

TI_GERICHTE 11.2022.30 vom 10. Mai 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-05-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2022.30

FR: TI_GERICHTE 11.2022.30 du 10 mai 2023

IT: TI_GERICHTE 11.2022.30 del 10 maggio 2023

Erwägungen

E. 1

Le sentenze emanate dai Pretori o dai Pretori aggiunti con la procedura ordinaria sono impugnabili mediante appello entro 30 giorni (art. 308 cpv. 1 lett. a e 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 tale presupposto è adempiuto, il Pretore aggiunto avendo fissato il valore litigioso in “ almeno fr. 30 000.–” (sentenza impugnata, pag. 6), cifra che le parti non contestano e che non appare d'acchito inverosimile. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al patrocinatore dell'attore il 10 gennaio 2022 (tracciamento dell'invio n. 98. _____, agli atti). Inoltrato l'8 febbraio successivo (timbro postale sulla busta d'invio), l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto ha accertato anzitutto la cumulabilità di un'azione di accertamento riguardo al contenuto di una servitù con un'azione confessoria. Dopo di che, egli ha riassunto i criteri che determinano l'estensione di una servitù a norma dell'art. 738 CC. A tale proposito egli ha rilevato che in concreto l'iscrizione nel registro fondiario è meramente telegrafica, ciò che impone di far capo al titolo d'acquisto, il quale prevede il divieto di edificare “oltre la quota massima di 478.95 m”, ovvero l'altezza massima “a cui poteva elevarsi il colmo del tetto della villa di futura costruzione”. A mente del Pretore aggiunto, scopo della servitù è la protezione della vista dal fondo dominante, comprendente “una porzione del laghetto di _____ (...), del nucleo del Comune di _____, di una parte del lago di _____ con le montagne che lo circondano e gli insediamenti abitativi arrampicati sulle loro pendici”. E siccome anche il convenuto ammette tale finalità, per il primo giudice il chiaro tenore della servitù non necessita di interpretazione. “Al fine di salvaguardare il paesaggio” – egli ha soggiunto – “i costituenti hanno stabilito che sul fondo gravato non si possa edificare oltre la quota massima di 478.95 m s/m, e questo a prescindere dal tipo di tetto”, fermo restando che l'altezza massima dov'essere misurata “al colmo del previsto tetto a falde”. Precisato ciò, egli ha constatato che sotto questo profilo il nuovo tetto piano della villa del convenuto rispetta anche per l'attore l'altezza massima prevista dalla servitù. Il Pretore aggiunto ha appurato in seguito che dalla terrazza pensile sul tetto della casa dell'attore la vista sul laghetto rimane garantita nonostante il nuovo tetto della villa sottostante, mentre dalla terrazza dell'ultimo piano “il progetto AO 1 porterebbe a nascondere la parte visibile del laghetto, lasciando inalterata la visuale sul restante panorama”. Per il primo giudice, tuttavia, tale perdita di vista non dipende dalla sostituzione del tetto a falde con un tetto piano. A suo parere, al momento della costituzione della servitù le parti avevano “in mente unicamente il progetto della villa AO 1, senza prevedere i possibili futuri sviluppi edificatori del fondo”. Perciò –

egli ha continuato – il vincolo è esclusivamente legato all'altezza massima di quella costruzione, senza prevedere che un diverso sfruttamento del fondo avrebbe potuto comportare l'avanzamento della costruzione verso valle e la conseguente limitazione della vista. Per il primo giudice, “unicamente con una servitù di arretramento ed eventualmente di occupazione, insieme a quella della limitazione dell'altezza delle costruzioni, si sarebbe potuto raggiungere lo scopo che gli originari proprietari avevano in mente”. Ed egli ha escluso di poter colmare tale lacuna “facendo capo ai principi di interpretazione” senza disattendere la garanzia costituzionale della proprietà che tutela il convenuto. Il Pretore aggiunto ha ritenuto infine che l'attore, architetto di professione, al momento dell'acquisto “avrebbe dovuto rendersi conto che la servitù iscritta non era sufficiente a preservare la vista di cui gode attualmente dalla sua abitazione poiché un semplice sviluppo dell'edificio verso la parte del fondo prospiciente alla valle, quand'anche con un tetto a falde e rispettoso della quota massima stabilita, è potenzialmente atto a comprometterla”. Non avendo dato prova dell'attenzione che le circostanze permettevano di esigere da lui, la buona fede dell'attore non può essere protetta. Onde, in definitiva, il rigetto della petizione.

E. 3

L'appellante ribadisce che il tenore e lo scopo della servitù sono chiari, come chiaro è che il progetto di ristrutturazione è ininfluente, poiché l'unico elemento decisivo per stabilire se sussista una violazione del diritto reale limitato è “la preservazione della vista sul laghetto di _____”. Egli sostiene che, contrariamente all'opinione del primo giudice, la configurazione del tetto a falde della costruzione vicina è “un elemento della servitù”, il progetto originario, sottoposto e approvato dall'allora proprietario del fondo dominante avendo funto da base per la costituzione della servitù” medesima e per fissarne il contenuto. L'appellante contesta altresì la conclusione del Pretore aggiunto, secondo cui le parti originarie non avevano previsto sfruttamenti alternativi del fondo serviente, sia perché il convenuto nulla ha addotto al riguardo, sia perché nemmeno sono stati esperiti accertamenti sulla situazione pianificatoria del comparto. Per di più, stando all'attore, un diverso sfruttamento del fondo serviente sarebbe stato illogico, ove appena si pensi che tutte le abitazioni in quell'area sono “poste a monte e i giardini a valle per beneficiare della vista e del sole”. Per l'appellante, al momento di costituire la servitù le parti non avevano dunque alcuna necessità di prevedere ulteriori misure. Alle parti, egli prosegue, era chiaro “l'esatto sviluppo degli ingombri ammessi sul terreno ceduto (...) non solo in termini di altezza, ma anche di posizionamento (ovvero arretrato verso il terreno H _____) e di volumi (ovvero sotto la linea di vista sul laghetto di _____)”. Quanto alla pretesa lacuna evocata dal Pretore aggiunto, l'appellante reputa che quest'ultimo disponesse di tutti gli elementi necessari e, facendo capo ai principi interpretativi, potesse sanare il difetto. L'attore fa valere infine che la professione di architetto non era un fattore idoneo per pretendere da lui maggiore attenzione circa il contenuto della servitù al momento dell'acquisto del fondo, tanto meno se si considera che egli non parla italiano ed esercita la sua professione in Germania.

E. 4

I criteri cui occorre far capo per definire il contenuto di una servitù sono già stati richiamati dal Pretore aggiunto. Al riguardo basti rammentare che secondo l'art. 738 cpv. 1 CC l'estensione di una servitù è determinata dall'iscrizione nel registro fondiario, sempre ch'essa descriva chiaramente i diritti e gli obblighi che ne derivano. Se è chiara, l'iscrizione esclude qualsiasi esegesi. Se invece non è concludente, occorre recuperare l'atto costitutivo della

servitù, segnatamente il contratto e la planimetria sulla quale figura l'area gravata (art. 942 cpv. 2 CC). Se nemmeno l'atto costitutivo è concludente, l'estensione della servitù dipende dal modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente e in buona fede (DTF 137 III 446 consid. 2.2 con rinvii; RtiD I-2009 pag. 646 consid. 7; p. più recentemente: I CCA, sentenza inc. 11.2020.52 del 28 febbraio 2022 consid. 7a con citazioni).

L'interpretazione di un contratto di servitù avviene, come per le altre dichiarazioni di volontà, secondo la vera e concorde volontà delle parti (art. 18 cpv. 1 CO: interpretazione soggettiva) oppure, se questa non può essere stabilita, secondo il principio dell'affidamento, ossia determinando il senso che, in base alle regole della buona fede, ogni parte poteva ragionevolmente dare alle dichiarazioni di volontà dell'altra nella situazione concreta in cui le parti si trovavano, anche in base al testo e alle intervenute dichiarazioni, oltre che all'insieme delle circostanze (interpretazione oggettiva: DTF 144 III 43 consid. 3.3). Nei confronti di un terzo estraneo al contratto, o nei casi in cui il litigio oppone una parte originaria a un terzo, tali principi interpretativi sono limitati però dal precetto legato alla pubblicità del registro fondiario (art. 973 cpv. 1 CC). E il registro fondiario non comprende solo il libro mastro, ma anche i documenti giustificativi atti a precisare il contenuto dell'iscrizione (art. 942 cpv. 2 CC). Determinante è così lo scopo che risulta dal contratto di servitù o che è oggettivamente riconoscibile. Inoltre le dichiarazioni espresse dalle parti alla stipulazione del contratto sono da interpretare nel senso in cui vanno comprese, in particolare sulla base delle esigenze del fondo dominante al momento della costituzione della servitù e tenendo conto del senso e dello scopo della servitù stessa (DTF 138 III 656 consid. 5.3; più di recente: sentenza del Tribunale federale 5A_451/2022 del 28 dicembre 2022 consid. 4.3.1). Trattandosi di servitù di divieto o di limitazione di costruzione, esse possono perseguire obiettivi diversi, come preservare la vista, la luce e il soleggiamento, proteggere dalle immissioni o limitare la volumetria degli edifici (sentenze del Tribunale federale 5D_136/2014 del 3 febbraio 2015 consid. 5.3.2 e 5A_340/2013 del 27 agosto 2012 consid. 4.3.1.2). Una servitù che limita l'altezza di una costruzione autorizzata sul fondo serviente espressa con una misura precisa va intesa in modo assoluto, conformemente al suo senso. Se lo scopo di una siffatta servitù è quello di migliorare la qualità abitativa del fondo dominante, esso non tende ragionevolmente solo a preservare la vista, l'insolazione e la luce di tale fondo, ma anche a limitare il volume della costruzione sul fondo vicino, ovvero la facoltà di edificare immobili sul fondo serviente (D TF 115 II 438 consid. 3c; Pra dervand -Kernen, La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, Zurigo/Basilea/Ginevra 2007, pag. 168 n. 607).

E. 4.3

in: ZBGR 103/2022 pag. 385; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2005.127 del 26 luglio 2007 consid. 5d con rinvio). In concreto nulla induce a supporre, né il convenuto pretende, che della servitù benefici soltanto la terrazza sul tetto dell'immobile posto sul fondo dominante. c) Nel caso in esame il problema si riconduce, in sintesi, alla questione di sapere se il progetto di ristrutturazione oggetto della licenza edilizia del 27 agosto 2013, rispettoso dell'altezza massima di 478.95 m ma che preclude in parte la vista sul laghetto di _____, sia conciliabile con la servitù o ne costituisca un impedimento all'esercizio. In concreto la servitù non impone il rispetto di una linea teorica di altezza, ma è espressa con una misura precisa. L'atto costitutivo, compreso il documento giustificativo, prevede un divieto di sopraelevazione oltre la quota di 478.95 m, corrispondente al "colmo del tetto della nuova villa" (doc. B). E il colmo è, secondo la comune accezione del termine, "il punto più alto raggiunto in un tetto dagli spioventi" (Battaglia, Grande dizionario della

lingua italiana, vol. III, pag. 302; analogamente: Treccani.it, L'enciclopedia italiana, in: < www.treccani.it/vocabolario/colmo2>). L'atto costitutivo si riferiva pertanto a una tipologia di tetto ben precisa. E ragionevolmente lo scopo dell'altezza massima del colmo è quello di contenere gli ingombri verticali costituiti dai tetti a falde che oltrepassano il filo di gronda e non sarebbero soggetti a limiti particolari. Né l'altezza del colmo corrisponde a quello della gronda, tant'è che le altezze massime per edifici (misurabili al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda) contemplate dalle norme di attuazione del Comune di _____ sono inferiori a quelle massime del colmo (doc. 6, art. 20 segg.). La vista sul paesaggio, compreso il laghetto di _____, era così espressamente garantita dal progetto edilizio cui si riferisce l'atto notarile, che contemplava appunto un tetto con uno spiovente verso valle. Il progetto è stato sottoposto al beneficiario della servitù che l'ha approvato. Esso rispondeva così alla reale volontà delle parti. Tenuto conto delle esigenze del fondo dominante e dello scopo della servitù che le parti si erano prefisse al momento della costituzione, si deve ragionevolmente desumere che la restrizione non si limitava al mero rispetto di un'altezza della costruzione, ma era volta anche a contenere le ripercussioni che il volume dell'edificio avrebbe avuto sul panorama, compresa la vista sul laghetto di _____. E ciò era possibile con un tetto a falde. AO 1, che non è un terzo qualsiasi, ma che ha partecipato alla stesura dell'atto costitutivo, non poteva in buona fede ignorare l'interesse originario del proprietario del fondo dominante. Egli stesso ha dichiarato, del resto, di avere costruito la casa segnalando “ al nostro progettista di rispettare la servitù ” (interrogatorio del 10 maggio 2019: verbali, pag. 5). d) Alla luce delle circostanze che hanno portato alla costituzione del diritto reale limitato, il proprietario del fondo serviente, a perfetta conoscenza della reale volontà delle parti originarie al contratto di costituzione della servitù, doveva presentare un progetto edilizio che non pregiudicasse il diritto reale limitato. In realtà, all'atto pratico il progetto presentato dal convenuto porta l'altezza del tetto piano alla quota massima fissata al colmo dell'originario tetto a falde (doc. D, 4° foglio). Esso implica pertanto l'erezione di una facciata atta a determinare un aumento significativo dell'attuale ingombro verticale dell'immobile. Il che, oltre ad accrescere la volumetria dell'edificio, occupa lo spazio dello spiovente originario, alterando l'attuale ingombro orizzontale verso valle. Tale aumento, senz'altro apprezzabile, preclude in parte per finire la vista del laghetto di _____ e risulta quindi rilevante per la finalità perseguita dalla servitù. In circostanze siffatte il progetto in esame, quantunque rispettoso dell'altezza, non può pertanto dirsi conforme allo scopo del diritto reale limitato. e) Nemmeno si può dire che con il rispetto della servitù si disattenda la garanzia della proprietà sancito dall'art. 26 Cost. Certo, l'applicazione – se non immediata, almeno indiretta – delle norme costituzionali ai rapporti tra privati (effetto orizzontale) non è esclusa, in particolare per quanto riguarda l'interpretazione di clausole generali e concetti giuridici indeterminati di diritto privato. Nei rapporti privatistici, nondimeno, i diritti patrimoniali delle parti sono garantiti nei limiti fissati dal diritto civile, che li concreta. Una parte non può quindi invocare direttamente la garanzia costituzionale della proprietà in una procedura concernente i diritti reali (DTF 143 I 219 consid. 5.2; più di recente: sentenza del Tribunale federale 5A_697/2022 del 20 dicembre 2022 consid. 5; v. anche I CCA, sentenza inc. 11.2012.126 del 17 ottobre 2014 consid. 5). Senza dimenticare che AO 1 ha pattuito egli stesso la restrizione oggetto della servitù. f) Per di più, si volesse pure ammettere che ■ come ritiene il Pretore aggiunto ■ la buona fede di AP 1 non possa essere tutelata, nella fattispecie la conclusione non muterebbe. Ove la buona fede di un acquirente sia incompatibile con l'attenzione che le circostanze permettevano di esigere da lui nel caso

specifico, gli effetti giuridici sono gli stessi di quelli per un acquirente di malafede (DTF 139 III 308 consid. 3.2.2). In tale ipotesi l'interpretazione del contratto costitutivo della servitù avviene come in caso di litigio tra le parti originarie, ovvero secondo la loro reale e comune volontà (Hohl , Le contrôle de l'interprétation des servitudes par le Tribunal fédéral, in: ZBGR/RNRF 90/2009 pag. 78; sentenze del Tribunale federale 5A_856/2014 del 26 gennaio 2015 consid. 3.3.2, in: ZBGR/RNRF 97/2016 pag. 278 e 5A_117/2013 del 9 luglio 2013 consid. 3.2, in: SJ 2014 pag. 73). E in concreto, come si è visto, le parti originarie hanno inteso la servitù siccome riferita alla protezione del panorama, compresa la vista sul laghetto di _____. g) In ultima analisi, l'appello risulta fondato nella misura in cui l'attore chiede di accertare che la servitù litigiosa ha lo scopo di vietare la costruzione sul fondo serviente di edifici suscettibili di impedire, in tutto o in parte, la veduta sul laghetto di _____ dalla terrazza superiore dell'edificio posto sul fondo dominante. La servitù non impone invece ■ come pretende l'appellante ■ che sul fondo serviente siano ammessi unicamente immobili con tetto a falde.

E. 5

Nella fattispecie, come ha accertato il Pretore aggiunto, la descrizione della servitù nel registro fondiario è meramente telegrafica (“O./D. limitazione altezza costruzioni”) e non consente di determinare – da sé sola – quale sia la portata della limitazione, onde la necessità di far capo al titolo d'acquisto. Ora, la servitù in esame è stata costituita il 21 marzo 1987 ed è così descritta nell'atto notarile (doc. B, punto 5 nell'inc. CM.2016.363): A carico della nuova particella n. 721, oggetto del presente acquisto, sarà costituita una servitù di limitazione di altezza a favore della particella n. 204, nel senso che non si potrà edificare oltre la quota massima di 478.95 m s/m (...) e meglio come risulta dal rilievo effettuato dal geom. L. _____ di _____ in data 31 ottobre 1977, che si allega quale inserto B”. Il rilievo del geometra ha il seguente tenore (doc. B, 3° foglio nell'inc. CM.2016.363): Convenzione tra il proprietario del mappale n. 204 in _____ e il proprietario del mappale n. 721 in _____. Questo documento testimonia l'altezza attuale dei pali di recinzione esistente in confine fra i due (2) mappali qui sopra menzionati. L'altezza quota indicata, fa stato quale altezza massima colmo nuovo tetto villa sul mappale di proprietà sig. AO 1. ALTEZZA QUOTA MASSIMA è 478.95 (...) . L'atto notarile prevedeva altresì la seguente clausola (doc. B, punto 6 nell'inc. CM.2016.363): Il venditore ha preso conoscenza del progetto di massima in scala 1:100 allestito dallo studio d'architettura _____ riguardante la prevista costruzione della casa AO 1 sul mappale n. 721. Egli non ha alcuna obiezione da sollevare al riguardo e firma in segno di approvazione i 4 piani del progetto di massima (...). a) Relativamente allo scopo della servitù, il Pretore aggiunto ha accertato, senza che le parti muovano obiezioni, che esso mira a tutelare la vista dal fondo dominante, la quale comprende anche “una porzione del laghetto di _____ (...), il nucleo del Comune di _____, una parte del lago di _____ con le montagne che lo circondano e gli insediamenti abitativi arrampicati sulle loro pendici”. Sempre secondo gli accertamenti del Pretore aggiunto, rimasti incontestati, dalla terrazza destra all'ultimo piano della villa dell'attore il progetto edilizio celerebbe la parte visibile del laghetto di _____, mentre ciò non è il caso dalla terrazza pensile sul tetto. b) Premesso ciò, si ricordi che le facoltà conferite al beneficiario da una servitù “negativa” riguardano – salvo pattuizione contraria – il fondo dominante nel suo intero, e non solo una sua parte (DTF 138 III 743 consid. 2.1; più di recente: sentenza del Tribunale federale 5A_692/2021 del 25 aprile 2022 consid.

E. 6

Relativamente all'azione confessoria (art. 737 cpv. 3 CC), l'attore chiede che sia vietato al convenuto di eseguire i lavori di edificazione del tetto, subordinatamente che sia fatto ordine al medesimo di demolire il tetto edificato o, in via ancor più subordinata, che il convenuto sia condannato al pagamento di un importo a titolo di risarcimento per il minor valore del fondo. Ora, che dopo quanto si è spiegato il progetto di ristrutturazione relativo alla licenza edilizia del 27 agosto 2013 (doc. C nell'inc. CM.2016.363) non possa essere eseguito è manifesto. E siccome nessuno pretende che i lavori edili siano stati intrapresi nel frattempo, la petizione va accolta nella sua domanda principale, ovvero vietando al convenuto di eseguire la ristrutturazione dello stabile posto sulla sua proprietà come prevede la citata licenza edilizia. Di conseguenza, l'appello va accolto entro questi limiti.

E. 7

Le spese del giudizio odierno seguono il precetto della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Il convenuto, che ha proposto a torto di respingere l'appello, rifonderà all'attore un'equa indennità per ripetibili. L'esito dell'odierna sentenza giustifica anche una riforma del dispositivo sulle spese e le ripetibili di prima sede (art. 104 cpv. 2 CPC), che seguono identica sorte.

E. 8

Circa i rimedi giuridici dati contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge anche la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è accolta, nel senso che: 1.1 È accertato che la servitù di “limitazione d'altezza” iscritta sulla particella n. 721 RFD di _____ in favore della particella n. 104 RFD va esercitata nel senso che l'edificio situato sul fondo serviente non può superare l'altezza di 478.95 m s/m e non può limitare la vista del laghetto di _____ dalla terrazza superiore dell'edificio posto sul fondo dominante. 1.2 A AO 1 è vietato realizzare il progetto di ristrutturare e ampliare l'edificio posto sulla particella n. 721 RFD di _____ oggetto della licenza edilizia rilasciata il 27 agosto 2013 dal Comune di _____. 2. Le spese processuali di fr. 4200.–, compresi fr. 1000.– per la procedura di conciliazione, da anticipare dall'attore, sono poste a carico del convenuto, che rifonderà ad AP 1 fr. 4000.– per ripetibili. II. Le spese di appello, di complessivi fr. 2500.–, da anticipare dall'appellante, sono poste a carico di AO 1, che rifonderà alla controparte fr. 3000.– per ripetibili. III. Notificazione a: – avv. ; – avv. dott. . 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.