Urteilskopf

127 III 10

2. Estratto della sentenza del 3 ottobre 2000 della II Corte civile nella causa A. contro B. (ricorso per riforma)
Regeste (de):
Art. 674 und 741 ZGB; Überbaurecht an im Gebäude des Nachbargrundstücks eingefügten Räumen. Unterhaltslast.

Voraussetzungen, damit ein vollständig auf dem Nachbargrundstück liegender Raum Gegenstand einer Überbaurechtsdienstbarkeit sein kann (E. 2). Die Rechtsbeziehungen zwischen dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks einerseits und jenem des belasteten Grundstücks andererseits richten sich nicht nach dem Nachbarrecht, sondern den für die Dienstbarkeiten massgebenden Bestimmungen (E. 3), welche für die Unterhaltslast von Vorrichtungen, die beiden Grundstücken dienen, eine Aufteilung der Kosten nach dem Verhältnis der jeweiligen Interessen vorsehen (E. 4).

Regeste (fr):
Art. 674 et 741 CC; droit d'empiétement sur les pièces situées dans un immeuble édifié sur le fonds voisin. Charge d'entretien.

Conditions auxquelles une pièce qui se trouve entièrement sur le fonds voisin peut faire l'objet d'une servitude d'empiétement (consid. 2). Les relations juridiques entre le propriétaire du fonds dominant et celui du fonds servant sont régies, non par les règles sur le voisinage, mais par les dispositions relatives aux servitudes (consid. 3). Celles-ci disposent que la charge de l'entretien des ouvrages qui sont utiles aux deux immeubles est répartie en proportion des intérêts respectifs (consid. 4).

Regesto (it):
Art. 674 e 741 CC; diritto di sporgenza su locali inseriti in uno stabile edificato sul fondo vicino. Manutenzione.

Presupposti affinché un locale interamente situato sul fondo vicino possa essere oggetto di una servitù di sporgenza (consid. 2). I rapporti fra il proprietario del fondo dominante e quello del fondo gravato non sono disciplinati dal diritto di vicinato, ma dipendono dalle norme relative alle servitù (consid. 3), le quali prevedono, per la manutenzione delle opere che servono ad entrambi i fondi, una ripartizione dei costi in proporzione ai rispettivi vantaggi (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 11

BGE 127 III 10 S. 11

A.- In seguito a un contratto di divisione ereditaria concluso nel 1975 le sorelle A. e B. sono diventate proprietarie delle particelle n. 647 risp. 615, su cui sorgono due abitazioni contigue. Nell'edificio costruito sulla particella n. 615 sono inseriti al livello del piano terra e della cantina locali facenti parte dell'abitazione di A. Il 21 novembre 1983 A. ha convenuto in giudizio innanzi al Pretore del distretto di Leventina la sorella con un'azione tendente all'accertamento del confine tra i due fondi (domanda n. 1), all'attribuzione di un diritto di sporgenza comprendente, fra l'altro, una cucina (domanda n. 2). Essa ha altresì chiesto che fosse ordinato alla

convenuta di adottare provvedimenti atti a ridurre le immissioni foniche, di polvere e sudiciume provenienti dal pavimento dei locali soprastanti a quelli inclusi nel diritto di sporgenza (domanda n. 3). La convenuta ha aderito alle prime due richieste della petizione, sicché il Pretore le ha disgiunte e stralciate dai ruoli e ha commissionato al geometra revisore un piano di mutazione che definisce il confine tra i fondi e il diritto di sporgenza. Con giudizio 9 aprile 1999 il Pretore ha parzialmente accolto la terza domanda della petizione e ha ordinato a B. di adottare d'intesa con la sorella i provvedimenti indicati dal perito giudiziario e ha posto i costi derivanti da tale intervento a carico delle parti in ragione di metà ciascuna.

B.- Il 3 maggio 2000 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha accolto un appello presentato dalla convenuta contro quest'ultima decisione e ha respinto la petizione. I Giudici cantonali hanno ritenuto nullo il diritto di sporgenza, poiché i locali in questione sono materialmente incorporati nell'edificio sito sul fondo serviente. In queste circostanze l'attrice non può vantare legittimi diritti sul fondo della convenuta e non può quindi pretendere che questa intraprenda lavori. Se invece si volesse ritenere valida la servitù, essa comprenderebbe tutte le opere sporgenti e quindi anche la soletta litigiosa, che apparterrebbe all'attrice, quale proprietaria del fondo dominante. Anche in questa eventualità, essa non potrebbe esigere che la convenuta si assuma le spese per il risanamento di opere che non le appartengono.

C.- Con ricorso per riforma del 7 giugno 2000 A. ha postulato l'annullamento della decisione cantonale e il rinvio della causa al Tribunale di appello per nuovo giudizio. Con risposta 17 agosto 2000 B. ha proposto la totale reiezione del gravame. Il Tribunale federale ha accolto il rimedio, ha annullato la sentenza impugnata e ha rinviato la causa all'autorità cantonale per completamento degli accertamenti di fatto e nuova decisione nel senso dei considerandi.

BGE 127 III 10 S. 12

Erwägungen

Dai considerandi:

2. a) L'attrice sostiene che la sentenza impugnata, negando la validità della servitù di sporgenza costituita sul fondo di proprietà della vicina, viola l'art. 674 CC. b) Secondo i giudici cantonali un locale può essere oggetto di una servitù di sporgenza ai sensi dell'art. 674 CC se appartiene sul piano funzionale al fondo dominante ed è separato strutturalmente dal fondo serviente. In concreto, i locali oggetto della servitù di sporgenza appartengono funzionalmente alla casa dell'attrice, ma si trovano materialmente incorporati nell'edificio della convenuta. In queste circostanze la servitù è illecita e l'attrice non può pretendere che la convenuta intraprenda lavori alla soletta litigiosa. c) L'art. 674 cpv. 1 e 2 CC autorizza la costituzione di servitù fondiarie di sporgenza nei casi in cui le costruzioni e le altre opere sporgenti da un fondo sopra un altro rimangono parte costitutiva del fondo da cui sporgono. aa) È pacifico che le servitù previste all'art. 674 cpv. 2 CC possono pure riguardare vani di una costruzione - quali una cantina o locali d'abitazione - che invadono un fondo vicino (DTF 105 Ib 187 consid. 5a; DTF 78 II 131 consid. 3). bb) Più controversa si avvera la questione nel caso di locali interamente situati sul fondo vicino. LIVER (Zulässigkeit der Erstellung eines Gebäudes unter teilweiser Einbeziehung des Nachbargrundstückes aufgrund einer Dienstbarkeit, ZBGR 54/1973 pag. 193 segg., 203) ritiene che fra i vani che sono oggetto della servitù e il fondo dominante debba sussistere un collegamento edile che permette di considerarli come un'unità di locali commerciali o abitativi. Secondo FRIEDRICH (Baurechts-, Unterbaurechts- und Überbaurechts-Dienstbarkeiten, in: Rechtliche Probleme des Bauens, Berner Tage für die juristische Praxis 1968, pag. 135 segg., 155), locali interamente situati sul fondo vicino possono essere parte del fondo dominante e quindi essere oggetto di un diritto di sporgenza se vi è una stretta relazione con quest'ultimo; la possibilità di un uso regolare e diretto dal fondo dominante del vano interamente edificato sul fondo serviente dovrebbe

essere sufficiente. WIELAND (Commento zurighese, 1909, n. 3b all'art. 674 CC) ritiene che un collegamento fisico non è necessario se i locali oggetto del diritto di sporgenza formano un'unità economica con la costruzione edificata sul fondo dominante. Diversi altri autori sostengono invece che un'unità economica non basta ed esigono una coerenza corporea tra i locali del diritto di

BGE 127 III 10 S. 13

sporgenza e l'opera edificata sul fondo dominante: a tal fine non basta che i vani interamente siti sul fondo vicino siano unicamente collegati all'edificio principale con delle condotte di alimentazione (MEIER-HAYOZ, Commento bernese, 1964, n. 12 all'art. 674 CC; LEEMANN, Commento bernese, 1911, n. 7 all'art. 674 CC; HITZIG, Das Baurecht [droit de superficie]im Vorentwurf eines schweizerischen Civilgesetzbuchs, ZSR 22/1903 pag. 1 segg., 15-16). MEIER-HAYOZ (op. cit., n. 13 all'art. 674 CC) osserva tuttavia che una cantina, situata completamente oltre il confine della particella dell'avente diritto e unicamente accessibile da questo fondo, costituisce un caso di sporgenza (nel medesimo senso FRIEDRICH, op. cit., pag. 165; BÜRGISSER, Das Überbaurecht des ZGB und des BGB, tesi Zurigo 1978, pag. 110 e 112; LIVER, Commento zurighese, n. 13 all'art. 730; sentenza del Tribunale di appello solettese pubblicata in SJZ 44/1948 pag. 43 n. 5; cfr. anche la sentenza del Tribunale d'appello argoviese pubblicata in ZBGR 8/1927 pag. 206 seg. n. 77 riguardante una cucina). Infine SCHMID (Ausgewählte Fragen zum Baurecht, Unterbaurecht und zum Überbaurecht, ZBGR 79/1998 pag. 289 segg., 304) afferma che contrariamente a un diritto di superficie, che presuppone l'esistenza di un edificio indipendente, l'oggetto di un diritto di sporgenza si trova in un rapporto di dipendenza da un profilo edile, economico e funzionale nei confronti dell'immobile costruito sul fondo dominante (cfr. anche REY, Commento basilese, n. 5 all'art. 674 CC). cc) Da quanto precede risulta che un locale interamente situato sul fondo vicino può sicuramente far oggetto di una servitù di sporgenza alle seguenti condizioni: il locale in questione si trova in un edificio che è collegato all'opera principale sita sul fondo dominante da un muro divisorio o da due muri esterni contigui; esso è direttamente accessibile dall'edificio principale da un'apertura creata attraverso il muro o i muri e forma con questo un'unità da un punto di vista funzionale (ad esempio quale camera, cucina o cantina integrati funzionalmente in un'abitazione sita sul fondo dominante). Non è invece possibile esigere, come fatto dall'autorità cantonale, che il locale oggetto della servitù sia integrato nella struttura - delimitata in linea di principio dai muri esterni - della costruzione eretta sul fondo dominante ed escludere così un diritto di sporgenza quando il locale in questione è inserito nella struttura dell'immobile sito sul fondo serviente. Ne segue che in concreto la servitù di sporgenza - che adempie i citati requisiti - costituita a favore della proprietà dell'attrice è valida.

BGE 127 III 10 S. 14

3. a) Secondo l'attrice, pure la seconda motivazione addotta nella sentenza cantonale per respingere l'azione è errata. I giudici cantonali hanno a torto negato che la soletta non sia in comproprietà fra le parti e che quindi non possono essere applicate le norme sui rapporti di vicinato. b) La sentenza impugnata rileva che anche qualora si reputasse valida la servitù di sporgenza, la petizione dovrebbe nondimeno essere respinta. Infatti, in quest'ultima ipotesi la servitù comprenderebbe tutte le opere sporgenti sul fondo della convenuta e quindi anche la soletta, che apparterebbe all'attrice, la quale non potrebbe esigere dalla convenuta l'assunzione delle spese per il rifacimento dei propri manufatti. La proprietà esclusiva del soffitto non è nemmeno ostacolata dall'art. 670 CC, poiché tale norma, che istituisce una presunzione di comproprietà delle opere divisorie, si applica unicamente alle separazioni verticali e non anche a quelle, come quella litigiosa, orizzontali. c) Ora, in concreto, contrariamente a quanto indicato nell'atto ricorsuale e nella sentenza impugnata, i rapporti dell'attrice, quale proprietaria di un fondo al beneficio di un diritto di sporgenza, e la convenuta, proprietaria del fondo gravato,

non dipendono dalle disposizioni del diritto di vicinato, ma dalle norme relative alle servitù (DTF 88 II 331 consid. 4; MEIER-HAYOZ, op. cit., n. 83 all'art. 679 CC, LIVER, op. cit., n. 119 all'art. 737 CC) che verranno esaminate nel seguente considerando.

4. a) Giusta l'art. 741 CC la manutenzione delle opere necessarie all'esercizio della servitù incombe al proprietario del fondo dominante (cpv. 1); se le opere servono anche agli interessi del fondo serviente, la manutenzione è fatta in comune, in proporzione dei rispettivi vantaggi (cpv. 2). Sono opere ai sensi della citata norma segnatamente le strutture (muri portanti, paratie separatrici, ecc.) necessarie all'esercizio della servitù di sporgenza sul fondo vicino (LIVER, op. cit., n. 19 all'art. 741 CC). Dal momento in cui esse sono utilizzate dal proprietario del fondo beneficiario della servitù nell'esercizio della stessa, si applica quanto disposto dall'art. 741 CC, indipendentemente dalla questione della loro proprietà (LIVER, op. cit., n. 22 all'art. 741 CC; cfr. anche PETITPIERRE, Commento basilese, n. 7 all'art. 741 CC). b) In concreto la soletta litigiosa costituisce un'opera necessaria all'esercizio della servitù di cui gode l'attrice, di modo che i costi della sua manutenzione - e della sola manutenzione (LIVER, op. cit., n. 28 all'art. 741 CC) - si determinano in base all'art. 741 CC.

aa) Per quanto concerne i rumori di cui si duole l'-attrice, occorre rilevare che il soffitto in questione non pare aver subito alcuna modifica dalla costituzione della servitù, cosicché l'eliminazione della lamentata molestia non pare rientrare nella manutenzione. Nella misura in cui tali immissioni sono inerenti al tipo di pavimento - travi di legno che sorreggono delle assi, e non un pavimento moderno in cemento armato - l'attrice non può esigere che la convenuta intraprenda a sue spese gli interventi necessari a sopprimere gli asseriti inconvenienti. bb) Con riferimento alla caduta di polvere dal soffitto litigioso nella cucina dell'attrice, apparentemente dovuta all'usura della struttura del pavimento, la sentenza impugnata non contiene alcun accertamento di fatto concernente i lavori necessari per eliminare tali immissioni. Occorre pertanto rinviare la causa all'autorità cantonale per completamento degli accertamenti di fatto e nuova decisione (art. 64 cpv. 1 OG). Se dovesse risultare che la caduta di polvere può essere eliminata con interventi che permettono di conservare il soffitto di legno esistente, tali lavori incombono alla sola attrice, essendone l'unica beneficiaria. Se invece dovesse risultare indispensabile sostituire il pavimento in questione con un nuovo pavimento moderno - e che questa operazione risulti possibile - occorrerà accertare in che misura questi lavori comprendano una parte di manutenzione, che dovrà essere ripartita fra le parti in virtù dell'art. 741 cpv. 2 CC; i costi della parte eccedente la manutenzione dovranno invece essere sopportati dall'attrice, venendo tali lavori intrapresi nel suo interesse (LIVER, op. cit., n. 30 all'art. 741 CC).