

**Bundesgericht**

**Tribunal fédéral**

**Tribunale federale**

**Tribunal federal**



5A\_45/2017

## **Sentenza del 14 gennaio 2019 Il Corte di diritto civile**

Composizione

Giudici federali Herrmann, Presidente,  
Marazzi, von Werdt, Schöbi, Bovey,  
Cancelliera Antonini.

Partecipanti al procedimento

1. **A.** \_\_\_\_\_,  
2. **B.** \_\_\_\_\_,  
patrocinati dall'avv. Roberto Haab,  
ricorrenti,

**contro**

**C.** \_\_\_\_\_ **SA**,  
patrocinata dall'avv. dott. Elio Brunetti,  
opponente.

Oggetto

rapporti di vicinato,

ricorso contro la sentenza emanata il 1° dicembre 2016  
dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del  
Cantone Ticino (11.2014.58/59).

## **Fatti:**

### **A.**

**A.a** A.\_\_\_\_\_ e B.\_\_\_\_\_ sono proprietari del fondo n. 67 (233 m<sup>2</sup>) RFD di X.\_\_\_\_\_, su cui sorge una casa d'abitazione con giardino. Il fondo confina con la particella n. 68 (137 m<sup>2</sup>) di proprietà di C.\_\_\_\_\_SA, su cui è situato uno stabile agricolo che occupa l'intera superficie del terreno. La facciata est di tale stabile agricolo, che dispone di sei aperture, si trova a confine con il giardino di A.\_\_\_\_\_ e B.\_\_\_\_\_ e la gronda del tetto lungo tale facciata sporge sul loro fondo. La particella n. 67 non è gravata da alcuna servitù in favore della particella n. 68. I due fondi sono ubicati nel nucleo di Y.\_\_\_\_\_.

**A.b** Il 28 febbraio 2007 C.\_\_\_\_\_SA ha ottenuto dal Municipio il permesso di riattare il suo stabile agricolo per trasformarlo in una casa di abitazione. A.\_\_\_\_\_ e B.\_\_\_\_\_ hanno impugnato la licenza edilizia davanti al Consiglio di Stato del Cantone Ticino, che con risoluzione 22 maggio 2007 ha respinto il ricorso. Nel 2008 C.\_\_\_\_\_SA ha così iniziato i lavori edili.

**A.c** Con decisione 23 maggio 2014 il Pretore del Distretto di Lugano, che nel frattempo aveva ordinato in via cautelare una parziale sospensione dei lavori edili (e meglio la sospensione dell'esecuzione delle finestre nuove previste sulla facciata est, con l'autorizzazione alla posa provvisoria di serramenti apribili a ribalta sulle aperture già esistenti), ha respinto la petizione 30 dicembre 2008 mediante cui A.\_\_\_\_\_ e B.\_\_\_\_\_ hanno segnatamente chiesto di ordinare a C.\_\_\_\_\_SA – sotto comminatoria dell'art. 292 CP – di chiudere le aperture esistenti sulla facciata est dello stabile sito sul fondo n. 68, di non aprire su detta facciata altre nuove finestre (segnatamente quelle previste dal permesso di costruzione), di eseguire il tetto del nuovo edificio in modo che non sporga sulla particella n. 67 e di rimuovere un'eventuale sporgenza del tetto creata pendente causa. Secondo il Giudice di prime cure, l'opposizione di A.\_\_\_\_\_ e B.\_\_\_\_\_ alle aperture ed alla sporgenza previste dalla licenza edilizia costituiva un abuso di diritto.

Con la medesima decisione il Pretore ha invece parzialmente accolto l'azione riconvenzionale di C.\_\_\_\_\_SA, riconoscendole segnatamente una servitù per mantenere e aprire sulla facciata est le finestre autorizzate dalla licenza edilizia (previo versamento di fr. 67'500.--) ed una servitù per la sporgenza del tetto autorizzata dal

permesso di costruzione (senza obbligo di corrispondere alcuna indennità).

**B.**

Con sentenza 1° dicembre 2016 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha parzialmente accolto l'appello 27 giugno 2014 introdotto da A.\_\_\_\_\_ e B.\_\_\_\_\_ respingendo le domande riconvenzionali di C.\_\_\_\_\_SA intese ad ottenere una servitù di apertura ed una servitù di sporgenza, mentre ha respinto l'appello di medesima data presentato da C.\_\_\_\_\_SA.

**C.**

Con ricorso in materia civile 20 gennaio 2017 A.\_\_\_\_\_ e B.\_\_\_\_\_ hanno impugnato la sentenza cantonale dinanzi al Tribunale federale, postulando (oltre a quanto già ottenuto in seconda istanza) il parziale accoglimento della loro petizione nel senso di ordinare a C.\_\_\_\_\_SA – sotto comminatoria dell'art. 292 CP – di chiudere le aperture esistenti sulla facciata est dello stabile sito sul fondo n. 68, di non aprire su detta facciata altre nuove finestre (segnatamente quelle previste dal permesso di costruzione), di eseguire il tetto del nuovo edificio in modo che non sporga sulla particella n. 67 e di rimuovere un'eventuale sporgenza del tetto creata pendente causa.

Con decreto 8 febbraio 2017 al ricorso è stato conferito il postulato effetto sospensivo. Con risposta 2 giugno 2017 C.\_\_\_\_\_SA ha chiesto di respingere, nella misura della sua ammissibilità, il ricorso.

**Diritto:**

**1.**

**1.1** Il tempestivo (combinati art. 46 cpv. 1 lett. c e 100 cpv. 1 LTF) ricorso in materia civile – interposto dalle parti (parzialmente) soccombenti in sede cantonale che sono particolarmente toccate dalla decisione impugnata e hanno un interesse degno di protezione alla modifica della stessa (art. 76 cpv. 1 LTF) – è diretto contro una decisione finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 e 2 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) di natura pecuniaria, il cui valore litigioso supera il limite di fr. 30'000.-- posto dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Il gravame si rivela pertanto in linea di principio ammissibile.

**1.2** Con il ricorso in materia civile può essere fatta valere la violazione del diritto federale (art. 95 lett. a LTF), che include anche i diritti costituzionali (DTF 133 III 446 consid. 3.1). Salvo che per i casi citati dall'art. 95 LTF, non può invece essere censurata la violazione del diritto cantonale; è per contro possibile prevalersi di un'applicazione arbitraria (art. 9 Cost.) o lesiva di altre norme della Costituzione federale di tale diritto (DTF 133 III 462 consid. 2.3).

Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'innammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate (DTF 142 III 364 consid. 2.4 con rinvii). Il ricorrente deve pertanto spiegare nei motivi del ricorso, in modo conciso e confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima viola il diritto (DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Per le violazioni di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale le esigenze di motivazione sono più severe; il ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato i diritti che sono stati violati e spiegare in cosa consista la violazione (art. 106 cpv. 2 LTF; DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4).

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può scostarsene o completarlo solo se è stato svolto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). Se rimprovera all'autorità inferiore un accertamento dei fatti manifestamente inesatto – ossia arbitrario (DTF 140 III 115 consid. 2) – il ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF.

## **2.**

In questa sede sono ancora litigiose la questione delle aperture sulla facciata est dello stabile sito sul fondo n. 68 (infra consid. 3) e la questione della sporgenza del tetto di tale stabile sul fondo n. 67 (infra consid. 4).

## **3.**

**3.1** L'art. 686 CC dispone che i Cantoni hanno facoltà di fissare le distanze da osservarsi negli scavi e costruzioni (cpv. 1) e possono

emanare ulteriori norme edilizie (cpv. 2). Il Cantone Ticino ha concretato tale riserva in favore del diritto privato cantonale delle costruzioni agli art. 102 segg. della legge del 18 aprile 1911 di applicazione e complemento del Codice civile svizzero (LAC; RL 211.100), prevedendo in particolare agli art. 125 segg. LAC delle norme relative alle distanze per le finestre. L'art. 168 LAC stabilisce tuttavia che le disposizioni dei piani regolatori ed ogni altra disposizione di polizia edilizia o sanitaria, contenute nei regolamenti locali, quelle delle leggi e regolamenti speciali sulle foreste, sulle arginature e simili materie di pubblica utilità (art. 702 CC), prevalgono a (sic!) qualsiasi disposizione di diritto privato.

**3.2** Per quanto concerne la richiesta dei ricorrenti di chiudere le aperture *esistenti* sulla facciata est dello stabile sito sul fondo n. 68, la Corte cantonale ha osservato che l'art. 7 n. 7 lett. d delle norme di attuazione del piano particolareggiato del nucleo di Y.\_\_\_\_\_, integrato nel piano regolatore di X.\_\_\_\_\_, prevede che "[p]er gli interventi sugli edifici e manufatti facenti parte del nucleo di Y.\_\_\_\_\_ sono da rispettare le seguenti prescrizioni edilizie: [...] nella trasformazione di rustici e stalle è ammesso il mantenimento delle aperture esistenti, che possono essere munite di serramenti posati sul filo interno dei muri". Secondo il Tribunale d'appello, tale disposizione di diritto pubblico permette che le aperture esistenti in rustici e stalle possano essere conservate anche se non rispettano gli art. 125 segg. LAC. La Corte cantonale ha poi spiegato che qualora, come in concreto, esistano disposizioni di diritto pubblico che derogano alle distanze previste dal diritto privato cantonale, solo tali disposizioni sono applicabili e che esse hanno, nel Cantone Ticino, una doppia valenza (essendo destinate a salvaguardare tanto l'interesse pubblico quanto quello privato), sicché la giurisdizione amministrativa non esclude quella civile; tuttavia, se già esiste una licenza edilizia cresciuta in giudicato, il giudice civile è in linea di principio vincolato a tale decisione, a meno che le disposizioni di diritto pubblico si rivelino insufficienti per garantire al vicino la protezione minima assicurata dal diritto privato federale. Atteso che i ricorrenti non hanno fatto valere che le finestre esistenti imporrebbero loro immissioni tanto gravi da risultare incompatibili con detta garanzia minima, secondo il Tribunale d'appello nella presente fattispecie il giudice civile non può eccezionalmente scostarsi dal permesso di costruzione cresciuto in giudicato che autorizza tali finestre. La questione delle aperture esistenti essendo retta dal diritto pubblico e non potendo in concreto essere ridiscussa in sede civile, la Corte cantonale ne ha concluso che, contrariamente a quanto preteso dai ricorrenti, il Pretore non poteva ordinare l'occlusione di tali finestre e

che egli inoltre non poteva però nemmeno accordare all'opponente una servitù in applicazione dei combinati art. 674 cpv. 3 e 685 cpv. 2 CC. L'appello è quindi stato respinto in merito alla richiesta di chiusura delle finestre esistenti ed accolto in merito alla richiesta di annullamento della servitù di apertura.

La Corte cantonale ha poi osservato che il piano regolatore di X.\_\_\_\_\_ non risulta invece prescrivere il rispetto di distanze per le nuove finestre, alle quali "rimangono verosimilmente applicabili gli art. 125 segg. LAC". L'autorità inferiore ha tuttavia reputato, fondandosi in particolare sul confronto tra le fotografie della facciata est prima dei lavori (doc. B1 e B2) con l'immagine di tale facciata nel giugno 2014 contenuta nell'appello dei ricorrenti, che questi ultimi chiedessero di fatto unicamente la soppressione delle aperture esistenti e non di aperture nuove, e che essi non avessero del resto neppure indicato quali sarebbero le finestre nuove. L'appello è quindi stato respinto anche in merito alle aperture nuove.

**3.3** Relativamente alla questione delle finestre i ricorrenti sollevano le seguenti censure.

**3.3.1** Essi rimproverano innanzitutto all'autorità inferiore una violazione del divieto dell'arbitrio per aver riformato in peius la sentenza di primo grado: il Pretore li aveva infatti obbligati a tollerare le aperture dietro versamento di un'indennità di fr. 67'500.--, mentre i Giudici cantonali li obbligherebbero a tollerarle senza indennità alcuna.

La censura è infondata. È infatti in (parziale) accoglimento dell'appello dei qui ricorrenti che i Giudici cantonali hanno respinto l'azione riconvenzionale dell'opponente intesa ad ottenere una servitù di apertura (con conseguente perdita dell'indennità).

**3.3.2** Per quanto riguarda le finestre *esistenti*, i ricorrenti ritengono che l'autorità inferiore sarebbe incorsa in una violazione degli art. 9, 26 e 36 Cost. per avere ritenuto che l'art. 7 n. 7 lett. d delle norme di attuazione del piano particolareggiato del nucleo di Y.\_\_\_\_\_ contenga una deroga implicita alle norme del diritto privato cantonale sulle distanze per le finestre e che il giudice civile non possa più ordinare la chiusura delle aperture in base agli art. 125 segg. LAC una volta che esse sono state autorizzate da una licenza edilizia. Ciò costituirebbe anche un inopinato cambiamento della prassi del Tribunale d'appello e sarebbe incompatibile con la giurisprudenza e la dottrina, nonché con la risoluzione 22 maggio 2007 del Consiglio di Stato del Cantone

Ticino. In subordine, i ricorrenti asseriscono di aver esposto e dimostrato che le aperture sarebbero loro gravemente pregiudizievoli, rimproverando segnatamente alla Corte cantonale di essere incorsa nell'arbitrio ed in un diniego di giustizia.

L'art. 168 LAC stabilisce che le disposizioni dei piani regolatori prevalgono su qualsiasi disposizione di diritto privato cantonale (v. supra consid. 3.1), quindi anche sulle norme relative alle distanze per le finestre previste agli art. 125 segg. LAC. Come già esposto, l'art. 7 n. 7 lett. d delle norme di attuazione del piano particolareggiato del nucleo di Y.\_\_\_\_\_, integrato nel piano regolatore di X.\_\_\_\_\_, prescrive che nella trasformazione di rustici e stalle nel nucleo è ammesso il mantenimento delle aperture esistenti. Se è vero che il piano particolareggiato non dice espressamente che in tal caso le norme sulle distanze minime prescritte dal diritto privato cantonale sono inapplicabili, ciò ancora non basta a dimostrare che l'interpretazione operata dalla Corte cantonale sia addirittura arbitraria. Considerato che tra gli scopi del piano particolareggiato del nucleo di Y.\_\_\_\_\_ figura "la tutela e la valorizzazione delle componenti urbanistiche, architettoniche ed ambientali dell'antico villaggio", non appare manifestamente insostenibile ritenere che il Comune abbia inteso favorire la conservazione delle aperture originarie e caratteristiche del nucleo, permettendo ai proprietari di rustici e stalle, al momento di una trasformazione, di conservare le finestre esistenti anche se non rispettano le distanze previste agli art. 125 segg. LAC. La censura di violazione dell'art. 9 Cost. appare pertanto infondata. La generica censura di violazione degli art. 26 e 36 Cost. non soddisfa invece le severe esigenze di motivazione poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF.

Come detto, la Corte cantonale si è limitata a constatare che, nel caso concreto, si hanno una norma di diritto pubblico disciplinante le aperture esistenti che deroga agli art. 125 segg. LAC ed un permesso di costruzione già cresciuto in giudicato che autorizza tali aperture, per cui il giudice civile è in linea di principio vincolato a questa decisione e non può ordinare la chiusura delle stesse. La sentenza impugnata non diverge pertanto dalle decisioni cantonali (v. in particolare la decisione 11.2011.70 della I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino del 18 dicembre 2013 consid. 10) e dal parere degli autori menzionati dai ricorrenti che trattano invece la situazione in cui il piano regolatore non prevede alcuna disposizione sulle distanze per le finestre, sicché gli art. 125 segg. LAC rimangono applicabili e la loro presunta violazione può essere esaminata dal giudice civile malgrado già esista una licenza edilizia. La censura di arbitrio per incompatibilità

con la giurisprudenza e la dottrina e per inopinato cambiamento della prassi del Tribunale d'appello risulta così infondata.

Nemmeno la critica secondo cui l'autorità inferiore si sarebbe arbitrariamente discostata dalla risoluzione 22 maggio 2007 del Consiglio di Stato merita accoglimento, già per il fatto che non risulta che tale risoluzione avrebbe rinviato i ricorrenti al foro civile per quanto concerne la questione delle distanze per le aperture. Nel passaggio richiamato dai ricorrenti (peraltro senza che essi lamentino un accertamento dei fatti arbitrariamente incompleto da parte dell'autorità inferiore), il Consiglio di Stato si è limitato a trattare la loro censura relativa alla posa di imposte alle aperture del pianterreno della facciata est, affermando che era di natura privata e che la competenza per dirimerla spettava al foro civile.

Quanto alla compatibilità delle aperture esistenti con la garanzia minima assicurata dal diritto privato federale, la Corte cantonale – oltre a rimproverare ai ricorrenti un'insufficiente argomentazione al riguardo – ha osservato che esse esistono fin dalla costruzione dello stabile agricolo nell'Ottocento ed erano già manifeste quando i ricorrenti hanno acquisito la loro particella nel 1998. Questi ultimi prevedono una grave perdita di privacy nell'utilizzo del proprio giardino poiché esposti "alla vista e all'udito di nuovi inquilini di uno stabile sinora disabitato", ma – considerata anche la tipologia di zona in cui si trova la loro costruzione (nucleo), come giustamente sottolinea l'opponente – nemmeno in questa sede riescono a dimostrare che ciò sia intollerabile dal punto di vista del diritto civile federale. Anche su questo punto il ricorso non può essere accolto.

**3.3.3** Secondo i ricorrenti, l'autorità inferiore sarebbe inoltre incorsa in un diniego di giustizia (art. 29 cpv. 1 Cost.) e nell'arbitrio (art. 9 Cost.) per avere ritenuto, in modo palesemente contrario agli atti, che essi non avrebbero di fatto chiesto l'occlusione delle aperture *nuove* e non avrebbero neppure spiegato quali fossero tali nuove finestre. In tutti i loro allegati, appello compreso, essi avrebbero infatti sempre postulato di vietare l'apertura di nuove finestre sulla facciata est dello stabile sito sul fondo n. 68, segnatamente quelle indicate nel piano oggetto della licenza edilizia (doc. D7). L'art. 7 n. 7 lett. d delle norme di attuazione del piano particolareggiato del nucleo di Y.\_\_\_\_\_, che a dire dei Giudici cantonali derogherebbe agli art. 125 segg. LAC, non si applicherebbe a tali aperture, per cui almeno la relativa domanda di appello avrebbe dovuto essere accolta. Contrariamente a quanto deciso dal



Pretore, nell'invocare tali disposizioni di diritto privato cantonale essi non avrebbero commesso alcun abuso di diritto.

L'argomentazione della Corte cantonale appare effettivamente in manifesto contrasto con gli atti. Nelle proposte di giudizio contenute nel loro appello (come già in quelle contenute nella petizione), i ricorrenti hanno esplicitamente chiesto di far divieto all'opponente "di aprire altre nuove finestre su detta facciata, segnatamente quelle indicate nel piano 17.07.2006 elaborato dall'arch. D.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_, oggetto della licenza di costruzione 28.02.2007 del Municipio di X.\_\_\_\_\_". Il piano cui si riferiscono i ricorrenti è senza alcun dubbio il doc. D7 agli atti e da tale documento risulta chiaramente quali siano le finestre nuove: esso raffigura infatti la facciata est dello stabile sito sul fondo n. 68 ed accanto ad ogni finestra è indicato se si tratta di un'apertura esistente, di un'apertura nuova, di un'apertura esistente che viene ingrandita o di un'apertura esistente che viene spostata (e sono anche state raffigurate le aperture esistenti che vengono chiuse).

Non si vede inoltre in che modo il confronto tra le fotografie agli atti possa supportare l'argomentazione dell'autorità inferiore (come essa sostiene, v. supra consid. 3.2), dato che tali fotografie non possono che mostrare le finestre esistenti. Le aperture nuove alle quali si riferisce la richiesta dei ricorrenti sono infatti previste dal permesso di costruzione, ma, conformemente agli accertamenti di fatto contenuti nell'impugnata sentenza, non sono ancora state realizzate: con decreto cautelare 25 novembre 2010 il Pretore ha sospeso i lavori concernenti le finestre nuove previste sulla facciata est e ha autorizzato la posa provvisoria di serramenti apribili a ribalta sulle aperture già esistenti (v. supra consid. in fatto A.c).

La censura risulta quindi fondata: scartando la richiesta dei ricorrenti, malgrado fosse invece stata regolarmente introdotta, la Corte cantonale è incorsa in un diniego di giustizia ed in una violazione del divieto dell'arbitrio. La causa va perciò rinviata all'autorità inferiore (art. 107 cpv. 2 LTF) affinché esamini l'appello dei ricorrenti in relazione alle nuove aperture.

#### **4.**

**4.1** In applicazione dell'art. 702 prima parte CC, rimane riservata alla Confederazione, ai Cantoni ed ai Comuni la facoltà di emanare nell'interesse pubblico delle restrizioni al diritto di proprietà fondiaria, specialmente a riguardo della polizia edilizia e sanitaria (v. anche art. 6 cpv. 1 CC).

Una restrizione di diritto pubblico alla proprietà fondiaria prevista dal diritto cantonale o comunale deve soddisfare i seguenti criteri: non deve trattare materie che il legislatore federale ha regolamentato in modo esaustivo e non deve eludere il diritto privato federale oppure contraddirne il senso o lo spirito (art. 49 cpv. 1 Cost.), e deve inoltre fondarsi su una base legale, essere giustificata da un interesse pubblico e rispettare il principio della proporzionalità (art. 36 cpv. 1-3 Cost.; REY/STREBEL, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, vol. II, 5<sup>a</sup> ed. 2015, n. 8 ad art. 702 CC; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, vol. II, 4<sup>a</sup> ed. 2012, n. 1943; v. anche DTF 138 III 49 consid. 4.4.2).

**4.2** Nel caso concreto, con riferimento alla richiesta dei ricorrenti di rimuovere la sporgenza del tetto dello stabile dell'opponente sul loro fondo, la Corte cantonale ha richiamato l'art. 7 n. 7 lett. c delle già menzionate norme di attuazione del piano particolareggiato del nucleo di Y.\_\_\_\_\_, secondo cui, "[p]er gli interventi sugli edifici e manufatti facenti parte del nucleo di Y.\_\_\_\_\_ sono da rispettare le seguenti prescrizioni edilizie: [...] deve essere mantenuta la sporgenza originaria del tetto". Per l'autorità inferiore, la sporgenza sussiste quindi legittimamente in forza di una restrizione legale della proprietà di diritto pubblico e, non risultando che tale sporgenza sia difforme dal permesso di costruzione cresciuto in giudicato, la giurisdizione civile è in questo caso esclusa, di modo che il Pretore, contrariamente a quanto preteso dai ricorrenti, non poteva ordinarne la rimozione (dalla perizia giudiziaria risulta del resto che la sporgenza "non costituisce nella fattispecie un reale disturbo per gli attori e anche la sua ipotetica asportazione [...] non costituirebbe che un inutile esercizio fondamentalmente privo di ripercussioni favorevoli all'una o all'altra parte") ed egli non poteva però nemmeno accordare all'opponente una servitù in applicazione dell'art. 674 cpv. 3 CC. L'appello è quindi stato respinto in merito alla richiesta di rimozione dell'opera sporgente ed accolto in merito alla richiesta di annullamento della servitù di sporgenza.

**4.3** I ricorrenti rimproverano all'autorità inferiore una violazione dell'art. 674 CC e degli art. 9, 26 e 36 Cost. per avere ritenuto che l'art. 7 n. 7 lett. c delle norme di attuazione del piano particolareggiato del nucleo di Y.\_\_\_\_\_ obblighi il vicino a tollerare una sporgenza anche senza una servitù (e quindi senza un'indennità). Sostengono che tale norma non possa esentare il proprietario che vuole far sporgere il proprio tetto sul fondo altrui dal procurarsi il necessario diritto reale limitato mediante contratto o sentenza del giudice.

Come visto, una restrizione di diritto pubblico alla proprietà fondiaria prevista dal diritto comunale (art. 702 CC) deve soddisfare determinate condizioni (v. supra consid. 4.1).

Affermando che il diritto ad un'opera sporgente sul fondo altrui possa unicamente fondarsi su un contratto di servitù (art. 674 cpv. 1 CC) oppure su una sentenza del giudice che accorda tale diritto reale (art. 674 cpv. 3 CC), i ricorrenti sembrano sostenere che l'art. 7 n. 7 lett. c delle norme di attuazione del piano particolareggiato del nucleo di Y.\_\_\_\_\_ violi il principio della preminenza del diritto federale (art. 49 cpv. 1 Cost.). La censura è tuttavia priva di sufficiente motivazione, gli insorgenti limitandosi infatti laconicamente ed astrattamente ad affermare che "circa la lesione del diritto federale si rinvia a quanto detto in relazione con le aperture". Sia peraltro aggiunto che secondo il Commentario bernese il diritto ad un'opera sporgente sul fondo altrui può anche fondarsi direttamente sulla legge, segnatamente su una disposizione del diritto cantonale delle costruzioni, ed in tal caso alla sporgenza non è applicabile l'art. 674 CC (HANS LEEMANN, Berner Kommentar, 2<sup>a</sup> ed. 1920, n. 27 ad art. 674 CC).

Anche se i ricorrenti accennano ad una violazione dell'art. 36 Cost., nemmeno le altre condizioni poste ad una restrizione di diritto pubblico comunale alla proprietà fondiaria (base legale, interesse pubblico e proporzionalità) sono concretamente discusse.

La censura, insufficientemente motivata sotto il profilo dell'art. 106 cpv. 2 LTF, si appalesa pertanto inammissibile.

## 5.

Da quanto precede discende che il ricorso è parzialmente accolto nella misura in cui è ammissibile. La sentenza impugnata è annullata nella misura in cui respinge l'appello di B.\_\_\_\_\_ e A.\_\_\_\_\_ relativamente alle aperture nuove e la causa è rinviata all'autorità inferiore per nuova decisione al riguardo (v. supra consid. 3.3.3 in fine). Ciò potrebbe influire sulla ripartizione di spese e ripetibili della procedura di prima e seconda istanza, per cui la sentenza impugnata va annullata anche con riferimento alla stessa. Per il resto, il ricorso è respinto.

Le spese giudiziarie (art. 66 cpv. 1 LTF) sono poste per 3/4 a carico dei ricorrenti (soccumbenti per quanto concerne le aperture esistenti e la sporgenza) e per 1/4 a carico dell'opponente (soccumbente per quanto concerne le aperture nuove, dato il predetto rinvio per nuova

decisione dall'esito ancora aperto; v. DTF 141 V 281 consid. 11.1; 137 V 210 consid. 7.1; sentenza 5A\_48/2017 del 25 settembre 2017 consid. 6). I ricorrenti sono tenuti a versare ripetibili ridotte all'opponente (art. 68 cpv. 1 LTF).

**Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:**

**1.**

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è parzialmente accolto. La sentenza impugnata è annullata nella misura in cui respinge l'appello di A.\_\_\_\_\_ e B.\_\_\_\_\_ relativamente alle aperture nuove sulla facciata est dello stabile sito sul fondo n. 68 RFD di X.\_\_\_\_\_, e ripartisce spese e ripetibili della procedura di prima e seconda istanza. La causa è rinviata alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino per nuova decisione al riguardo. Per il resto, il ricorso è respinto.

**2.**

Le spese giudiziarie, fissate in complessivi fr. 5'000.--, sono poste a carico dei ricorrenti in misura di fr. 3'750.-- e dell'opponente in misura di fr. 1'250.--.

**3.**

I ricorrenti verseranno all'opponente la somma di fr. 3'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

**4.**

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 14 gennaio 2019

In nome della II Corte di diritto civile  
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente:

La Cancelliera:

Herrmann

Antonini