[AZA 0/2]

5C.198/2000

II CORTE CIVILE
****

18 gennaio 2001

Composizione della Corte: giudici federali Reeb, presidente,
Raselli e Meyer.
Cancelliere: Piatti.

_____
Visto il ricorso per riforma del 14 settembre 2000 presentato dall'avv. dott. A._____, convenuto, Londra, patrocinato dagli avv. Sandro Patuzzo e Brenno Brunoni, Lugano, contro la sentenza emanata il 25 luglio 2000 dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino nella causa che oppone il ricorrente ad B._____, attrice, Lugano, patrocinata dall'avv. dott. Orazio Dotta, Lugano, in materia di servitù;
Ritenuto in fatto :

A.- A._____ è proprietario della particella n.
XXX RFD di Lugano la quale a monte confina con il mappale n. YYY, che attualmente appartiene ad B._____.
A favore di quest'ultimo fondo e a carico del primo sono state iscritte servitù riguardanti un divieto di sopreelevazione dei fabbricati e delle sporgenze e divieto di costruzione oltre a quanto risulterà dalla prima licenza di costruzione, un divieto di tenere animali e un divieto di sosta e parcheggio degli automezzi se non nelle autorimesse.

B.- Il 28 febbraio 1991 le sorelle B._____ e C._____, allora comproprietarie della particella n. YYY, hanno convenuto in giudizio innanzi al Pretore di Lugano A._____ per violazione delle predette servitù. Esse hanno chiesto al Pretore di ordinare al convenuto di demolire i manufatti posti sulla particella n. XXX ad un'altezza superiore alla quota di 361, 5 m e di far rispettare la servitù di divieto di tenere animali e quella di divieto di parcheggio e sosta di veicoli. Esse hanno altresì postulato un risarcimento danni di giornalieri fr. 150.– dalla petizione fino a conclusione della lite. Il convenuto ha domandato la reiezione della petizione. Con sentenza 29 aprile 1996 il Pretore ha respinto l'azione.

C.- Il 25 luglio 2000 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, in parziale accoglimento di un rimedio inoltrato da B._____, ha riformato il giudizio di primo grado nel senso che la petizione è parzialmente accolta e a A._____ è fatto ordine di osservare relativamente alla particella n. XXX RFD di Lugano sia il divieto di tenere animali domestici e di altra specie che il divieto di sosta e parcheggio degli automezzi, se non nelle autorimesse. Le spese processuali di entrambe le istanze sono state poste a carico delle parti in ragione di metà ciascuna, compensate le ripetibili. Per il resto i giudici cantonali hanno confermato la decisione di primo grado. Per quanto concerne la servitù riguardante il divieto di tenere animali, la Corte cantonale ha segnatamente rilevato che il suo tenore è chiaro e non necessita di alcuna interpretazione. Il suo contenuto è lecito e non viola la personalità del convenuto: i vicini hanno inoltre un interesse a opporsi agli animali che sono fonte di rumore e odori. Anche la servitù concernente il divieto di parcheggiare fuori dalle autorimesse è chiara, ha un contenuto lecito e non viola la personalità del proprietario del fondo gravato.

D.- Il 14 settembre 2000 A._____, oltre a presentare un ricorso di diritto pubblico, ha impugnato con un ricorso per riforma la decisione cantonale, chiedendo che la stessa sia riformata nel senso che l'appello è respinto.
In via subordinata postula l'annullamento della decisione impugnata il rinvio degli atti alla Corte cantonale per ulteriori accertamenti e nuovo giudizio. Non è stato ordinato uno scambio di allegati scritti.

Considerando in diritto :

1.- a) In data odierna è stato respinto, in quanto ammissibile, il parallelo ricorso di diritto pubblico. Nulla osta quindi all'esame del ricorso per riforma.

b) Il gravame, diretto contro una decisione finale emanata dalla Corte suprema del Cantone Ticino in una causa civile è in linea di principio ammissibile, atteso altresì che il valore di lite di fr. 8000.–, previsto dall'art. 46 OG, è manifestamente superato.

2.- a) Il convenuto rimprovera alla Corte cantonale una violazione degli art. 730 e 738 CC per quanto concerne l'interpretazione della servitù di divieto di tenere animali. Egli sostiene che il divieto di tenere un cane da guardia, unico animale di cui si è accertata la presenza sul suo fondo, viola il principio secondo cui possono essere oggetto di una servitù solo attività che sono in diretta relazione con lo sfruttamento del fondo. Il divieto di tenere un cane non ha nessun "effetto reale" e viola così inammissibilmente la libertà personale del convenuto. Inoltre, la parte attrice non ha mai dal 1971 al 1987 invocato tale servitù per opporsi alla presenza di animali domestici su tale fondo. Infine la Corte cantonale sembra confondere la protezione dalle immissioni accordata dall'art. 684 CC con la legittimità del contenuto di una servitù.

b) La sentenza impugnata indica che la servitù è chiara e non necessita di alcuna interpretazione. Il divieto di tenere animali sussiste indipendentemente dal disturbo arrecato. Non si può inoltre negare il diritto dell'attrice ad opporsi al fatto che in un quartiere residenziale vengano tenuti cani da guardia e galline, notorie fonti di rumori e odori. La servitù non lede nemmeno la personalità dell'attore né la richiesta appare abusiva.

c) Giusta la giurisprudenza sviluppata in applicazione dell'art. 730 CC, una servitù prediale non può avere per contenuto unicamente una limitazione della libertà personale del proprietario gravato o di altri interessati, ma deve prevedere una restrizione della proprietà sul fondo serviente. Ciò vale soprattutto per le cosiddette servitù negative, che sono unicamente ammissibili se l'attività che vietano determina in maniera percettibile dall'esterno lo stato fisico del fondo serviente, il suo aspetto esteriore, il suo carattere economico o sociale. Invisi appaiono pertanto i meri divieti di concorrenza, in cui la limitazione dell'attività non è in diretta relazione con lo sfruttamento del fondo. Per contro, la prassi ritiene, ad esempio, lecita una servitù che impedisce l'esercizio di qualsiasi industria o commercio sul fondo gravato, risultando da tali attività, e quindi dal fondo su cui dovrebbero essere svolte, emanazioni, quali rumori, vibrazioni, odori o altre forme di inquinamento. Del resto, una limitazione della libertà personale non costituisce, in quanto tale, un criterio per decidere la validità della servitù (DTF 123 III 137 consid. 2c con riferimenti).

Risulta dall'esperienza generale che il semplice fatto di tenere determinati animali provoca emissioni più o meno rilevanti dal fondo su cui questi si trovano. Se ciò non è vero per talune specie animali - a titolo di esempio la Corte cantonale menziona tra l'altro pesci rossi, criceti e tartarughe - non è possibile generalizzare tale fatto.
A giusta ragione i giudici cantonali hanno rilevato che l' attrice ha un interesse ad opporsi al possesso di segnatamente un cane da guardia, le cui emissioni foniche non possono seriamente essere negate. Non è nemmeno possibile ammettere - come invece sostiene il convenuto nel proprio ricorso - che il divieto di tenere animali, in particolare se riferito al cane da guardia, non è in relazione con l'uso del fondo gravato. Inoltre, in base alla giurisprudenza, il possedere cani non rientra nelle facoltà elementari di realizzazione della personalità e non fa quindi parte della sfera protetta dal diritto fondamentale della libertà personale (sentenza inedita del Tribunale federale del 6 giugno 1985 consid. 2 e sentenza del Tribunale federale del 5 ottobre 1977 pubblicata in ZBl 1978, pag. 34 consid. 4). Ne segue che non è ravvisabile alcuna violazione del diritto federale.
3.- a) Secondo il convenuto la Corte cantonale ha violato il diritto federale pure con riferimento alla servitù riguardante il divieto di sosta. La sua formulazione non è chiara e necessita di essere interpretata, tenendo conto dello scopo perseguito, della situazione dei fondi e degli interessi obiettivamente considerati dei proprietari.
Il divieto non è, ad esempio, applicabile ai veicoli della polizia, dei pompieri, alle ambulanze e non può neppure valere per i mezzi del servizio postale, dei fornitori o per quelli adibiti ai traslochi. Inoltre, applicata alla lettera, tale servitù impedisce al convenuto di avere una vita normale, precludendogli la possibilità di ricevere amici

o conoscenti ogniqualvolta il numero di veicoli sia superiore a quello che l'autorimessa riesce a contenere. Del resto gli inconvenienti a cui accenna la sentenza impugnata sono i medesimi sia se le automobili vengono parcheggiate all' interno del garage sia se esse sono posteggiate al di fuori di esso. Inoltre un ampliamento dell'autorimessa esistente è difficilmente conciliabile con il divieto di soprelevazione.
Occorre infine tener conto dell'evoluzione delle abitudini e delle esigenze pianificatorie: le automobili vengono oggigiorno lasciate in spazi sovente aperti o protette da coperture leggere ed effimere anche nell'ottica di una migliore estetica e di un uso razionale del suolo.

b) La sentenza impugnata rileva che il testo della servitù è limpido e non necessita di interpretazione: esiste un divieto di sosta e di parcheggio degli automezzi se non nelle autorimesse. La violazione della servitù è pacifica, avendo lo stesso convenuto indicato nell'allegato conclusionale che egli, il suo personale, i fornitori, gli amici e i clienti talvolta utilizzano una parte della sua proprietà per parcheggiare o sostare i propri automezzi durante il tempo della loro presenza. Il contenuto della stessa è lecito e non viola la personalità del convenuto, avendo le attività che proibisce un'incidenza sull'esterno, poiché è notorio che la sosta e il parcheggio sono fonte di rumori ed esalazioni.

c) Il convenuto, per giustificare la propria interpretazione della servitù, ne allega la genesi e asserisce che essa, se correttamente intesa, si riferisce ad una precisa parte del fondo, quella dedicata agli accessi comuni, e non concerne anche le aree cintate ed estranee ad un' utilizzazione comune. Così facendo egli misconosce che nella giurisdizione per riforma, tranne eccezioni che in concreto non ricorrono, il Tribunale federale è vincolato dagli accertamenti di fatto dell'autorità cantonale (art. 63 cpv. 2 OG). Ora, la sentenza impugnata non contiene alcun accertamento di fatto che permette di interpretare la servitù in questione come suggerito dal convenuto. Si può dar atto che un'interpretazione della servitù, come quella che il convenuto pare attribuire ai Giudici cantonali, nel senso che essa include anche un divieto di sosta per le ambulanze o veicoli dei pompieri può suscitare perplessità.
Tuttavia dalla sentenza impugnata non risulta che la Corte cantonale si sia espressa in tal senso. Anche qualora si volesse poi ammettere che le emissioni - citate dalla sentenza impugnata - sono indipendenti dal fatto che le autovetture vengano parcheggiate all'estero o all'interno dell' autorimessa, tale circostanza non è sufficiente per inficiare il chiaro tenore e il senso della servitù. Nemmeno dall'evoluzione delle abitudini e delle esigenze pianificatorie può essere dedotta l'interpretazione risp. l'esercizio proposti con il ricorso. Il seguire le tesi del convenuto avrebbe piuttosto per conseguenza di riconoscergli il diritto di osservare o ignorare a piacimento la servitù che grava il suo fondo. Del resto se è vero che sussistono aree e segnatamente vecchi quartieri d'abitazione urbani, edificati in modo fitto, in cui può essere impossibile costruire successivamente un numero sufficiente di autorimesse per parcheggiarvi i veicoli, tali situazioni non sono paragonabili alla fattispecie in esame, in cui il fondo, sul quale sorge una villa, è gravato da un divieto di sosta e parcheggio per automezzi al di fuori dell'esistente autorimessa.
Del resto, dalla sentenza impugnata non risultano accertamenti da cui può essere dedotto che al convenuto venga impedita una normale vita sociale o che un ingrandimento dell'esistente autorimessa sia impossibile a causa del divieto di soprelevazione. Infine nella misura in cui il convenuto nega la violazione della servitù, asserendo la sporadicità di eventi con essa in contrasto, egli critica nuovamente in modo inammissibile (art. 55 cpv. 1 lett. c OG) gli accertamenti di fatto della sentenza impugnata, basati, oltre che su di una sua ammissione, su prove fotografiche agli atti. Ne segue che non è ravvisabile alcun motivo per rinviare, come chiesto in via subordinata, l'incarto all' autorità cantonale al fine di completare gli accertamenti di fatto, assumendo ulteriori mezzi di prova sull'effettiva violazione della servitù.

4.- Da quanto precede discende che il ricorso, nella misura in cui è ricevibile, si rivela infondato e dev'essere respinto. La tassa di giustizia segue la soccombenza (art. 156 cpv. 1 OG), mentre non si giustifica assegnare ripetibili all'attrice che non ha dovuto presentare una risposta.

Per questi motivi

il Tribunale federale

pronuncia :

1. Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso per riforma è respinto e la sentenza impugnata confermata.

2. La tassa di giustizia di fr. 5000.– è posta a carico del ricorrente.

3. Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.
Losanna, 18 gennaio 2001 VIZ

In nome della II Corte civile
del TRIBUNALE FEDERALE SVIZZERO:
Il Presidente,

Il Cancelliere,