

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



{T 0/2}
5D_61/2016

Sentenza del 15 febbraio 2017

Il Corte di diritto civile

Composizione

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

Partecipanti al procedimento

A. _____,
patrocinata dall'avv. Eros Bergonzoli,
ricorrente,

contro

B. _____ e **C.** _____,
patrocinati dall'avv. Raffaele Dadò,
opponenti.

Oggetto

rettifica del registro fondiario (servitù di passo pedonale),

ricorso contro la sentenza emanata il 10 marzo 2016
dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del
Cantone Ticino.

Fatti:

A.

A.a A._____ è proprietaria della particella n. 2623 RFD di X._____, su cui sorge una casa d'abitazione. Ella accede alla sua casa dalla strada pubblica a piedi, passando sulla particella n. 1573 anch'essa di sua proprietà, lungo un percorso lastricato in beole (di circa 20 metri). In tal modo raggiunge però la propria casa solo in corrispondenza della porta della cantina. Per arrivare davanti all'ingresso, ella suole passare lungo un percorso, parallelo a quello lastricato in beole, sulla contigua particella n. 1575 (subalterno *d*) di proprietà di D._____. Il fondo n. 1575 non è però gravato da alcuna servitù di passo in favore del n. 2623.

A.b Il 21 gennaio 2008 D._____ ha invitato A._____ a non più passare sulla sua particella e a raggiungere la sua casa percorrendo il lastricato in beole, salvo lungo gli ultimi tre o quattro metri per arrivare davanti all'ingresso. Tale invito è stato ignorato. Nel quadro di un'azione intentata da A._____ nei confronti di D._____ per ottenere una servitù di sporgenza (questione estranea alla presente causa), D._____ ha perciò chiesto riconvenzionalmente di vietare a A._____, ai suoi ospiti e ai suoi inquilini di passare sul fondo n. 1575.

Alla fine del 2008 B._____ e C._____, divenuti proprietari della particella n. 1575, hanno sostituito la serratura del cancello all'ingresso del subalterno *d* del loro fondo per impedire il passaggio di terzi. Il 26 febbraio 2009 A._____ ha quindi promosso causa contro di essi perché fosse accertata l'esistenza di una servitù di passo pedonale gravante il subalterno *d* della particella n. 1575 in favore della n. 2623 e ne fosse ordinata l'iscrizione nel registro fondiario.

Con decisione 3 luglio 2014 il Pretore della Giurisdizione di Locarno Campagna ha respinto la petizione 26 febbraio 2009 di A._____ e ha invece parzialmente accolto la riconvenzione di D._____, disgiunta dalla causa sul diritto di sporgenza, nel senso che ha vietato a A._____, ai suoi ospiti e ai suoi inquilini di utilizzare il subalterno *d* del fondo n. 1575, salvo – in via temporanea, fino a nove mesi dopo il passaggio in giudicato della sentenza – lungo gli ultimi metri per raggiungere la soglia di casa.

B.

Con sentenza 10 marzo 2016 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha respinto l'appello introdotto da A._____ avverso la decisione pretorile. La Corte cantonale ha anche precisato che, in appello, B._____ e C._____ sono subentrati a D._____ nell'azione riconvenzionale disgiunta dalla causa sul diritto di sporgenza.

C.

Con ricorso in materia costituzionale 25 aprile 2016 A._____ ha chiesto al Tribunale federale l'annullamento della sentenza 10 marzo 2016.

Non sono state chieste determinazioni.

Diritto:**1.**

1.1 Nella presente causa di carattere pecuniario il valore di lite è inferiore al limite di fr. 30'000.-- richiesto per il ricorso in materia civile (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF) e la ricorrente non pretende che la questione sollevata sia di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 lett. a LTF). È aperto dunque unicamente il ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113 segg. LTF). Il tempestivo (art. 117 e 100 cpv. 1 LTF, art. 46 cpv. 1 lett. a LTF) gravame, inoltrato dalla parte soccombente in sede cantonale (art. 115 LTF) contro una decisione finale (art. 117 e 90 LTF) pronunciata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 114 e 75 LTF), è in linea di principio ammissibile.

1.2 Con un ricorso sussidiario in materia costituzionale può essere unicamente censurata la violazione di diritti costituzionali (art. 116 LTF). Il Tribunale federale esamina la violazione di diritti costituzionali soltanto se il ricorrente ha sollevato e motivato tale censura (art. 117 e 106 cpv. 2 LTF). Questo significa che egli deve spiegare in modo chiaro e dettagliato, alla luce dei considerandi della sentenza impugnata, in che misura sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (DTF 134 II 244 consid. 2.2).

Il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti stabiliti dall'autorità inferiore, che può rettificare o completare d'ufficio se il loro accertamento è avvenuto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 116 LTF (art. 118 cpv. 1 e 2 LTF).

1.3 Fra le condizioni di ammissibilità di un ricorso al Tribunale federale vi è quella della formulazione di adeguate conclusioni (art. 42 cpv. 1 LTF). Il ricorso subsidiario in materia costituzionale è in linea di principio a carattere riformatorio (art. 117 LTF in relazione con l'art. 107 cpv. 2 LTF). Il ricorrente non può pertanto limitarsi a chiedere l'annullamento della decisione impugnata, ma deve anche, in linea di principio, formulare delle conclusioni sul merito (DTF 137 II 313 consid. 1.3 con rinvii). La mancata ottemperanza a tali esigenze conduce all'inammissibilità del ricorso, a meno che la motivazione dello stesso, eventualmente letta in combinazione con la decisione impugnata, permetta senz'altro di comprendere ciò che il ricorrente voglia ottenere nel merito (DTF 136 V 131 consid. 1.2; 134 III 235 consid. 2; 133 II 409 consid. 1.4.2).

In concreto la ricorrente si limita a postulare l'annullamento della sentenza impugnata. Dalla motivazione del suo gravame emerge tuttavia in modo implicito che ella chiede la riforma della sentenza cantonale nel senso che la sua petizione sia accolta (e che, di conseguenza, la riconvenzione disgiunta dalla causa sul diritto di sporgenza sia respinta). Il Tribunale federale può quindi entrare nel merito del ricorso.

2.

2.1 Essendo stato indebitamente iscritto un diritto reale, od essendo stata indebitamente cancellata o modificata una giusta iscrizione, ognuno che ne sia pregiudicato nei propri diritti reali può chiedere che l'iscrizione sia cancellata o modificata (art. 975 cpv. 1 CC). Rimangono riservati i diritti reali acquisiti da terzi in buona fede in conseguenza dell'iscrizione, e le azioni di risarcimento (art. 975 cpv. 2 CC).

2.2 Il Tribunale d'appello ha spiegato all'appellante, qui ricorrente, che l'iscrizione della servitù litigiosa nel registro fondiario non può essere ottenuta per mezzo dell'azione fondata sull'art. 975 CC. Mediante tale azione può infatti essere chiesta la cancellazione e la modifica di iscrizioni inesatte, ma non l'esecuzione di iscrizioni mancanti. Secondo i Giudici cantonali, l'ufficiale del registro fondiario non ha del resto commesso alcuna omissione, dato che non risulta che gli sia stato chiesto di iscrivere una servitù di passo pedonale sul subalterno *d* della particella n. 1575 in favore della n. 2623 e che la stessa appellante imputa la dimenticanza all'esecutore testamentario dell'allora proprietario dell'originale fondo n. 1575 dal quale è stato scorporato il fondo n. 2623 nel 1965.

2.3 La ricorrente ritiene che i Giudici cantonali sarebbero incorsi in una violazione del divieto dell'arbitrio nell'accertamento dei fatti e nell'applicazione dell'art. 975 CC. Come risulterebbe dalla sentenza di primo grado, nel 1965 la servitù litigiosa sarebbe stata validamente stipulata per atto pubblico e ne sarebbe stata debitamente chiesta l'iscrizione nel registro fondiario. L'ufficiale non avrebbe tralasciato di iscrivere la servitù, ma l'avrebbe iscritta in modo erroneo ed incompleto "nel senso che sul foglio del fondo serviente part. N. 1575 RFD il sub. d era stato definito 'servitù di passo' nella descrizione del fondo, senza che questa dicitura 'servitù di passo' venisse registrata sotto 'diritti ed oneri'". Dato che l'iscrizione non può dirsi mancante e che gli oppositori non possono essere ritenuti acquirenti in buona fede, nulla osterebbe quindi ad una rettifica dell'iscrizione sulla scorta dell'art. 975 CC.

2.4 Contrariamente a quanto sostiene la ricorrente, sul foglio del libro mastro della particella n. 1575 il subalterno *d* è semplicemente definito, nella descrizione del fondo, quale "passo" e non quale "servitù di passo", ed in ogni modo ella dimentica che i dati relativi alla descrizione del fondo non hanno nessuno degli effetti del registro fondiario (v. art. 4 cpv. 5 del regolamento del 22 febbraio 1910 per il registro fondiario [RRF], corrispondente all'art. 20 cpv. 2 dell'ordinanza del 23 settembre 2011 sul registro fondiario [ORF; RS 211.432.1] in vigore dal 1° gennaio 2012). Ciò che conta, infatti, è che nella rubrica "servitù e oneri fondiari" non è indicata alcuna servitù di passo pedonale in favore della particella n. 2623. La (asserita) stipulazione di tale diritto reale limitato non è pertanto stata perfezionata dall'iscrizione nel registro fondiario, necessaria per la costituzione di una servitù prediale (art. 731 cpv. 1 e 971 cpv. 1 CC; DTF 135 III 496 consid. 4.1; 124 III 293 consid. 2a). In tali condizioni, poco importa sapere se l'iscrizione non sia stata richiesta o se, malgrado una valida richiesta, sia stata omessa per inavvertenza: l'assenza di iscrizione di una servitù non può comunque essere "rettificata" mediante l'azione dell'art. 975 CC e gli oppositori sono protetti dall'effetto negativo del registro fondiario (DTF 123 III 346 consid. 2c; sentenza 5C.275/2005 del 15 marzo 2006 consid. 3.1). La censura di violazione dell'art. 9 Cost. risulta quindi chiaramente infondata.

3.

Da quanto procede discende che il ricorso va respinto. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF). Non si giustifica assegnare ripetibili agli oppositori, che non sono stati invitati a rispondere al ricorso e non sono pertanto incorsi in spese della sede federale.

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 2'000.-- sono poste a carico della ricorrente.

3.

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

Losanna, 15 febbraio 2017

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

Il Presidente:

La Cancelliera:

von Werdt

Antonini