nel registro fondiario (replica, pag. 16 ad 25). Essi non hanno mai preteso che l'allacciamento potesse essere eseguito in altro modo o a spese contenute e neppure hanno sostanziato l'onere finanziario che essi sarebbero stati chiamati a sopportare. I presupposti della servitù di condotta necessaria non erano pertanto litigiosi. Litigiosa era unicamente l'opponibilità della servitù agli attori. Non si può quindi rimproverare al primo giudice di non avere esaminato se i costi di esecuzione della condotta fossero "eccessivi" e di avere ommesso di ponderare i contrapposti interessi nel caso specifico, valutando se una parte andasse tenuta a tollerare il passaggio della condotta sul proprio fondo o se apparisse più equo pretendere che l'altra ripiegasse su una soluzione diversa (cfr. RtiD I-2019 pag. 536

consid. 8d con rinvii). Al riguardo l'appello manca di consistenza.

E. 8

L'appello non è destinato a miglior sorte nemmeno nella misura in cui AP 1 e AP 2 chiedono uno spostamento della condotta sulla scorta dell'art. 693 cpv. 1 CC. Nel caso in esame, tuttavia, mai prima d'ora gli attori hanno avanzato una richiesta del genere. Né in prima sede essi hanno preteso che il “ripristino dello stato antecedente”, ciò che può essere ottenuto con un'azione negatoria (art. 641 cpv. 2 CC; RtiD I-2019 pag. 532 consid. 3a con rinvii), si ancorasse a quella norma. Non fondata su fatti nuovi o nuovi mezzi di prova, la conclusione si rivela quindi irricevibile (art. 317 cpv. 2 lett. b CPC). A prescindere da ciò, l'art. 693 cpv. 1 CC non si applica allo spostamento di condotte sul fondo dominante, ma solo allo spostamento di condotte su altre parti del fondo serviente, su altri fondi del proprietario gravato o su fondi di terzi consenzienti (Rey/Strebel , op. cit., n. 5 ad art. 693 CC; Piotet , op. cit., 36 ad art. 691–693 CC). È vero che la volontà del proprietario gravato di costruire sulla porzione di fondo in cui passa la condotta costituisce una modifica delle circostanze e può, quindi, connotare un interesse degno di protezione allo spostamento. Sta di fatto che in concreto la canalizzazione non ha impedito la costruzione dell'autorimessa, né gli appellanti prospettano l'ipotesi che l'allacciamento osti in qualche modo a un razionale sfruttamento del loro fondo.

E. 9

Gli appellanti chiedono, in via subordinata, di condannare il convenuto al pagamento di “una congrua indennità a titolo di risarcimento per l'allacciamento abusivo alla loro canalizzazione, oltre alle spese future di manutenzione della canalizzazione della quale egli beneficia direttamente”. C ontestazioni di carattere pecuniario tuttavia devono sempre essere quantificate (DTF 143 III 112 consid. 1.2). Privo di qualsiasi conclusione cifrata , al riguardo l'appello si rivela irricevibile.

E. 10

In definitiva l'appello vede la sua sorte segnata. Le spese processuali seguono la soccombenza degli appellanti (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone problema di indennità di inconvenienza al convenuto (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC) , nemmeno richiesta.

E. 11

Quanto ai rimedi giuridici esperibili sul piano federale contro il presente giudizio (art. 122 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 4000.– sono poste a carico degli appellanti in solido. 3. Notificazione a: – avv. ; – . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città. 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 provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

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