

TI_GERICHTE 16.2016.10 vom 23. März 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-03-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2016.10_d20120323

FR: TI_GERICHTE 16.2016.10 du 23 mars 2012

IT: TI_GERICHTE 16.2016.10 del 23 marzo 2012

Regeste

Azione confessoria: servitù di restrizione di destinazione

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate nella procedura semplificata in controversie patrimoniali con un valore litigioso inferiore a fr. 10 000.– sono impugnabili con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC). In concreto, il Pretore ha fissato il valore litigioso in fr. 6000.– (sentenza impugnata pag. 10, consid. 11), donde la competenza di questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è stata notificata al patrocinatore della convenuta il 17 dicembre 2015. Il termine di ricorso è rimasto sospeso dal 18 dicembre 2015 al 2 gennaio 2016 incluso (art. 145 cpv. 1 lett. c CPC). Introdotto il 1° febbraio 2016, ultimo giorno utile, il reclamo in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Al reclamo la Comunione dei comproprietari acclude la fotocopia della definizione di ■Bauwerk■, ■Baute■ e ■Fest■ del dizionario tedesco online ■ www.dulden.de ■ (doc. C) e tre fotografie del caminetto-grill (doc. D). In sede di reclamo non sono ammissibili tuttavia nuovi mezzi di prova (art. 326 CPC).

E. 3

Secondo l'art. 320 CPC con il reclamo può essere censurata l'errata applicazione del diritto (lett. a) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). L'autorità di reclamo esamina con pieno potere di cognizione le censure concernenti l'errata applicazione del diritto – federale, cantonale o estero – da parte del giudice di prime cure. Spetta al reclamante, pena l'irricevibilità del suo reclamo, spiegare in modo conciso in cosa consista la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 140 III 88 consid. 2.2 con rinvii; 140 III 116 consid. 2).

E. 4

Il Pretore, ammessa la legittimazione degli usufruttuari di promuovere un'azione confessoria ed esclusa la tardività così come l'abusività dell'azione, ha considerato che l'iscrizione nel registro fondiario non permetteva di definire i diritti e gli obblighi che discendevano dalla servitù di ■restrizione di destinazione■ iscritta in favore della particella n. 639 e a carico della n. 644, donde la necessità di far capo all'atto costitutivo. Egli ha così accertato che il rogito del 19 giugno 1986, sottoscritto da CO 2 e P_____ N_____, prevedeva nella sua versione italiana che la striscia di terreno contrassegnata in verde della particella n. 644 “dovrà essere destinata esclusivamente ad area verde o prato;

in particolare non potranno essere costruiti o posati né piscine né altri infissi■ mentre nella traduzione in lingua tedesca che “ die Grunddienstbarkeit der Bestimmungseinschränkung ... wonach der obenerwähnte mit grüner Farbe bezeichnete Landstrich ausschliesslich zu grüner Zone oder Wiese zu bestimmen ist; im besondere kann kein Schwimmbad oder keine anderen festen Bauten eingelegt werden ” . A suo parere, salvo che ciò sia espressamente escluso per accordo o dalla legge la posa di un barbecue è di regola compatibile con la destinazione ad area verde o prato “inteso come spazio ricoperto da manto erboso” utilizzato quale giardino. Se non che, nella fattispecie, quantunque il caminetto-grill occupi uno spazio esiguo, sia poco visibile dal fondo dominante e non modifichi lo stato dei luoghi in maniera sensibile, è stabilmente fissato al terreno, sicché va considerato un ■infisso■ nel senso indicato nell'atto costitutivo. E al riguardo egli ha ritenuto che per “infisso■ dovesse intendersi un “manufatto fissato, ancorato o conficcato nel terreno: festen Bauten■ e non, come sosteneva la convenuta un ■telaio collegato alla muratura sul quale si monta il serramento”. Il Pretore ha pertanto stabilito che nella misura in cui è stabilmente ancorato al suolo il caminetto-grill in esame contrasta con la servitù donde in definitiva l'accoglimento della petizione.

E. 5

La reclamante censura l'interpretazione della servitù eseguita dal Pretore ribadendo che per ■infisso■ va inteso il significato linguistico e letterario oggettivo secondo i maggiori dizionari (Zinga-relli : tutto ciò che in un edificio è stabilmente vincolato alle strutture murarie rispetto alle quali ha funzione secondaria di finimento e protezione; Treccani : tutte quelle opere che negli edifici servono alla chiusura dei vani di porte e finestre e Hoepli : in un edificio, ciò che è stabilmente fissato alle strutture murarie e ha funzione di rifinitura o di protezione■. Ne segue, a suo parere, che tale termine non definisce qualsiasi costruzione ■fissata, ancorata o conficcata nel terreno■ e ciò, a maggior ragione, ove si pensi che essa e PA 2 non hanno partecipato alla stesura del contratto di servitù. Per di più, il termine tradotto in tedesco di ■festen Bauten■, che a suo giudizio non fa stato, significa secondo il dizionario Duden ■grösserer, durch seine architektonische Gestaltung beeindruckender Bau■, sicché non si riferisce a un semplice grill, mentre ■fest■ significa ■stabile solido e resistente■. Essa soggiunge che lo scopo della servitù era il mantenimento dell'area verde o prato sulla striscia di terreno in questione e che pertanto, come ritenuto nella decisione del 23 marzo 2012, il caminetto-grill non viola la servitù. Per la reclamante la servitù non ha lo scopo di vietare ogni manufatto ancorato al terreno come un camino o una panchina di sasso, tanto più che il grill è un elemento abituale nelle aree verdi e se così non fosse per motivi pianificatori non sarebbe possibile dotare di grill le aree di svago. A suo dire, il divieto di ogni manufatto contrasta il principio secondo cui una servitù è da interpretare in maniera restrittiva senza limitare i diritti del fondo serviente più di quanto occorra al normale esercizio della servitù. L'interessata sostiene infine che il caminetto-grill, posato con un sottile strato di cemento su ■piode in sasso■ solo appoggiate sul terreno, non è nemmeno ancorato o incementato al suolo ragione per cui il primo giudice ha accertato in modo errato i fatti.

E. 6

Innanzitutto va subito sgombrato il campo dall'asserzione secondo cui il Pretore avrebbe dovuto confermare quanto già deciso nella precedente decisione del 23 marzo 2012 in cui aveva ritenuto che il grill in questione non “costituisce un infisso che le parti avrebbero voluto escludere tramite quanto pattuito con la servitù”. Tale argomento, addotto solo a

titolo abbondanziale e a un sommario esame, non è altro che un mero obiter dictum che non è però un giudizio di merito e non vincola il giudice.

E. 7

I criteri preposti all'interpretazione di una servitù sono già stati enunciati dal Pretore (consid. 6). Al riguardo basti rammentare che 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 invece non è concludente, occorre far capo all'atto costitutivo della servitù (contratto, testamento, transazione, sentenza, decisione, richiesta di iscrizione nel registro fondiario). Se nemmeno questo è concludente, l'estensione della servitù dipende dal modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente e in buona fede (I CCA, sentenza inc. 11.2016.74 del 30 marzo 2018, consid. 7 con richiamo).

E. 8

Nella fattispecie la descrizione della servitù nel registro fondiario (“ restrizione di destinazione ”) è puramente telegrafica – come accertato dal primo giudice – e non permette di determinare da sé sola quale sia la superficie gravata né quali diritti e obblighi essa comporti (DTF 137 III 449 consid. 3.3). Occorre pertanto far capo al titolo d'acquisto, il quale, trattandosi di un contratto, va interpretato secondo i principi applicabili in materia contrattuale (art. 18 CO, ovvero secondo la reale e comune volontà delle parti, eventualmente – se questa non può essere ricostruita – secondo le regole della buona fede v. DTF 144 III 98 consid. 5.2.2). Nei confronti di terzi che non hanno partecipato alla costituzione della servitù, nondimeno, tali principi interpretativi sono limitati all'affidamento che ognuno può riporre nell'istituto del registro fondiario (art. 973 CC), compresi i documenti giustificativi che precisano la portata dell'iscrizione (art. 971 cpv. 2 CC). Circostanze e motivi di carattere personale che non risultano dal contratto, per contro, non sono opponibili a terzi di buona fede, nemmeno ove siano stati decisivi per formare la volontà dei contraenti al momento di costituire la servitù (DTF 139 III 406 consid. 7.1; sentenza del Tribunale federale 5A_372/2017 del 2 novembre 2017 consid. 5.2.2 con rinvii; analogamente: RtiD I-2009 pag. 646 consid. 7; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2016.74 del 30 marzo 2018, consid. 7 con richiamo). Posto ciò, l'interpretazione soggettiva (la vera e concorde volontà dei contraenti) è una questione di fatto, mentre quella oggettiva (secondo il principio dell'affidamento) è una questione di diritto.

E. 9

Quanto al titolo di acquisto, il contratto di compravendita immobiliare, con costituzione di servitù in deroga alle distanze legali e di servitù prediale del 19 giugno 1986 sottoscritto da CO 2 e P _____ N _____, a quel tempo a proprietari dei due fondi, prevedeva in particolare quanto segue (doc. G, pagine 3, n. 5.3): “le parti convengono di costituire e costituiscono a carico della striscia di terreno contrassegnata in verde sulla planimetria inserto A della part. n. 644 e a favore della part. n. 639 una servitù prediale di restrizione di destinazione nel senso che la suddetta superficie di terreno colorata in verde dovrà essere destinata esclusivamente ad area verde o prato; in particolare non potranno essere costruiti o posati né piscine né altri infissi■ . a) In concreto né la reclamante né gli oppositori erano

parti al contratto di costituzione della servitù. Ne segue che occorre far capo ai documenti giustificativi, così come le parti potevano, in buona fede comprendere al momento dell'acquisto dei rispettivi fondi. Così come pattuita la servitù restringe chiaramente la libertà del proprietario del fondo serviente di sistemare a suo piacimento il terreno a livello del suolo, imponendogli di adibire la porzione di terreno indicata a uno specifico scopo. E un'area verde o un prato nelle immediate vicinanze di un edificio non può che indicare una porzione di terreno non edificata adibita essenzialmente a giardino. Nel vincolare esplicitamente la destinazione, l'obiettivo era manifestamente quello di tutelare una certa tranquillità, proteggendosi da immissioni, ovvero di conferire al fondo dominante vantaggi suscettibili di consentire una più elevata qualità di vita e un benessere che sarebbero stati compromessi nel caso di una diversa destinazione del fondo.

b) Quanto al termine di infisso, è indubbio che letteralmente esso abbia anche il significato di “opera di finitura di un edificio destinata alla chiusura dei vani di porte e finestre” (Treccani .it, L'enciclopedia italiana in: www.treccani.it/enciclopedia/infisso), così come ■ciascuno degli elementi edilizi fissati stabilmente nei muri dei fabbricati (come i telai delle finestre e delle porte, le casse degli avvolgibili, i tubi, le inferriate, le ringhiere, ecc.) o anche porta finestra, imposta, persiana, avvolgibile■ (Battaglia, Grande dizionario della lingua italiana, vol. VII, pag. 969). Il vocabolo, tuttavia, è usato anche come sostantivo o aggettivo e può così definire un oggetto ■conficcato; fermato, fissato, inchiodato, affondato o piantato nel terreno■ (Battaglia, op. cit., pag. 969; Grande Dizionario Hoepli di Aldo Gabrielli , edizione online <www.grandi-dizionari.it/Dizionario_Italiano/parola/I/infisso.aspx?query=infisso>; Treccani .it, L'enciclopedia italiana in: <www.treccani.it/vocabolario/infisso>).

c) Nelle circostanze descritte, tenuto conto della situazione dei luoghi, tale termine non può oggettivamente e in buona fede essere inteso nell'accezione intesa dalla convenuta, totalmente avulsa dal contesto, essendo privo di ogni logica vietare la posa di ■infissi■ su un'area verde priva di costruzioni. Certo nell'altra accezione il termine “infissi” non è particolarmente preciso, ma si può ragionevolmente ritenere che esso designi una paletta di oggetti particolarmente estesa, nel senso che la porzione di terreno del fondo serviente adibita esclusivamente ad area verde o prato doveva essere libera da corpi estranei, in particolare da strutture stabili. E ciò a maggior ragione ove si pensi alla specificazione relativa al divieto di costruire o posare una piscina, costruzione che – solitamente – si sviluppa in profondità piuttosto che in altezza.

d) Ciò posto, è necessario esaminare se il caminetto-grill in questione sia conciliabile con la servitù. Al riguardo, per il Pretore l'opera, eseguita in muratura con parti prefabbricate, è stabilmente ancorata e fissata nel terreno. La reclamante rileva che il grill è, per contro, solamente incementato su quattro piode appoggiate sul terreno. Dalla fotografia agli atti risulta che il grill in questione è un caminetto prefabbricato poggiato su sostegni cementati su lastre di granito (piode) parzialmente interrate (doc. 4). La costruzione, quantunque di dimensioni piuttosto contenute, non può essere ad ogni modo spostata e va considerata pertanto alla stregua di una costruzione durevolmente infissa nel terreno. Ciò che la servitù esclude.

e) Non si disconosce che ogni servitù va interpretata restrittivamente e non deve limitare i diritti del fondo serviente più di quanto occorra al suo normale esercizio (v. I CCA sentenza inc. 11.2008.45 del 26 novembre 2008 consid. 6 con rinvii; v. anche sentenza del Tribunale federale 5A_377/2017 del 27 febbraio 2018 consid. 3.4; Argul in: Commentaire Romand, Code civil II, Basilea 2016, n. 3 ad art. 738). In concreto, il divieto comprende unicamente l'impossibilità costruire o posare manufatti stabilmente fissati al suolo ma non altre costruzioni mobili. Ne segue che anche al riguardo la decisione impugnata resiste alla

critica. f) Che poi per il diritto pubblico la posa di un grill sarebbe compatibile con le aree di svago è possibile ma non è di rilievo in concreto ove appena si pensi che la servitù in esame esclude, ad ogni modo, la presenza di installazioni fisse come quella litigiosa. Senza dimenticare che norme di diritto pubblico possano essere prese in considerazione per determinare il contenuto di una servitù prediali solo a determinate condizioni (DTF 139 III 404 consid. 7.4.2), estranee alla fattispecie. In definitiva il reclamo, che non ha evidenziato nessun errore manifesto nell'accertamento dei fatti o nell'applicazione del diritto da parte del primo giudice, dev'essere respinto.

E. 10

Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). La reclamante rifonderà alle controparti, che hanno presentato osservazioni tramite un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, decide: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di fr. 650.– sono poste a carico della reclamante, che rifonderà alle controparti fr. 800.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv. dott. ; – avv. . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello II

presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla notificazione della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF), solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 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). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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