Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.285/2005 /biz

Sentenza del 2 maggio 2006
II Corte civile

Composizione
Giudici federali Raselli, presidente,
Escher, Meyer, Hohl, Marazzi,
cancelliere Piatti.

Parti
A.A._____,
attrice e ricorrente,
patrocinata dall'avv. Francesco Adami,
agente pure per
B.A._____,
C.A._____,
attori e ricorrenti,

contro

D._____,
convenuto e opponente, patrocinato dall'avv. Tiziano Bernaschina.

Oggetto
Costi di costruzione di un'opera gravata da una servitù,

ricorso per riforma contro la sentenza emanata il
12 ottobre 2005 dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti:

A.
Nell'aprile 1998 D._____ ha frazionato un suo terreno sito nel locarnese e venduto il mappale xxx a E._____ e la particella yyy a A.A._____, la quale ha nel medesimo atto notarile costituito un diritto di passo pedonale e con veicoli a favore della particella xxx. Edificando nella primavera 1999 il proprio fondo, A.A._____ ha pure fatto costruire, adattando un accesso preesistente, una stradina gravata dalla predetta servitù e, nell'autunno di quell'anno, ha venduto ai suoi genitori C.A._____ e B.A._____ la quota di due quinti della particella.

D._____ è ridivenuto proprietario del mappale xxx in seguito ad un processo penale nei confronti di E._____. Dopo essere stato nuovamente iscritto il 7 marzo 2001 a registro fondiario quale proprietario, ha alienato un'altra volta tale fondo con un diritto di compera che è stato esercitato il 18 marzo 2002.

B.
Con petizione 15 marzo 2002 A.A._____, C.A._____ e B.A._____ hanno convenuto in giudizio innanzi al Pretore della giurisdizione di Locarno Campagna D._____ e hanno chiesto che quest'ultimo sia condannato a pagar loro fr. 60'000.– per la costruzione della stradina. Nel corso della causa gli attori hanno ridotto la loro pretesa a fr. 30'143.–, importo integralmente riconosciuto dal Pretore con sentenza 22 luglio

2004.

C.
Il 12 ottobre 2005 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha accolto un'impugnativa presentata dal convenuto e ha respinto la petizione. La Corte cantonale ha ritenuto che la stradina in discussione non sarebbe un'opera necessaria ai sensi dell'art. 741 cpv. 2 CC ed ha per questo motivo lasciato indecisa la questione a sapere se un'applicazione per analogia di tale norma permetta di suddividere fra i diversi proprietari "in proporzione dei rispettivi vantaggi" i costi di costruzione di opere necessarie all'esercizio di una servitù, che non servono unicamente gli interessi del fondo dominante, ma pure quelli del fondo serviente. Gli attori hanno infatti creato il nuovo accesso per raggiungere la loro casa d'abitazione in automobile e la sua costruzione non rende più agevole pervenire al fondo dominante, atteso che un muro di sostegno lo separa ora dal passaggio verso la pubblica via e, qualora si volesse ottenere una certa continuità con la nuova stradina, esso dovrebbe venir elevato. I giudici cantonali hanno altresì ritenuto che la vecchia rampa in terra battuta preesistente era sufficiente per i bisogni del prato a beneficio della servitù e che, per poter essere considerata "necessaria", la stradina
avrebbe dovuto essere percorsa dall'avente diritto con una certa regolarità ed intensità. Hanno infine rilevato che anche qualora il fondo dominante dovesse venir edificato, nemmeno un successivo uso del diritto di passo permetterebbe agli attori di esigere un contributo per le spese di costruzione della stradina.

D.
Gli attori hanno impugnato la sentenza cantonale sia con un ricorso di diritto pubblico che con un ricorso per riforma. Con quest'ultimo rimedio chiedono la reiezione dell'appello del convenuto. Dopo aver narrato e completato i fatti, lamentano sia una violazione dell'art. 8 CC, perché la Corte cantonale non avrebbe tenuto conto di prove che dimostravano l'importanza data dal convenuto alla stradina, sia un'errata applicazione dell'art. 741 CC.
Diritto:

1.
In data odierna il parallelo ricorso di diritto pubblico, esaminato prioritariamente in applicazione dell'art. 57 cpv. 5 OG, è stato dichiarato inammissibile. Nulla osta quindi all'esame del presente ricorso per riforma.

2.
Il Tribunale federale esamina d'ufficio e con piena cognizione l'ammissibilità di un rimedio di diritto, senza essere vincolato dalle opinioni espresse dalle parti (DTF 131 III 667 consid. 1; 131 I 57 consid. 1; 130 III 76 consid. 3.2.2 pag. 81 seg.).

2.1 Giusta l'art. 29 cpv. 2 OG sono ammessi come difensori nelle cause civili solo gli avvocati patentati e i professori di diritto delle università svizzere. Qualora manchi la procura di una parte al difensore, viene fissato un congruo termine per rimediarvi, con la comminatoria che altrimenti l'atto non sarà preso in considerazione (art. 30 cpv. 2 OG).
In concreto, con il ricorso per riforma l'avvocato estensore del rimedio ha prodotto una procura 16 novembre 2005 rilasciatagli da A.A._____ e una procura 14 febbraio 2002 firmata da C.A._____ e B.A._____ in favore della figlia A.A._____. Atteso che quest'ultima non risulta essere né un avvocato patentato né un professore di diritto, il presidente della Corte adita ha invitato il legale di A.A._____ a produrre entro il 14 dicembre 2005, termine entro il quale doveva pure essere versato l'anticipo per le spese presunte del processo, una procura firmata dagli altri due ricorrenti. Una copia di tale scritto, contenente la comminatoria di cui all'art. 30 cpv. 2 OG, è stata inviata direttamente a C.A._____ e B.A._____. L'avvocato - che non ha né postulato una proroga, né domandato una restituzione del predetto termine - ha unicamente prodotto la richiesta procura il 22 dicembre 2005, e quindi tardivamente. In queste circostanze, nella misura in cui è stato presentato per C.A._____ e B.A._____, il ricorso dev'essere dichiarato inammissibile. Rimane pertanto da esaminare se gli attori formano un litisconsorzio necessario o se A.A._____, unica ricorrente di cui è stata tempestivamente prodotta una procura,
possa agire da sola.

2.2 Gli attori sono comproprietari del fondo serviente e basano la loro pretesa su un'applicazione - per analogia - dell'art. 741 CC. Tale norma contiene un'obbligazione propter rem in favore del proprietario del fondo serviente (Peter Liver, Commento zurighese, n. 23 segg. ad art. 741 CC). In materia di comproprietà, la dottrina dominante riconosce al singolo comproprietario la facoltà di agire da solo - per la sua quota - quando trattasi di prestazioni che possono essere divise come ad esempio nel caso in cui viene chiesto il pagamento di una somma di denaro (Christoph Brunner/Jürg Wichtermann, Commento basilese, n. 38 ad art. 646 CC; Arthur Meier-Hayoz, Commento bernese, n. 95 ad art. 646 CC; Robert Haab, Commento zurighese, n. 2 ad art. 648 CC). Ne segue che il presente rimedio può essere esaminato quale ricorso per riforma presentato da A.A._____ per la sua quota del preteso risarcimento per la costruzione della stradina gravata dalla servitù.

3.
3.1 Il Tribunale d'appello ha lasciato indecisa la questione a sapere se l'art. 741 cpv. 2 CC debba essere applicato per analogia ai costi di costruzione nel caso in cui opere necessarie all'esercizio della servitù non servano solo gli interessi del fondo dominante, ma anche quelli del fondo serviente. Esso ha espresso perplessità di fronte ad una sentenza in cui il Tribunale cantonale di Friborgo avrebbe deciso che il CC non impone al proprietario del fondo dominante di partecipare ai costi di costruzione di una strada di accesso pure utile al proprietario del fondo gravato (Revue fribourgeoise de jurisprudence 1995 pag. 19 segg.). La Corte ticinese ritiene che tale sentenza vada "in senso diametralmente opposto" ad una decisione inedita con cui il Tribunale federale avrebbe stabilito che alle spese di costruzione delle opere necessarie all'esercizio della servitù debba provvedere esclusivamente l'avente diritto (sentenza 5C.109/1995 del 18 settembre 1995). I giudici cantonali hanno tuttavia respinto la petizione, perché la stradina asfaltata in questione non potrebbe essere considerata un'opera necessaria all'esercizio della servitù: essa è stata creata dall'attrice per poter accedere in automobile alla sua casa d'abitazione e
rende più difficile raggiungere il fondo dominante a causa di un muro di sostegno eretto con la sua costruzione. Il fondo dominante (un prato in declivio) non ne abbisognava per la sua manutenzione, essendo la preesistente rampa in terra battuta sufficiente, ed essa non è nemmeno percorsa dall'avente diritto con una certa regolarità ed intensità. Infine, sempre a mente dei giudici cantonali, anche qualora, come affermato dall'attrice, il fondo dominante dovesse essere presto edificato, tale asserita circostanza non giustificherebbe il prelievo di un contributo per le spese di costruzione.

3.2 L'attrice rimprovera alla Corte cantonale una violazione dell'art. 8 CC per non aver tenuto conto di un'inserzione di vendita del convenuto, in cui veniva indicato che il fondo dominante era munito di un accesso. Ritiene altresì che la mancata considerazione di tale inserzione, regolarmente prodotta, potrebbe pure essere dovuta a una svista manifesta ai sensi dell'art. 63 OG. Lamenta poi un'errata applicazione dell'art. 741 CC e afferma che i giudici cantonali sarebbero giunti alla conclusione che pure i costi di costruzione debbano, in linea di principio, essere ripartiti fra tutti coloro che traggono vantaggio dalle opere necessarie all'esercizio della servitù. Tuttavia, sempre secondo l'attrice, a differenza di quanto succede con i costi di manutenzione, l'intensità dell'uso di tali opere appare irrilevante, atteso che come dimostrerebbe il caso concreto anche la sola esistenza dell'opera può comportare vantaggi al proprietario del fondo dominante, che ha venduto il suo prato ponendo l'accento sul fatto che trattasi di un terreno edificabile provvisto di un accesso.

3.3 Con la propria argomentazione l'attrice non spiega perché la stradina in discussione costituirebbe un'opera necessaria all'esercizio della servitù. Ella si limita ad affermare che il convenuto ha potuto vendere più agevolmente - ad un prezzo elevato - il fondo dominante, perché già munito di un accesso, e che quindi la stradina in discussione era utile al proprietario del fondo dominante. L'attrice non suffraga - con una qualsiasi citazione dottrinale o di giurisprudenza - la tesi implicitamente sostenuta, secondo cui il fatto di trarre un vantaggio economico da un'opera gravata da una servitù costruita sul fondo serviente dal relativo proprietario comporterebbe - in virtù dell'art. 741 cpv. 2 CC - una partecipazione ai costi di costruzione di tale opera da parte del proprietario del fondo dominante.
3.3.1 Nella dottrina sussiste un consenso sul fatto che il proprietario del fondo dominante possa costruire a sue spese le opere di cui necessita per l'esercizio della servitù (Peter Liver, op. cit., n. 28 ad art. 741 CC; Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, n. 1290, pag. 279, 2a ed., Zurigo 2003; Paul-Henri Steinauer,

Les droits réels, vol. II, 3a ed., Berna 2002, n. 2283, pag. 390). In tal senso si è pure espresso il Tribunale federale nella sentenza inedita citata dalla Corte ticinese, in cui era stata respinta la richiesta del proprietario del fondo dominante, che aveva costruito una strada a proprie spese, di un contributo pecuniario da parte del proprietario del fondo serviente. La fattispecie oggetto del presente ricorso è invece diversa: la proprietaria del fondo serviente ha edificato un accesso veicolare, gravato da un diritto di passo, alla sua casa di abitazione. Per un siffatto caso la Corte d'appello del Tribunale cantonale di Friborgo (sentenza citata) e Paul-Henri Steinauer (op. cit., pag. 390, nota a pié di pagina n. 183, che si riferisce a tale decisione friborghese) escludono un'applicazione per analogia dell'art. 741 cpv. 2 CC. Tale risultato è pure confortato dalla predetta sentenza inedita del
Tribunale federale, la quale specifica - citando Peter Liver (op. cit., n. 47 [recte n. 28]ad art. 741 CC) - che l'art. 741 cpv. 2 CC si limita alle spese di manutenzione e non include le spese di costruzione per le opere necessarie all'esercizio della servitù (in tal senso, oltre al testo legale, anche Etienne Petitpierre, Commento basilese, n. 8 ad art. 741 CC). Si può del resto osservare che gli autori propensi ad estendere l'art. 741 CC ai costi di costruzione (Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 2283, pag. 390; Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, loc. cit.) non motivano il loro assunto, che pare peraltro riferito al caso in cui l'opera venga eretta dal beneficiario della servitù. Giova infine rilevare che il proprietario di un fondo serviente, che non intende assumersi da solo i costi di opere inerenti alla servitù da lui costruite, perché pure il proprietario del fondo dominante ne trae un vantaggio, può concordare nell'atto di costituzione della servitù che siffatte opere vengano finanziate - in parte o totalmente - dal beneficiario della servitù; in tale occasione, ricordato che l'art. 741 CC non è di natura imperativa, è pure possibile prevedere una ripartizione delle spese di manutenzione diversa da quella legale (DTF
124 III 289).
3.3.2 Da quanto appena esposto discende pure che l'inserzione di vendita del convenuto è del tutto irrilevante ai fini del giudizio. Già per questo motivo appaiono di primo acchito escluse sia la correzione di una svista manifesta ai sensi dell'art. 63 cpv. 2 OG, sia una violazione dell'art. 8 CC. Entrambe le norme presuppongono infatti che la prova asseritamente non considerata dalla Corte cantonale sia rilevante per la decisione (Jean-François Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, n. 5.1 ad art. 63 OG, pag. 566; Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, n. 100, pag. 138; DTF 130 III 591 consid. 5.4 pag. 601, con rinvii).

4.
Ne segue che il ricorso, nella misura in cui è stato presentato da C.A._____ e B.A._____, si rivela inammissibile. In quanto invece inoltrato da A.A._____, il rimedio dev'essere respinto. La tassa di giustizia segue la soccombenza (art. 156 cpv. 1 OG), mentre non si giustifica assegnare ripetibili al convenuto, che non è incorso in spese per la procedura federale non essendo stato invitato a presentare una risposta.

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.
Il ricorso per riforma inoltrato da C.A._____ e B.A._____ è inammissibile. Il ricorso per riforma presentato da A.A._____ è respinto.

2.
La tassa di giustizia di complessivi fr. 2'500.– è posta a carico degli attori in solido.

3.
Comunicazione alle parti e alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.
Losanna, 2 maggio 2006
In nome della II Corte civile
del Tribunale federale svizzero
Il presidente: Il cancelliere: