

TI_GERICHTE 11.1997.99 vom 18. November 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-11-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.99

FR: TI_GERICHTE 11.1997.99 du 18 novembre 1998

IT: TI_GERICHTE 11.1997.99 del 18 novembre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il Pretore, dopo avere escluso l'acquisizione della servitù per prescrizione acquisitiva straordinaria di passo, ha concesso al convenuto un diritto di passo necessario con ogni veicolo a carico della particella n. _____ e a favore della n. _____, sebbene il fondo dominante si trovasse in zona agricola e la sua destinazione fosse in contrasto con le norme del piano regolatore. Il primo giudice, tenuto conto dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, ha accordato il passo sulla strada sterrata esistente e ha obbligato il convenuto a versare alla controparte un'indennità di fr. 10'000.--.

E. 2

L'appellante rimprovera al Pretore di avere negato la soluzione di un passo alternativo proposto dal perito e di avere scelto un tracciato sulla base dello stato preesistente e della viabilità, rilevando di avere sempre solo tollerato il transito di autocarri sulla sua proprietà, senza che ciò debba costituire un diritto per il convenuto. Egli ritiene inoltre che il tracciato attuale non è calibrato per il passaggio di autocarri come quelli che servono l'azienda del vicino e assevera che il costo della strada sulla particella n. _____ sarebbe al massimo fr. 25'000.-- e che il minor valore della sua proprietà dovrebbe essere fissato in fr. 30'000.--, come stabilito dal perito.

E. 3

Giusta l'art. 694 cpv. 1 CC il proprietario che non abbia un accesso sufficiente dal suo fondo ad una strada pubblica può esigere che i vicini gli consentano il passaggio necessario dietro piena indennità. I presupposti dell'istituto del passo necessario sono essenzialmente tre: la necessità oggettiva di un accesso alla strada pubblica del fondo, l'esistenza di un fondo il cui aggravio appare possibile con il minor danno valutato proporzionalmente ai bisogni del fondo dominante e il versamento di una piena indennità per il danno patrimoniale subito dal proprietario gravato.

E. 4

Nella fattispecie è pacifico che a carico della particella n. _____ non è iscritta a registro fondiario una servitù di passo a favore dei fondi appartenenti al convenuto. È altresì incontestato che le particelle n. _____, _____ e _____ non hanno un accesso veicolare alla strada pubblica. Dagli atti risulta che almeno dagli anni Sessanta i fondi ora appartenenti al convenuto sono stati utilizzati per la produzione di uova (deposizione _____, _____, perizia pag. 7) e che l'approvvigionamento

dell'azienda avviene tramite automezzi pesanti (deposizioni _____, _____ e _____). Ne consegue che benché le proprietà si trovino in zona residua, una razionale utilizzazione di questi fondi può, come già stabilito dal Pretore, essere ottenuta solo mediante un accesso carrabile (vedi anche (Liver , Commentario zurighese, n. 34 d art. 737; Rep. 1981 pag. 341 per fondi destinati a scopi agricoli).

E. 5

Per determinare il tracciato del passo necessario il giudice deve gravare innanzitutto il fondo che, a seguito di mutamenti, ha privato i proprietari del fondo vicino della possibilità di accesso alla pubblica via, del quale fruivano in virtù di una servitù o di un diritto obbligatorio prima che si verificassero modifiche, quali frazionamenti, alienazioni di uno o più fondi di uno stesso proprietario, cancellazioni di servitù di passo a seguito di realizzazione forzata dei fondi, spostamenti del tracciato stradale ecc. (Meier-Hayoz , Berner Kommentar, n. 30 e 31 ad art. 694 CC). Ciò non è tuttavia il caso nella fattispecie, poiché in precedenza il transito sulla particella n. _____ RFD di _____ avveniva per compiacenza della proprietaria, ma non in virtù di un diritto. Certo, nell'ambito dell'azione possessoria promossa dal convenuto il 27 ottobre 1986 questa Camera aveva rilevato che contro l'ipotesi di una semplice tolleranza liberamente revocabile in ogni momento vi era l'esistenza della strada stessa, il suo frequente regolare e indispensabile utilizzo per lo sfruttamento dei fondi nonché il fatto che _____ aveva assistito al transito senza sollevare obiezioni anche dopo il trapasso di proprietà da _____, all'epoca suo convivente, al nipote _____ (vedi sentenza del 18 febbraio 1988 consid. 2), ma in questa sede ciò non è determinante. Intanto queste considerazioni valevano, appunto, per mantenere uno stato di fatto preesistente nell'ambito di un'azione possessoria, mentre l'art. 694 CC tende a ristabilire la situazione di diritto esistente in precedenza ossia al mantenimento di un passo che si esercitava in virtù di un altro titolo (DTF 43 II 290; Caroni-Rudolf , Der Notweg, Berna 1969, pag. 96 con riferimenti). Inoltre il convenuto stesso non pretende di essere stato al beneficio di una servitù di passo, ammettendo per altro di non aver notificato tale diritto al momento dell'impianto del registro fondiario definitivo ad _____ (risposta pag. 4). Si aggiunga che quand'anche si potesse ammettere che _____, zio del convenuto, abbia beneficiato del passo per il fatto della convivenza con _____ (sui rapporti tra i due vedi sentenza del 18 febbraio 1988 consid. A e 2 in fine) o in virtù di un accordo obbligatorio, tale rapporto giuridico non è comunque passato al nipote, già per il fatto che il contratto di vitalizio è silente su questo punto (doc. E). Ne consegue che lo stato anteriore dei rapporti di proprietà e della viabilità non giustifica l'aggravio di un fondo piuttosto che di un altro (Steinauer , Les droits réels, Vol. II, n. 1865a pag. 163).

E. 6

Un passo necessario deve gravare i fondi per i quali il passaggio è di minor danno, tenuto conto di tutte le circostanze concrete del singolo caso; i rapporti personali tra l'obbligato e il beneficiario non entrano in considerazione poiché il bisogno del passaggio deve essere giudicato in modo oggettivo (Meier- Hayoz , op. cit. n. 32 ad art. 694; Caroni-Rudolf , op. cit., pag. 97). Tale passo non deve nondimeno essere il più breve, il più comodo, il meno costoso da realizzare o il più favorevole per i beneficiari (Meier-Hayoz , op. cit. n. 32 ad art. 694 ; Steinauer , op. cit., n. 1865a pag. 163), ma quello che provoca minor danno al proprietario gravato (DTF 86 II 240; Haab/ Simonius/ Scherrer/Zobl , Zürcher Kommentar,

1977, n. 10 e 12 ad art. 694 CC; Meier-Hayoz , op. cit. n. 60 ad art. 694). a) In concreto risulta che vi sono tre possibilità di accesso alla strada pubblica. La prima – che corrisponde a quella postulata dal convenuto con la presente causa – attraversa il fondo n.

_____ RFD di _____ di proprietà dell'appellante, la seconda si snoda passando per il sedime patriziale, parallelo al nuovo argine insommergibile del fiume _____ con la costruzione di una strada sulla particella n. _____ a confine con i fondi n. _____ e _____ appartenente a una certa _____, mentre la terza prevede l'edificazione di una strada da realizzarsi sul fondo n. _____ a confine con il n. _____ fino a raggiungere la proprietà del convenuto. Il costo di realizzazione della seconda variante è stato valutato dal perito in fr. 27'900.–, cui vanno aggiunti fr. 4'700.– per l'esproprio della superficie e fr. 500.– per l'uso della strada patriziale (perizia pag. 13, 14 e 15), mentre per la terza variante il costo è stato valutato in “un po' meno del doppio” (perizia pag. 21). b) Contrariamente a quanto pretende l'appellato, la strada patriziale deve essere considerata strada pubblica. Ai sensi dell'art. 694 CC sono ritenute strade pubbliche non solo quelle intese nel senso proprio del termine ma tutte quelle che possono essere utilizzate in virtù di un titolo qualsiasi (pubblico o privato) e che mettono in comunicazione con l'esterno (Steinauer, op. cit., n. 1864 pag. 162 con riferimenti). Secondo l'art. 1 della legge organica patriziale i beni del patriziato sono di uso comune da conservare e utilizzare a favore della comunità. Si aggiunga che la strada in questione è comunque da sempre aperta al pubblico (deposizione _____).

E. 7

Il Pretore non si è espresso sul requisito del minor danno, limitandosi a constatare che il nuovo tracciato avrebbe un costo superiore all'indennità da versare. Tale circostanza , come si è visto, non è in realtà decisiva. L'ing. _____ ha avuto modo di indicare che la presenza della strada e il passaggio di automezzi pesanti arreca un disturbo agli abitanti della casa situata sulla particella n. _____ e genera un'immissione di rumori, di polvere, comporta la riduzione dello spazio vitale esterno, in particolare di un giardino e limita uno sfruttamento diverso del sedime stradale (perizia pag. 11). L'esperto ha quantificato in fr. 20'000.– il minor valore dovuto al disturbo degli abitanti della casa e in fr. 10'000.– il minor valore dovuto alla limitazione nello sfruttamento del fondo (complemento peritale pag. 8). Per contro, la variante che prevede il passaggio sulla strada patriziale e sulla particella n. _____, tenendo conto del fatto che quest'ultimo fondo non è edificato e che si trova in zona residua, non provocherebbe svalutazioni o inconvenienti alla proprietaria gravata, salvo quello di mettere a disposizione la superficie necessaria alla servitù, il cui costo è stato valutato dal perito in fr. 4'700.– (perizia pag. 14). In circostanze siffatte si deve concludere che la soluzione propugnata dal convenuto non è quella di minor danno per i proprietari gravati. Il passo sulla proprietà dell'appellante è infatti più pregiudizievole, già per il fatto che il transito avviene in prossimità della casa e non su un fondo aperto e libero (Rep. 1981 pag. 137). La necessità di costruire una nuova strada sulla particella n. _____ non costituisce un aggravio tale da poter ritenere più idonea la postulata concessione di un diritto di passo sul fondo n. _____. Il costo stimato in fr. 27'900.– (perizia pag. 15), è invero paragonabile al valore degli inconvenienti patiti dall'appellante (fr. 30'000.–), ma nella valutazione degli interessi delle parti (art. 694 cpv. 3 CC) non può dirsi che quello del convenuto è preminente già per il fatto che la necessità di chiedere il passo necessario su un nuovo tracciato non entra nel concetto di interesse ai sensi della citata norma (Rep. 1981 pag. 138). Si aggiunga che la riduzione dell'indennità operata dal Pretore in base alla giurisprudenza del Tribunale federale e

fondata su altri criteri (DTF 120 II 423) non significa che gli inconvenienti del proprietario del fondo n. _____ siano inferiori. Ne discende che il richiedente non ha dimostrato né che l'esercizio del diritto di passo attraverso la particella n. _____ sia quello di minor danno né che nella valutazione degli interessi delle parti il suo sia predominante rispetto a quello dell'attore. Ciò posto l'appello deve essere accolto e la sentenza impugnata riformata di conseguenza. II. Sull'appello adesivo

E. 8

L'appellante adesivo postula la concessione di un diritto di passo necessario anche a favore delle particelle n. _____ e _____ sostenendo che esse fanno parte dell'azienda di pollicoltura e ne formano un'unità. Tenuto conto dell'esito dell'appello principale la questione non merita particolare disamina, ragione per cui l'appello adesivo deve essere respinto. III. Sulle spese e le ripetibili

E. 9

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC) e visto l'esito dell'appello principale sono posti sia in prima che in seconda sede a carico del convenuto. La tassa di giustizia è commisurata all'importanza del litigio e all'impegno che la trattazione del caso ha richiesto all'autorità di ricorso. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello principale è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è accolta e di conseguenza è fatto ordine a _____ di non accedere al fondo n. _____ RFD di _____, di sua proprietà, attraverso la particella n. _____ RFD di _____ di proprietà _____, fatto salvo il passo pubblico a favore del Comune di _____. L'ordine di divieto di accesso è impartito sotto la comminatoria dell'art. 292 CP che prescrive: "chiunque non ottempera una decisione a lui intimata da un'autorità competente o da un funzionario competente sotto comminatoria della pena prevista nel presente articolo, è punito con l'arresto o con la multa". 2. La tassa di giustizia in fr. 600.- e le spese sono poste a carico di _____ che rifonderà alla controparte fr. 800.- per ripetibili. 3. La domanda riconvenzionale è respinta. 4. La tassa di giustizia in fr. 450.- e le spese sono poste a carico di _____ che rifonderà alla controparte fr. 1'000.- per ripetibili II. Gli oneri processuali consistenti in a) tassa di giustizia fr. 450.- b) spese fr. 50.- fr. 500.- da anticipare dall'appellante, sono posti a carico di _____, che rifonderà a _____ fr. 1'000.- per ripetibili di appello. III. L'appello adesivo è respinto. IV. Gli oneri processuali consistenti in a) tassa di giustizia fr. 300.- b) spese fr. 50.- fr. 350.- sono posti a carico di _____, che rifonderà a _____ fr. 800.- per ripetibili di appello. V. intimazione a: - avv. _____ - _____, _____; - avv. _____, _____. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria