

TI_GERICHTE 11.2021.28 vom 11. April 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-04-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2021.28

FR: TI_GERICHTE 11.2021.28 du 11 avril 2022

IT: TI_GERICHTE 11.2021.28 del 11 aprile 2022

Regeste

Rapporti di vicinato: impianto di riscaldamento e acqua calda posto su un altro fondo

Erwägungen

E. 000

(decreto cautelare del 30 agosto 2018, pag. 4), cifra che gli attori hanno indicato nella petizione e che di per sé può apparire sostenibile. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è pervenuta al legale degli attori il 3 febbraio 2021 (tracciamento dell'invio n. 98. _____, agli atti). Introdotto il 3 marzo successivo, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

All'appello AP 1 e AP 2 accludono il preventivo della ditta _____ Sagl di _____, datato 20 gen-naio 2021, per un impianto di riscaldamento sanitario alimentato da termopompa avente un prezzo complessivo di fr. 47 074.60 (doc. C di appello). Ora, nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sono proponibili in appello se vengono immediatamente adottati e se dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile farli valere nemmeno con la diligenza esigibile, tenuto conto delle circostanze (art. 317 cpv. 1 CPC). Il documento in questione è successivo alla chiusura dell'istruttoria, tuttavia gli attori non pretendono che non potesse essere assunto davanti al primo grado di giurisdizione. Di dubbia ricevibilità, esso non appare in ogni modo di rilievo per il giudizio.

E. 3

Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto si è domandato anzitutto se gli attori dispongano di un diritto reale o obbligatorio che obblighi le convenute a mantenere l'impianto di riscaldamento e acqua calda a beneficio della particella n. 818 RFD. Esaminato il contratto di compravendita, egli ha constatato che nel 2006 G _____ non aveva garantito in alcun modo a AP 1 la facoltà di godere dell'impianto esistente sulla particella n. 817 RFD senza limiti di tempo, ma si era limitato a indicare come andassero suddivisi i costi di esercizio. Del resto, egli ha soggiunto, un vincolo contrattuale non rescindibile sarebbe stato nullo siccome lesivo dell'art. 27 cpv. 2 CC. Posto ciò, il primo giudice ha respinto l'opinione degli attori, secondo cui l'impianto "sarebbe una sorta di accessorio della loro proprietà". In realtà ■ egli ha continuato ■ le condotte e gli impianti sono parte integrante del fondo su cui si trovano (art. 667 CC). Quanto al diritto di condotta dell'art. 676 CC, in forza del quale le condotte di allacciamento che si trovano fuori del fondo a cui servono fanno parte dell'impianto da cui provengono o a cui conducono e appartengono al proprietario di questo, salvo disposizione contraria, egli ha ricordato che un simile diritto deve sussistere come servitù, quand'anche si tratti di condotte non visibili, mentre in concreto non è mai stata costituita servitù alcuna. Il Pretore aggiunto

infine ha respinto anche l'altra opinione degli attori, i quali sostenevano che l'impianto in questione costituisce un'installazione comune nel senso dell'art. 740 a CC. Certo, egli ha rilevato, "se più aventi diritto sono partecipi di un'installazione comune in virtù della medesima servitù, sono applicabili per analogia le norme concernenti la comproprietà, salvo diversa convenzione". Tale istituto prevede che più proprietari fondiari siano partecipi di un'installazione comune su un fondo grazie a servitù indipendenti, purché di identico grado e tenore. Se non che ■ ha soggiunto il primo giudice ■ nella fattispecie una servitù del genere difetta totalmente. Gli attori non hanno di conseguenza alcun diritto di pretendere che le convenute mantengano l'attuale impianto di riscaldamento e acqua calda o ne tollerino l'uso senza limiti di tempo né possono esigere l'iscrizione di una servitù prediale a carico della particella n. 817 RFD in favore della particella n. 818 RFD. Onde, per concludere, il rigetto della petizione e la revoca del decreto cautelare emanato il 30 agosto 2018, compreso il precedente decreto emesso il 13 settembre 2017 senza contraddittorio.

E. 4

Nell'appello gli attori esordiscono con una lunga e libera narrativa dei fatti, compresi svariati particolari che non figurano nella sentenza impugnata, pur riconoscendo che sotto questo profilo l'esposizione del Pretore aggiunto "è sostanzialmente completa e corretta" (punto 1, da pag. 4 a 9). Ora, in un appello non si ripete il processo di primo grado. Incombe all'appellante che contesti determinati accertamenti di fatto (art. 310 lett. b CPC) spiegare quali constatazioni del Pretore (o del Pretore aggiunto) siano erronee o incomplete e perché. Invano si cercherebbe nel memoriale degli attori una qualsiasi censura o motivazione al riguardo. Irricevibile, in proposito l'appello non può quindi essere vagliato oltre.

E. 5

In diritto gli appellanti si dolgono in primo luogo che il Pretore aggiunto abbia negato ogni loro diritto al mantenimento e all'uso del noto impianto di riscaldamento e acqua calda pur avendo raggiunto la convinzione, al momento di statuire in sede cautelare, che un diritto in tal senso esistesse per l'impegno assunto implicitamente nel 2006 da G _____ (punto 2, pag. 9). La critica è infondata. La motivazione di un decreto cautelare, emanato con la procedura sommaria e potere cognitivo limitato alla verosimiglianza (art. 261 segg. CPC), non vincola in alcun modo il giudice di merito, il quale sulla base di un'istruttoria completa e con pieno potere cognitivo può anche giungere a conclusioni diverse, se non opposte (Sprecher i n: Basler Kommentar, ZPO, 3^a edizione, n. 40 ad art. 263). Quanto al rimprovero secondo cui la sentenza impugnata non dice per quale motivo un vincolo di carattere obbligatorio non disdicevole sia incompatibile con l'art. 27 cpv. 2 CC (memoriale, punto 2, pag. 10), gli appellanti disconoscono con ogni evidenza che un contratto può risultare nullo (art. 20 cpv. 2 CO) a causa di un vincolo eccessivo per la sua durata (DTF 114 II 161 consid. 2a con numerosi riferimenti, 117 II 275 in fondo). Anche su questo punto l'appello manca perciò di consistenza.

E. 6

Affermano poi gli appellanti che l'impianto di riscaldamento è da ritenere un elemento essenziale del contratto in caso di compra-vendita immobiliare, sicché essi potevano presumere in buona fede che l'acquisto della particella n. 818 RFD nel 2006 comprendesse, assumendo i costi con gli altri utenti, il diritto di usufruire senza restrizioni o limiti di tempo dell'impianto posto sulla particella n. 817 RFD, in difetto di che AP 1 neppure avrebbe acquistato l'immobile (memoriale, punti 3 e 4). Anche perché G _____

aveva fatto sottoscrivere all'usufruttuaria, sei giorni prima di firmare la compravendita, un conteggio delle “spese condominiali”. Garantendo contrattualmente che il bene era ceduto nello stato di fatto in cui si trovava, G_____ (e con lui le sue aventi diritto, cioè le convenute) si è impegnato così – sostengono gli appellanti – a conferire all'acquirente il diritto di usufruire di quell'impianto senza restrizioni o limiti di tempo. a) Come si evince dal rogito del 12 settembre 2006 (doc. C dell'inc. CA.2017.320), AP 1 ha preso atto alla firma della compravendita che i contatori elettrici delle particelle n. 817 e 143 RFD si trovano nella lavanderia della particella n. 818 e si è impegnato a consentire l'accesso ai proprietari di tali fondi per la lettura e per eseguire eventuali riparazioni (clausola n. 3). Egli ha preso atto inoltre che le condotte dell'acqua potabile servono anche la particella n. 817 (clausola n. 3 in fine) e che i costi per l'uso degli impianti comuni vanno suddivisi come concordato in separata sede (clausola n. 6), secondo una chiave di riparto risultante da una cosiddetta “ tabella D_____ ” (doc. D e E dell'inc. CA.2017.320). L'istromento non contiene altri accenni all'impianto di riscaldamento e acqua calda o altri accordi in tal senso. Stabilisce unicamente che il bene immobile è ceduto e accettato nello stato di fatto in cui si trovava e nello stato di diritto che figurava a registro fondiario (clausola n. 4). b) Che tra le parti non sia stata costituita alcuna servitù o alcun altro diritto reale limitato avente per oggetto l'impianto di riscaldamento e acqua calda posto sulla particella n. 817 RFD è assodato, nulla desumendosi al proposito dal registro fondiario (art. 731 cpv. 1 CC). Quanto al contratto d'acquisto, esso non prevede alcunché, salvo impegnare l'acquirente ad assumere i costi di esercizio secondo una chiave di riparto pattuita in separata sede. Il che fa presumere, dal lato del venditore (allora proprietario della particella n. 817), l'impegno di fornire acqua calda per il riscaldamento e l'uso sanitario. Tale accordo è poi stato rispettato anche dalle nuove comproprietarie del fondo, e ciò fino al 2013, quando esse lo hanno disdetto (sopra, lett. C). Nulla induce a concludere invece che nel 2006 il venditore intendesse conferire all'acquirente un diritto reale, cioè una servitù in virtù della quale egli avrebbe tollerato l'uso comune dell'impianto senza limiti di tempo. E in un contratto non possono essere inserite, per via di interpretazione (art. 18 CO), accordi che non sono stati stipulati. AP 1 adduce che, si fosse reso conto di non avere diritto a riscaldamento e acqua calda senza limiti di tempo, non avrebbe comperato il fondo. Nell'ambito dell'odierno giudizio però non si tratta di indagare su un eventuale vizio del consenso, bensì di verificare che cosa prevedesse il negozio giuridico all'atto della compravendita.

E. 7

Gli appellanti adducono che non può essere imputata loro una negligenza per non avere approfondito la questione legata al diritto di fruire senza restrizioni o limiti di tempo dell'impianto di riscaldamento e acqua calda posto sulla particella n. 817 RFD, scarsa attenzione potendo se mai essere ascritta alla notaia che nel 2006 ha rogato l'atto pubblico di compravendita evocando genericamente “parti comuni” come se la particella n. 818 RFD fosse una proprietà per piani (memoriale, punto 5). Essi sottolineano inoltre che lo stesso Pretore aggiunto ha ravvisato “una situazione difficilmente inquadrabile in una visione giuridicamente corretta l'esistenza di un impianto situato su un mappale intestato a un proprietario diverso da quello dove si trova lo stabile” (punto 6). Si tratta di recriminazioni. Che il rogito di compravendita non fosse un esempio di trasparenza è possibile e il fatto di autorizzare la particella n. 818 RFD a beneficiare di un impianto posto su un fondo altrui senza alcuna particolare regolamentazione d'uso è stata verosimilmente una scelta imprevedente. Ciò non consente tuttavia di inferire che il proprietario della particella n. 818

abbia diritto all'iscrizione di un diritto reale limitato. Che poi alla fattispecie non sia applicabile l'art. 667 CC perché nessuna servitù di condotta è mai stata costituita nella fattispecie è ammesso dagli appellanti medesimi. Una volta ancora l'appello cade pertanto nel vuoto.

E. 8

Gli appellanti fanno valere che il ripetuto impianto di riscaldamento e acqua calda è un'installazione comune nel senso dell'art. 740 a cpv. 1 CC. Secondo tale norma, “se più aventi diritto sono partecipi di un'installazione comune in virtù della medesima servitù, sono applicabili per analogia le norme concernenti la comproprietà, salvo diversa convenzione”. Gli appellanti riconoscono che in concreto non esiste una “medesima servitù” riguardante le cinque particelle contigue, ma a loro parere l'analisi della reciproca volontà delle parti al momento della compravendita consente di affermare che tra il venditore e l'acquirente si è instaurata una comunione di diritti e obblighi analoga a una forma di comproprietà. Tant'è che ■ essi soggiungono ■ quando si è trattato di sostituire i due vecchi serbatoi dell'olio da riscaldamento l'usufruttaria AP 2 ha partecipato ai costi e che quando è stato necessario designare una nuova amministratrice delle spese comuni in luogo e vece di AO 1 tutto si è svolto secondo le norme della comproprietà. Pur non essendo stata costituita fra le parti una servitù prediale, gli appellanti reputano pertanto che un tale diritto reale limitato vada iscritto in favore della loro particella n. 818 RFD, con menzione nel registro fondiario di un regolamento per l'amministrazione e l'uso dell'impianto (memoriale, punto 7). A sostegno delle loro conclusioni gli appellanti invocano due precedenti: l'uno sindacato dal Tribunale federale (sentenza 5A_872/2011 del 13 febbraio 2012, in: ZBGR 94/2013 pag. 30) e l'altro dall' Obergericht del Canton Berna (sentenza ZK 18 289 del 5 febbraio 2019, in: ZBGR 101/2020 pag. 236). Se non che, né l'uno né l'altro è pertinente ai fini dell'attuale giudizio, già per la circostanza che ■ contrariamente alla fattispecie in esame ■ in quei casi il fondo su cui si trovava l'impianto era gravato da servitù in favore dei fondi beneficiari. Si era creata così una comunione di diritti assimilabile a una forma di comproprietà. In concreto fa difetto qualsiasi servitù che renda i beneficiari dell'impianto partecipi di un diritto reale affine alla comproprietà. Che nel 2009 l'usufruttaria AP 2 abbia contribuito ai costi per la sostituzione dei serbatoi e che la nuova amministratrice delle spese comuni sia stata designata nel 2018 secondo le norme della comproprietà non supplisce a tale mancanza. Né una comunione di diritti meramente obbligatori consente ■ come detto ■ di intravedere una pretesa all'iscrizione di un diritto reale. Una volta di più l'appello si dimostra perciò privo di fondamento.

E. 9

Le ulteriori argomentazioni degli appellanti sono intese a giustificare le richieste di vietare qualsiasi modifica all'impianto di riscaldamento e acqua calda (memoriale, punto 8), di accertare che tale impianto sia considerato elemento essenziale del contratto di compravendita (punto 9) e di ordinare l'iscrizione di una servitù prediale sulla particella n. 817 perché sia tollerata l'esistenza e l'uso comune dell'impianto medesimo (punto 10) con menzione di un regolamento per l'amministrazione e l'uso (punto 11). Gli appellanti non rivelandosi disporre di alcuna pretesa reale sull'impianto, simili argomenti risultano per finire privi d'oggetto.

E. 10

Nelle loro osservazioni del 13 aprile 2021 AO 1 e AO 2 propongono di dichiarare l'appello temerario . Questa Camera ha già avuto modo di ricordare tuttavia che il Codice di procedura civile svizzero non prevede più una dichiarazione di temerarietà come quella del vecchio art. 152 CPC ticinese. Chi agisce con manifesta ingiustizia si vede semplicemente dichiarare l'azione irricevibile o ritornare l'atto processuale senza formalità (RtiD I-2015 pag. 937 n. 46c). Né l'art. 115 CPC contempla una maggiorazione delle ripetibili in caso di malafede o di temerarietà processuale. Dispone unicamente la condanna di chi procede in malafede o con temerarietà al versamento di spese processuali nelle procedure gratuite, riservate eventuali sanzioni disciplinari (art. 128 cpv. 3 CPC, da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2020.108 del 12 aprile 2021 consid. 9 con rinvii). Estremi del genere non si ravvisano in concreto.

E. 11

L'emaneazione della presente decisione rende senza oggetto la richiesta presentata dalle appellante per ottenere l'esecutività anticipata della sentenza impugnata (art. 315 cpv. 2 CPC).

E. 12

Gli appellanti postulano infine una diversa suddivisione delle spese processuali di primo grado . La domanda non ha tuttavia portata autonoma, ma è subordinata all'accoglimento dell'appello. L'ipotesi non verificandosi in concreto, anche tale richiesta si dimostra senza oggetto.

E. 13

Le spese dell'appello, non scevro di prolissità, seguono il precetto della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Gli appellanti rifonderanno inoltre ai convenuti, che hanno presentato osservazioni per il tramite di un patrocinatore, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili.

E. 14

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso in dicato dagli stessi attori non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– nella prospettiva dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 2500.– sono poste a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno alle controparti, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 2000.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione: – avv. dott. ; – avv. . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. 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.