

## **TI\_GERICHTE 11.1997.84 vom 12. April 2000**

TI Tribunale d'appello, 2000-04-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1997.84](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.84)

FR: TI\_GERICHTE 11.1997.84 du 12 avril 2000

IT: TI\_GERICHTE 11.1997.84 del 12 aprile 2000

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

In applicazione dell'art. 9 cpv. 3 CPC il Pretore ha fissato il valore litigioso in fr. 18'000.– (recte : 96'000.–), importo corrispondente ai costi che sarebbero necessari per la costruzione di un nuovo passaggio pedonale e veicolare sulla particella dell'attrice. L'art. 15 CPC stabilisce che “quando l'appellabilità dipende dal valore delle domande, questo è determinato dalle conclusioni prese dall'appellante nell'ultimo atto di causa davanti al giudice di prima istanza”. La domanda di accesso necessario (art. 694 CC) avendo carattere pecuniario ( Poudret in: Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Berna 1990, vol. II, pag. 233 in basso con riferimento al vol. I, pag. 284 nel mezzo), il valore litigioso è pari almeno a quello della “piena indennità” cui si riferisce l'art. 694 cpv. 1 CC (DTF 120 II 423; Steinauer , Les droits réels, vol. II, 2<sup>a</sup> edizione, pag. 164 n. 1868d con rinvii; Cocchi/Trezzini , op. cit., n. 11 ad art. 5 CPC). Nella fattispecie il convenuto ha chiesto che gli fosse versata, nel caso in cui fosse stata accolta la domanda di accesso necessario, un'indennità di fr. 25'100.– (memoriale conclusivo del 4 aprile 1997). La causa rientra quindi nella competenza appellabile del Pretore. I. Sull'appello di \_\_\_\_\_

#### **E. 4**

Il Pretore ha concesso all'attrice il diritto di passo, come detto, previo versamento di fr. 1'000.– al convenuto. A suo avviso la costruzione sul fondo n. \_\_\_\_\_ di una via di accesso parallela a quella già esistente sul fondo n. \_\_\_\_\_ sarebbe economicamente illogica e insoddisfacente dal profilo della sicurezza stradale. Inoltre l'opposizione del convenuto costituirebbe un manifesto abuso di diritto, avendo i comproprietari sempre usufruito di tale strada, ciò di cui egli era informato, essendo egli medesimo comproprietario. L'appellante non si oppone, quanto meno in subordine, a concedere un diritto di passo a favore del fondo n. \_\_\_\_\_, ma chiede l'aumento dell'indennità a fr. 25'100.– e ribadisce che non sarebbero adempiuti in concreto i presupposti dell'art. 694 CC. Adduce in specie che la particella n. \_\_\_\_\_ confina con la strada pubblica, che esisterebbe una possibilità diretta di collegamento con la stessa e che la richiesta dei comproprietari tenderebbe unicamente a migliorare l'accesso esistente, ciò che non basta per giustificare l'attribuzione di un diritto di passo necessario.

#### **E. 5**

Il proprietario che non abbia un accesso sufficiente dal suo fondo a una strada pubblica, può pretendere che i vicini gli consentano il passaggio necessario dietro piena indennità (art.

694 cpv. 1 CC). Un accesso è considerato insufficiente quando manca totalmente oppure quando il passaggio non risponde alle esigenze attuali del fondo, impedendone una gestione e un uso razionale (Steinauer, op. cit., pag. 161 n. 1863). La prima ipotesi si ravvisa qualora un proprietario, il cui fondo è separato dalla strada pubblica da altri terreni – ad esempio in seguito a fenomeni naturali come frane o inondazioni, oppure per la parcellazione di una superficie – non sia autorizzato, né sulla base di un diritto obbligatorio né di un diritto reale, ad accedere alla via pubblica attraverso detti fondi (Rey in: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, vol. II, Basilea 1998, n. 6 ad art. 694 CC; Liver in: Schweizerisches Privatrecht, vol. V/1, pag. 268 segg.). La seconda è data nel caso in cui un proprietario, pur disponendo di un accesso al fondo, riuscirebbe ad allacciarsi alla pubblica via solo grazie a un intervento sproporzionatamente dispendioso (Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 3ª edizione, n. 47 ad art. 694 CC; Caroni Rudolf, Der Notweg, tesi, Berna 1969, pag. 69). Per quanto riguarda il passaggio necessario, esso può consistere nell'estensione di un diritto di passo già esistente, nell'uso comune di una strada privata oppure nella formazione di un accesso ad hoc, dovendosi la sua estensione comunque limitare allo stretto indispensabile (Meier-Hayoz, op. cit., n. 13 in fondo e n. 60 ad art. 694 CC; Rep. 1997 pag. 148).

## **E. 6**

In concreto, sin dalla costruzione del complesso edilizio tutti i comproprietari del “\_\_\_\_\_”, a piedi o con veicoli, raggiungono la pubblica via attraverso la particella n. \_\_\_\_\_. La rinuncia del Comune di \_\_\_\_\_ all'esproprio del fondo non ha avuto particolari ripercussioni, nel senso che i condomini hanno continuato a servirsi del fondo senza che il proprietario sollevasse obiezioni. Se non che, dopo il trasferimento della proprietà al convenuto (luglio del 1994), i comproprietari hanno intravisto nella volontà di quest'ultimo di formare sul fondo \_\_\_\_\_ nuovi posteggi un ostacolo per il transito. Il perito ha poi stabilito che la parte attrice potrebbe costruire sul fondo base n. \_\_\_\_\_, parallelamente alla particella n. \_\_\_\_\_, un passaggio per accedere alla pubblica via (perizia \_\_\_\_\_, del giugno 1996, fascicolo giallo III, pag. 3). Un tale intervento è tuttavia stato definito sconsigliabile poiché, oltre a non escludere un attraversamento del fondo n. \_\_\_\_\_ sul lato ovest della strada comunale, richiederebbe una spesa di almeno fr. 96'000.–, di cui fr. 78'000.– per il passaggio veicolare e fr. 18'000.– per il passaggio pedonale dalla piazza di giro fino alle case n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (perizia, pag. 8; complemento di perizia, pag. 3). Inoltre quest'ultima soluzione deprezzerebbe il fondo n. \_\_\_\_\_ (l'eliminazione sul lato ovest della zona verde esporrebbe le case n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ai rumori della strada pubblica) e comporterebbe la perdita di due posteggi esterni. Per di più, esso renderebbe ancor più difficile l'accesso alla rampa dell'autorimessa, che dovrebbe essere adeguata alle esigenze del nuovo tracciato, e pericoloso l'accesso alla strada di servizio (perizia giugno 1996, pag. 8; complemento di perizia, pag. 4 segg.). D'altra parte il perito ha appurato che la concessione del diritto di passo pedonale e veicolare sul tracciato esistente costerebbe al convenuto fr. 23'000.– qualora l'autorità amministrativa autorizzasse la formazione dei quattro posteggi, e fr. 25'100.– in caso contrario (perizia, pag. 7). Ci si può quindi interrogare sulla necessità di gravare il fondo n. \_\_\_\_\_ con un diritto di accesso necessario, visto che è possibile raggiungere la pubblica via lungo il fondo n. \_\_\_\_\_ 1. Ora, per sapere se i costi per la formazione del nuovo accesso, stimati dal perito in fr. 96'000.–, non siano sproporzionati, il termine di confronto non è tanto l'indennità dovuta al proprietario gravato, come sembra ritenere il perito, bensì il valore che l'opera ha per la

parte attrice ( Simonius/Sutter , Schwei-zerisches Immobiliarsachenrecht, vol. I, § 13 n. 80). Ad ogni buon conto il perito ha sconsigliato la realizzazione di una strada parallela all'esistente non solo per motivi finanziari, ma anche perché il nuovo tracciato sarebbe pericoloso (perizia, fascicolo giallo III, pag. 8 in fine). La posizione della Comunità dei comproprietari può dunque essere sostanzialmente assimilata a quella di un proprietario cui manca totalmente un passaggio per giungere alla strada pubblica. Sono quindi dati in concreto i presupposti per la concessione di un accesso necessario a carico del fondo n. \_\_\_\_\_ e a favore del fondo n. \_\_\_\_\_. Ciò non toglie che, in parziale accoglimento dell'appello, la sentenza impugnata vada precisata. Il primo giudice ha attribuito infatti all'attrice “un diritto di passo necessario, pedonale e veicolare, a carico del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, di proprietà di \_\_\_\_\_, limitatamente su una striscia di m 3 verso il confine nord del fondo n. \_\_\_\_\_, dalla strada pubblica alla rampa d'accesso all'autorimessa, e meglio secondo il piano che dovrà essere allestito dal geometra assunto per il Comune di \_\_\_\_\_ ” (sentenza, dispositivo n. 1). Se non che, una sentenza costituisce documento giustificativo sufficiente per l'iscrizione a registro fondiario solo se consente di determinare con chiarezza l'estensione e il tracciato della servitù ( Liver in: Zürcher Kommentar, nota 24 ad art. 730 CC e note 64 segg. ad art. 731 CC; Mooser in: ZBGR 1991 pag. 257). Ciò non è sicuramente il caso in concreto. Questa Camera ha provveduto così a far allestire essa medesima dal geometra competente una planimetria in scala 1:200, acquisita agli atti nel novembre 1999 (documento A). La sentenza del 16 aprile 1997 deve quindi essere integrata nel senso che il diritto di passo pedonale e veicolare è concesso sulla striscia quadrettata in rosso sulla planimetria allegata al giudizio odierno.

#### **E. 7**

Il Pretore ha limitato l'esercizio del passo – come detto – a una striscia del fondo n. \_\_\_\_\_ larga 3 m (la larghezza massima è di 4.78 m), pari a circa un terzo della superficie complessiva. Egli ha poi stabilito un'indennità di fr. 1'000.– fondandosi sul prezzo di fr. 3'000.– pagato dal convenuto per l'acquisto del fondo, in proporzione alla superficie gravata. L'appellante contesta i criteri di calcolo adottati dal primo giudice, sostenendo che l'indennità deve essere calcolata sulla base del valore reale del fondo e ammonterebbe pertanto, secondo quanto accertato dal perito \_\_\_\_\_i, a fr. 25'100.–, importo sul quale dovrebbero decorrere interessi al 5% dal 6 luglio 1994.

#### **E. 8**

Chi ottiene un diritto di passo necessario deve corrispondere al proprietario del fondo serviente una piena indennità, intesa a risarcire il pregiudizio subito (art. 694 cpv. 1 CC; Steinauer , op. cit., pag. 164 n. 1868d). L'indennità corrisponde, di principio, alla differenza tra il valore del fondo libero dall'onere e quello del fondo gravato dal diritto di passo (DTF 121 II 445, 114 Ib 321 consid. 3 con rinvii; Rey , op. cit., n. 26 ad art. 694 CC; Meier-Hayoz , op. cit., n. 78 ad art. 694 CC; Caroni Rudolf , op. cit., pag. 133). Il Tribunale federale ha tuttavia precisato, nei casi in cui il passo necessario venga a gravare un accesso esistente, che l'indennità si calcola sulla base della differenza di valore riguardante la superficie concretamente toccata dalla servitù (DTF 120 II 423 consid. 7a). Nella commisurazione del risarcimento non si tiene conto invece dell'eventuale colpa del proprietario del fondo che ha causato la situazione di necessità ( Caroni Rudolf , op. cit., pag. 134 in fondo). L'indennità dev'essere versata, salvo diverso accordo delle parti, sotto forma di capitale e diventa esigibile con l'iscrizione della servitù a registro fondiario (

Meier-Hayoz , op. cit., n. 82 ad art. 694 CC). a) Nella fattispecie il perito \_\_\_\_\_ ha valutato nel giugno 1996 il pregiudizio subito dal convenuto per la concessione del diritto di passo necessario sulla sua proprietà in fr. 23'000.–, nel caso in cui l'autorità amministrativa avesse autorizzato la formazione dei quattro posteggi, rispettivamente in fr. 25'100.– nel caso contrario. Nel suo calcolo il perito ha tenuto conto di una larghezza minima della strada di 3 m per l'esercizio del transito, e ha valutato sia l'incidenza del passo pedonale, sia quella del passo veicolare. Il Pretore si è distanziato dal referto peritale, sostenendo che il convenuto non può pretendere il versamento di una piena indennità, da un lato perché era, come comproprietario, a conoscenza dei problemi di accesso del fondo n. \_\_\_\_\_ e della destinazione originaria, e dall'altro perché aveva acquistato tale particella per la modica somma di fr. 3'000.–. Nessuno dei due criteri è tuttavia rilevante per il calcolo della piena indennità prevista dall'art. 694 CC. Del resto al convenuto non può nemmeno rimproverarsi un comportamento abusivo per non avere approvato la risoluzione del 20 maggio 1994 con cui la comunione dei comproprietari ha deciso di intentare causa per ottenere un passo necessario a carico del fondo n. \_\_\_\_\_. Quanto all'indennità per il passaggio sulla strada asfaltata non vi sono dunque motivi per scostarsi dal referto peritale del giugno 1996, che fissa tale importo in fr. 100.–/m<sup>2</sup> (perizia del giugno 1996, fascicolo giallo III, pag. 7) tenendo conto della possibilità di sfruttare il resto del campo stradale asfaltato e del fondo. b) Dall'istruttoria è emerso che la particella n. \_\_\_\_\_, la cui superficie è di 850 m<sup>2</sup>, non è edificabile in modo indipendente, ma ha solo funzione di accesso, posteggio e sfruttamento degli indici. Ciò permette di situare il suo valore venale da un massimo di fr. 172'700.– (con formazione di posteggi) a un minimo di fr. 148'000.– (senza formazione di posteggi: referto \_\_\_\_\_ del giugno 1996, pag. 5). Le perizie agli atti, in particolare quella eseguita dall'ing. \_\_\_\_\_ il 18 novembre 1999 per accertare i confini tra i due fondi, hanno permesso di constatare che la strada privata di accesso, asfaltata per una larghezza di 4.78 m, non occupa tutta la superficie del fondo n. \_\_\_\_\_ (doc. A: planimetria 1:200, doc. C0, perizia 18 novembre 1999; delucidazione orale del 23 febbraio 2000, pag. 2; complemento di perizia del novembre 1996, pag. 4). La concessione del diritto di passo, così come delimitato dal Pretore, non impedisce quindi al convenuto, per sé sola, la formazione di nuovi posteggi sul fondo, impregiudicate le decisioni della competente autorità amministrativa. Le disquisizioni delle parti sulla formazione di nuovi parcheggi e sulla loro ubicazione non influiscono quindi sul passo necessario né sull'ammontare dell'indennità. I posteggi attuali, disegnati sui piani del 18 novembre 1999, partono dalla siepe esistente (disegnata in verde, doc. A del 18 novembre 1999) e non dal confine effettivo del fondo. Essi possono pertanto essere mantenuti, nonostante il diritto di passo, ove appena si sposti il bordo di granito che delimita la strada attuale fino al confine nord della proprietà (perizia del 18 novembre 1999, risposta alla domanda C). La servitù litigiosa, d'altra parte, non limita lo sfruttamento della parte rimanente della particella n. \_\_\_\_\_, ora adibita a prato, dalla fine della strada asfaltata fino al terreno patriziale (verbale di delucidazione peritale del 23 febbraio 2000, pag. 3). Tenuto conto del fatto che per accedere dalla strada comunale all'autorimessa sotterranea sul fondo n. \_\_\_\_\_ non è necessario usufruire di tutta la strada asfaltata situata sul fondo n. \_\_\_\_\_, ma solo di una striscia larga 3 m (quadrettata in rosso sui piani allestiti dal geometra, doc. A, per una superficie di 150 m<sup>2</sup>), e che l'indennità per la concessione della servitù ammonta a fr. 100.–/m<sup>2</sup>, l'indennità per tutta la superficie gravata risulta di fr. 15'000.–. L'importo di fr. 25'100.– determinato dal perito \_\_\_\_\_ non è decisivo, contrariamente a quanto sostiene l'appellante, perché esso

comprende anche l'indennità per la concessione del passo pedonale sulla parte lastricata del fondo n. \_\_\_\_\_ che conduce agli stabili n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (superficie quadrettata in azzurro, doc. A, del 18 novembre 1999). Quanto agli interessi rivendicati dal convenuto, la richiesta è priva di fondamento poiché l'indennità diventa esigibile solo con l'iscrizione a registro fondiario e gli interessi moratori decorrono, salvo diverso accordo tra le parti, al più presto da quel momento (art. 102 cpv. 2 CO). II. Sull'appello della Comunione dei comproprietari

### **E. 9**

La Comunione dei comproprietari ha presentato con l'appello una domanda di revisione, sostenendo che il Pretore avrebbe ommesso di pronunciarsi sulla domanda di diritto di passo pedonale che dalla rampa d'accesso davanti all'autorimessa conduce all'entrata delle case ai numeri civici \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. a) La domanda di revisione di una sentenza del Pretore si propone mediante appello (art. 341 cpv. 1 CPC). Sussiste un motivo di revisione quando il giudice ha pronunciato su domande non formulate, rispettivamente quando ha ommesso di pronunciare su domande formulate (art. 340 lett. a CPC). Ora, con la petizione del 16 febbraio 1995 (e con le conclusioni del 1° aprile 1997) l'attrice ha chiesto l'iscrizione di un diritto di passo necessario, veicolare e pedonale, "secondo il tracciato risultante agli atti". Dai piani contenuti nell'incarto (doc. H, doc. I, doc. L) si evincono invero l'estensione del diritto di passo veicolare, che si diparte dalla pubblica via fino alla piazza di giro (superficie colorata in giallo), e l'estensione del passo pedonale. Quest'ultimo, fino all'altezza della piazza di giro, corre parallelamente al tracciato del passo veicolare, dopo il quale prosegue sul tracciato lastricato fino all'entrata dei numeri civici \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (colore grigio: vedi doc. H, I, L). Tale seconda parte di tracciato non è indicata tuttavia come "passaggio pedonale", né in altro modo (ad esempio con una freccia). Essa nondimeno, situata interamente sul fondo n. \_\_\_\_\_, che da sempre garantisce l'accesso al blocco n. \_\_\_\_\_, è stata presa in considerazione dal perito sia per il calcolo dell'indennità sia per il preventivo dei costi in caso di costruzione di un passaggio pedonale parallelo (perizia, pag. 7, e relativi piani indicativi 1:500 doc. II-V; complemento di perizia, pag. 3). È quindi stata oggetto di contraddittorio in prima sede. Avendo il Pretore ommesso di giudicare sul diritto di passo pedonale, occorre nondimeno statuire sulla domanda di revisione. b) Il giudice che accoglie la domanda di revisione annulla in tutto o in parte la sentenza impugnata e pronuncia sul merito della lite (art. 344 CPC). In concreto gli abitanti del blocco n. \_\_\_\_\_ accedono alla via pubblica percorrendo un passaggio pedonale lastricato (parte disegnata in grigio: doc. H, I, L) fino alla rampa di accesso dell'autorimessa. Il perito ha tuttavia precisato che è possibile costruire un passaggio pedonale parallelo a quello esistente, con costi valutabili in fr. 18'000.- (complemento di perizia del novembre 1996, fascicolo giallo III, pag. 3). Come si è visto (consid. 6), il proprietario che può formare un accesso alla pubblica via sul suo fondo non è abilitato a rivendicare un accesso necessario a carico del vicino, a meno che ciò richieda costi sproporzionati ( Caroni Rudolf , op. cit., pag. 69; Simonius/Sutter , loc. cit.). La sproporzione dei costi deve essere esaminata in funzione dell'interesse economico e dell'intensità con cui viene usato il passo, mentre l'ammontare dell'indennità da versare al proprietario del fondo gravato non è un pertinente criterio di valutazione ( Simonius/Sutter , loc. cit. in fine). Ciò premesso, un investimento di fr. 18'000.- per realizzare un passaggio pedonale destinato all'uso quotidiano degli abitanti di una palazzina plurifamiliare non può essere definito sproporzionato, tanto meno se si pensa che l'opera non richiede particolari accorgimenti per la sua esecuzione. La configurazione dei luoghi (spazio verde

pianeggiante adibito a giardino: delucidazione orale della perizia 23 febbraio 2000) non impone per altro opere esulanti dalla norma, né il perito \_\_\_\_\_ ha accennato a eventuali pericoli per l'accesso pedonale, diversamente da quanto ha rilevato per il passo veicolare. Siffatto accesso pedonale non può quindi essere considerato insufficiente. L'art. 694 cpv. 1 CC non garantisce, infatti, un collegamento ideale alla pubblica via, né un accesso a tutti i subalterni di un fondo, né può essere invocato per semplice comodità (Rep. 1997 pag. 150). Non si giustifica pertanto un diritto di passo pedonale necessario a carico della particella n. \_\_\_\_\_, l'attrice potendo realizzare sul proprio fondo un accesso pedonale raggiungibile attraverso il passo quadrettato in rosso sui piani (doc. A, perizia 18 novembre 1999). La sentenza pretorile, benché silente sul problema del passo pedonale, non deve di conseguenza essere riformata e nel merito la domanda di revisione va respinta. III. Sull'appello del 12 maggio 1997

#### **E. 10**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_, tutti titolari di proprietà per piani nel “ \_\_\_\_\_  
”, instano con l'appello perché a favore del fondo n. \_\_\_\_\_ sia iscritta, senza versamento di indennità, una servitù di passo (veicolare e pedonale) estesa all'intera superficie del fondo n. \_\_\_\_\_ e che le spese di iscrizione e del geometra revisore siano poste a carico del proprietario del fondo serviente. Essi sostengono di essere legittimati ad appellarsi contro la sentenza pretorile nella loro qualità di membri di un litisconsorzio necessario (la comunione dei comproprietari), che è stato parte nel procedimento di prima sede. L'argomentazione non può essere condivisa. La dottrina concede la legittimazione all'appello alle parti, ai loro successori in diritto, agli intervenienti, ai denunciati in lite e ai litisconsorti ( Cocchi/Trezzini , op. cit., n. 4 ad art. 307 CPC; Anastasi , Il sistema dei mezzi di impugnazione del codice di procedura civile ticinese, Zurigo 1981, pag. 125 segg.). La comunione dei comproprietari, pur non avendo personalità giuridica, non è un litisconsorzio: essa ha una propria capacità processuale nelle questioni che riguardano i condomini in quanto proprietari comuni del fondo costituito in proprietà per piani ( Bösch in: Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, vol. II, n. 7 dell'introduzione agli art. 712 a – t CC; Meier-Hayoz/Rey in: Berner Kommentar, n. 91 ad art. 712 I CC). Singoli comproprietari possono agire in proprio nome per ottenere un diritto di accesso necessario, tutt'al più, ove assumano gli obblighi inerenti alla servitù e versino l'indennità, esentando gli altri comproprietari (DTF 108 II 38; Steinauer , op. cit., vol. I, 3 a edizione, pag. 357, n. 1252b). Tale non è evidentemente il caso concreto, ove gli appellanti esigono l'estensione del diritto di passo a titolo gratuito. Per di più gli appellanti non sono mai stati parte alla procedura di prima sede, promossa dalla comunione dei comproprietari, né avrebbero potuto promuoverla essi medesimi senza il consenso degli altri. Del resto con il loro ricorso gli appellanti chiedono altro rispetto a quanto postula l'attrice, di modo che non sarebbe nemmeno possibile interpretare il loro comportamento come un intervento accessorio in appello (art. 51 cpv. 2 CPC). Ciò posto, essi non hanno legittimazione per appellare e il loro gravame deve essere respinto. IV. Sulle spese e le ripetibili

#### **E. 11**

Gli oneri processuali seguirebbero la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CC). Nelle cause volte all'iscrizione di un diritto di passo necessario, dandosi accoglimento dell'azione – come in

concreto – occorre riferirsi nondimeno, in materia di spese, ai principi del diritto espropriativo, la concessione della servitù avendo effetti paragonabili a un'espropriazione ( Meier-Hayoz , op. cit., n. 69 ad art. 694 CC; Rep. 1995 pag. 170). Di principio, quindi, l'attore sopporta gli oneri del giudizio e deve versare ripetibili al convenuto, anche in caso di accoglimento dell'azione, salvo che con il suo comportamento il convenuto abbia provocato la lite, abbia preteso un'indennità esagerata oppure si sia opposto a una incontestata situazione di necessità ( Caroni Rudolf , op. cit., pag. 115 in fondo). Estremi del genere non si riscontrano nella fattispecie. Il convenuto si è invero opposto alla petizione, ma in via subordinata non si è opposto all'iscrizione di un diritto di passo necessario mediante versamento della piena indennità prevista dall'art. 694 CC. La sua posizione non può dunque essere definita abusiva, tanto meno se si pensa che la mancanza di accesso sufficiente per il passo veicolare è emersa solo dopo l'allestimento della perizia giudiziaria del giugno 1996 e che l'attrice ha persistito nel pretendere la concessione della servitù a titolo gratuito. Nel medesimo senso devono essere modificati anche gli oneri processuali di prima sede. I costi dell'appello introdotto dal convenuto, per contro, vanno ripartiti tenendo conto della parziale soccombenza dell'appellante sull'indennità dovuta dall'attrice. Si giustifica perciò di suddividere la tassa di giustizia in ragione di un terzo a carico del convenuto e di due terzi a carico dell'attrice, che verserà alla controparte un'indennità ridotta per ripetibili di appello. L'attrice dovrà inoltre assumere, come previsto dalla sentenza del Pretore, le spese della perizia 18 novembre 1999, resa necessaria dalla carenza di dati sulla delimitazione dei fondi e l'estensione della servitù. Per quel che concerne la domanda di revisione, il convenuto ha ribadito in appello il suo punto di vista, opponendosi alla petizione ma aderendo in via subordinata alla domanda di passo necessario mediante piena indennità. Nelle circostanze descritte i relativi costi vanno a carico dell'attrice, che rifonderà inoltre al convenuto un'equa indennità per ripetibili, commisurata alla stringatezza delle osservazioni alla domanda di revisione. Infine, gli oneri dell'appello presentato da una parte dei comproprietari rimangono a loro carico, con obbligo di rifondere un'indennità per ripetibili sia alla Comunione dei comproprietari, sia al convenuto. Per i quali motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello di \_\_\_\_\_ è parzialmente accolto e i dispositivi n. 1 e n. 3 sono così riformati: 1. La petizione è accolta nel senso che a favore della particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, proprietà della comunione dei comproprietari del “ \_\_\_\_\_ ”, è riconosciuto un diritto di accesso necessario (pedonale e veicolare) a carico della particella n. \_\_\_\_\_, proprietà di \_\_\_\_\_, limitatamente a una striscia larga 3 m verso il confine nord della particella n. \_\_\_\_\_, dalla pubblica via fino alla rampa d'accesso all'autorimessa, secondo la planimetria allestita il 18 novembre 1999 dal geometra assuntore (superficie quadrettata in rosso sul piano A), dichiarata parte integrante della presente sentenza. Le spese del geometra e quelle di iscrizione sono a carico della Comunione dei comproprietari del “ \_\_\_\_\_ ”. La Comunione dei comproprietari del “ \_\_\_\_\_ ” è condannata a versare a \_\_\_\_\_ un'indennità di fr. 15'000.–. 3. La tassa di giustizia di fr. 1'200.– e le spese sono poste a carico dell'attrice, che rifonderà al convenuto fr. 2'000.– per ripetibili. Per il resto l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. II. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 600.– b) spese fr. 50.– fr. 650.– da anticipare dall'appellante, sono posti per un terzo a suo carico e per il resto a carico della parte attrice, che rifonderà al convenuto fr. 800.– per ripetibili ridotte d'appello. Il costo della perizia, di fr 8'747.50, è posto a carico

