

TI_GERICHTE 11.2000.13 vom 20. März 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-03-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2000.13

FR: TI_GERICHTE 11.2000.13 du 20 mars 2001

IT: TI_GERICHTE 11.2000.13 del 20 marzo 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

L'attore non ha indicato il valore litigioso. La domanda di accesso necessario (art. 694 CC) ha, nondimeno, carattere pecuniario (Poudret, Commentaire à la loi d'organisation judiciaire, vol. II, pag. 233 in basso con richiamo al vol. I, pag. 284 nel mezzo; Cocchi/Trezzini , Codice di procedura civile ticinese massimato e commentato, Lugano 2000, n. 11 ad art. 5). L'appellabilità del giudizio del Pretore dipende perciò dal valore della lite (art. 15 CPC), che corrisponde almeno a quello della “piena indennità” cui si riferisce, appunto, l'art. 694 cpv. 1 CC (DTF 120 II 423; Steinauer , Les droits réels, vol. II, 2 a edizione, pag. 164 n. 1868d con rinvii). Ora, l'attore nel suo ultimo atto di causa in prima sede (art. 15 CPC) ha ribadito la domanda di passo veicolare a carico delle particelle n. _____, _____ e _____. Il Pretore non ha accertato – formalmente – il valore della lite (art. 13 CPC). Egli ha, comunque sia, condannato l'attore a versare complessivamente la somma di fr. 29'460.– (oltre interessi) a titolo di piena indennità, sicché sotto questo profilo l'appello è senz'altro ricevibile.

E. 2

Il Pretore ha ritenuto che l'unica possibilità di raggiungere i fondi n. _____ (quota di due quarti), _____ e _____ dalla pubblica via fosse costituita dalla strada asfaltata esistente sulla particella n. _____ e dall'accesso veicolare contiguo sui fondi n. _____ e _____, onde l'accoglimento della domanda di accesso necessario. Per l'aggravio sulla particella n. _____ egli ha quindi ordinato il versamento di un'indennità di fr. 2990.– ciascuno a _____ e _____, a _____ - _____, a _____ e _____ e a _____. Per il diritto di passo sui fondi n. _____ e _____ il Pretore ha riconosciuto inoltre a favore di _____ un'ulteriore indennità di fr. 17'500.–. Infine il primo giudice ha maggiorato gli importi appena menzionati di un interesse del 5% dal 15 maggio 1995, a titolo di compenso per il diritto di transito che i convenuti hanno concesso all'attore, consentendogli di edificare una strada sulle sue proprietà n. _____, _____ e _____.

E. 3

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 , Der Notweg, Berna 1969, 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 del valore commerciale relativo alla superficie concretamente toccata dalla servitù (DTF 120 II 423 consid. 7a).

E. 4

L'attore contesta l'indennità di fr. 17'500.– riconosciuta a _____ per l'estensione del diritto di passo a carico delle particelle n. _____ e _____. Sostiene che la superficie di 50 m² gravata dal passo non è edificabile ed è di fatto boschiva, sicché il suo valore commerciale non eccede i fr. 30.–/m², con la conseguenza che l'indennità non eccede fr. 1'500.–. a) In concreto il passo necessario grava un accesso già esistente sulle particelle n. _____ e _____, che era sterrato sino al maggio 1995 (prova a futura memoria del 10 maggio 1995, act. XIV, fotografie n. 51–56) e che in seguito è stato sistemato e asfaltato dall'attore stesso (verbale di udienza del 9 gennaio 1995, pag. 2 punto 3). Per stabilire l'indennità occorre considerare perciò il valore venale della superficie concretamente toccata dal diritto di passo. b) Il Pretore ha calcolato l'indennità di fr. 17'500.– a favore di _____ per l'onere gravante le particelle n. _____ e _____ dipartendosi dal valore commerciale del terreno di fr. 350.–/m² (perizia giudiziaria dell'agosto 1994: act. IX, pag. 6 e 8), per tenere conto del deprezzamento dei due fondi dovuto all'aumento del transito veicolare sulla strada gravata dal passo. L'esperto ha nondimeno precisato che la superficie interessata dal diritto di passo, pari a circa 50 m², è la parte meno pregiata dei due fondi appena menzionati, essendo di fatto inedificabile, viste le distanze da osservare dal confine e dal bosco. Il perito ha concluso che questa superficie ha un valore commerciale di fr. 200.–/m² al massimo, potendo essere utilizzata dai proprietari per il calcolo degli indici edilizi (loc. cit., pag. 8). Egli ha quindi proposto di riconoscere un'indennità di fr. 100.–/m², riferendosi alla prassi del Tribunale delle espropriazioni del Sottoceneri, pubblicata in RDAT I-1993, n. 52, pag. 141. c) L'appellante offre per il diritto di passo sulla superficie litigiosa un'indennità di fr. 30.–/m² invocando una sentenza pubblicata in RDAT 1978 n. 73. Se non che, tale sentenza si riferiva a una superficie boschiva, fattispecie che non si attaglia manifestamente a quella qui in esame. La superficie da gravare si trova infatti in zona edificabile R2, come accertato dal perito, e il suo valore commerciale è pertanto ben diverso da quello di un'area forestale. Il perito ha del resto già considerato, nella sua valutazione d'insieme, la particolare posizione del terreno da gravare e la sua inedificabilità per l'arretramento dal bosco e dal confine, oltre alla riduzione del 50% conformemente alla prassi del Tribunale delle espropriazioni. Egli ha invero precisato, all'udienza del 9 gennaio 1995, di non avere tenuto conto della circostanza che le particelle n. _____ e _____ erano già gravate da oneri di passo (verbale di udienza: act. XII, pag. 2 in alto). La riduzione del 50% da lui operata, tuttavia, si richiama proprio alla fattispecie in cui la superficie considerata sia gravata da oneri preesistenti (cfr. RDAT I-1993, n. 52, pag. 141). d) L'appellata, dal canto suo, ritiene insufficiente il valore proposto dal perito, perché trascura l'importante svalutazione che la sua proprietà subirà in seguito all'aumento delle immissioni provocate dal traffico veicolare. L'argomentazione non poggia su riscontri concreti. Il perito ha spiegato in modo particolareggiato che la porzione occupata dalla strada di accesso ha un valore commerciale di fr. 200.–/m², inferiore a quello del resto del terreno, in quanto di fatto inedificabile per le distanze da rispettare dai confini e dal bosco. D'altra parte, la divisione in due delle proprietà di cui si duole l'appellata non è dovuta al diritto di passo litigioso, ma

alla configurazione stessa dei fondi e al loro sfruttamento edilizio, come dimostra la planimetria. Contrariamente a quanto sembra sostenere l'appellata, la particella n. _____ 5, su cui sorge la casa d'abitazione, non è contigua al fondo n. _____, dove è edificata l'autorimessa, ma ne è separata dalla strada di accesso (particella n. _____: prova a futura memoria, allegato A), e ciò da ben prima che l'attore avviasse la causa. Né si ravvisano elementi concreti dai quali desumere l'esistenza di una qualsiasi diminuzione di valore dei fondi dopo l'estensione del diritto di passo, né tanto meno per poterla calcolare in modo attendibile. In siffatte circostanze, se si considera che la "piena indennità", nel caso di un accesso esistente (come in concreto), si calcola sulla base del valore commerciale della superficie gravata dalla servitù (consid. 3), non si intravedono motivi per scostarsi dal valore peritale di fr. 100.–/m² per l'area di 50 m² gravata dal passo necessario. L'indennità in favore della convenuta _____ ammonta pertanto a fr. 5'000.– per la porzione di strada sulle particelle n. _____ e _____ (perizia dell'agosto 1994, pag. 8 ultima frase). L'appello deve di conseguenza essere accolto in tale misura.

E. 5

L'appellante chiede altresì che sia fatto ordine di smussare l'angolo del muro verso l'autorimessa che sorge sulla particella n. _____ per agevolare il transito dei veicoli sulla strada, offrendo alla proprietaria fr. 120.– complessivi per le spese di demolizione. Egli sostiene di avere formulato tale domanda all'udienza del 9 gennaio 1995, indetta per l'audizione del perito _____ (appello, pag. 7). Se non che, in quell'occasione le parti si sono limitate a chiedere all'esperto di valutare se l'intervento edilizio fosse necessario (verbale di udienza del 9 gennaio 1995, punto n. 1 e 2). Nella prova a futura memoria del 10 maggio 1995 il perito ha poi escluso la necessità dell'intervento, affermando che ciò non porterebbe "concreti benefici alla viabilità" (act. XIV, pag. 16). Non risulta pertanto che l'attore abbia presentato, nelle forme previste dal codice di procedura civile, un'esplicita domanda relativa al muro, anche se ha menzionato nel memoriale conclusivo la necessità di tale intervento. Ne segue che la richiesta, introdotta per la prima volta in appello, si rivela irricevibile (art. 321 lett. a CPC). Essa dovrebbe a ogni modo essere respinta nel merito, già sulla base degli atti e senza che sia necessario procedere al sopralluogo sollecitato in questa sede dall'appellante. Il perito, infatti, ha spiegato chiaramente che la smussatura non è necessaria (prova a futura memoria, pag. 16). Su questo punto l'appello, invero non privo di leggerezza, sarebbe pertanto stato respinto anche se fosse stato ricevibile.

E. 6

L'attore chiede infine che non siano calcolati interessi sulle indennità riconosciute ai convenuti. Afferma che in concreto non vi è stata un'anticipata immissione in possesso e che l'accordo del 9 gennaio 1995 si riferiva solo all'uso del passo per il tempo necessario alla costruzione della strada, sicuramente inferiore a un anno. Inoltre le particelle n. _____ e _____ – egli prosegue – beneficiavano già di un diritto di passo veicolare gratuito. Ora, nel memoriale conclusivo dell'8 gennaio 1998 egli aveva ammesso, riferendosi all'accordo del

E. 9

gennaio 1995, di dover versare interessi, sia pure a un tasso medio del 4½% (memoriale, pag. 7 in fine). La richiesta di sopprimere ogni interesse è quindi diversa da quanto proposto

con le conclusioni ed è pertanto irricevibile (art. 321 lett. a CPC). Sia come sia, foss'anche ricevibile, simile richiesta andrebbe respinta nel merito. Il perito aveva invero stimato equo compensare i convenuti con fr. 1000.– per il diritto temporaneo di transito che essi concedevano all'attore, per circa tre mesi, sulle particelle n. _____, _____ e _____ durante la costruzione della strada (perizia dell'agosto 1994, pag. 10 e 11). All'udienza del 9 gennaio 1995 tuttavia le parti hanno concordato di scostarsi dalla valutazione del perito. L'attore ha ottenuto un diritto di transito temporaneo sui fondi dei convenuti sin dall'inizio dei lavori e ha così potuto costruire la strada sulle sue proprietà n. _____, _____ e _____, asfaltando l'accesso sterrato sui fondi n. _____ e _____ (verbale d'udienza, pag. 2, punto 3). In contropartita le parti hanno stabilito che l'indennità per il passo provvisorio sarebbe stata “costituita dagli interessi, a decorrere dall'inizio dell'uso di detto passo relativa alle eventuali indennità del diritto di passo definitivo” (verbale di udienza, pag. 2, punto 4). Il testo dell'accordo è chiaro: l'attore si è impegnato a versare come risarcimento per l'uso del passo provvisorio gli interessi sull'indennità che sarebbe in seguito stata determinata per la concessione del passo necessario, dall'inizio del suo uso. A torto quindi egli pretende che l'indennità sarebbe stata limitata al tempo strettamente necessario per la costruzione della strada definitiva. L'appellante ammette di aver usufruito del passo sin dal 15 maggio 1995 (appello, pag. 7 in alto) e tale data è determinante per la decorrenza degli interessi. In siffatte circostanze, e alla luce degli accordi pattuiti tra le parti, le circostanze addotte dall'appellante in questa sede, come la durata effettiva dei lavori di costruzione della strada e l'esistenza di un diritto di passo veicolare in favore delle particelle n. _____ e _____, si sarebbero rivelate influenti per il giudizio. 7. Per il riparto degli oneri processuali il Pretore si è dipartito dal principio secondo cui nell'attribuzione di diritti necessari occorre riferirsi ai precetti del diritto espropriativo, la concessione di tali diritti avendo effetti paragonabili a un'espropriazione (Meier-Hayoz , op. cit., n. 69 ad art. 694 CC; Steinauer , op. cit., n. 1868d). Di regola, quindi, l'attore sopporta le tasse e spese giudiziarie, così come le ripetibili alla parte convenuta, anche in caso di accoglimento dell'azione (Rep. 1995 pag. 170; Caroni Rudolf , op. cit., pag. 115). L'appellante chiede invece che le tasse e le spese giudiziarie, comprese quelle di perizia, siano suddivise in ragione di metà ciascuno tra egli medesimo e la convenuta _____. Egli afferma che i convenuti si sono opposti in malafede alle sue richieste, costringendolo a promuovere causa, così che si giustifica derogare alla giurisprudenza citata dal primo giudice. L'attore si è invero rivolto il 16 aprile 1993 ai proprietari dei fondi interessati per chiedere in via extragiudiziaria non solo la concessione del diritto di passo, ma finanche l'estensione della proprietà coattiva sulla particella n. _____. Egli non ha formulato serie offerte di indennità, limitandosi a proporre di far allestire una stima del valore da parte del perito distrettuale (doc. G). Con la petizione egli ha poi lasciato cadere le rivendicazioni sulla proprietà coattiva, postulando l'iscrizione del passo necessario. I convenuti, dal canto loro, non hanno osteggiato il passo necessario con argomentazioni già a prima vista destituite di fondamento né hanno preteso un'indennità eccessiva. L'appellata, in particolare, si è opposta al passo necessario riferendosi alla possibilità per l'attore di usufruire della costruenda strada di quartiere prevista dal piano regolatore di _____ (conclusioni, pag. 6), argomentazione che non appariva d'acchito sprovvista di pertinenza alla luce della più recente giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 120 II 185 consid. 2c con richiami; DTF inedita del 4 aprile 2000 nella causa B. c. Z. e R., consid. 3a con rinvii). Per di più, in pendenza di causa i convenuti hanno dimostrato comprensione per le necessità dell'attore,

accordandogli un diritto di passo temporaneo per consentirgli di costruire subito la strada di accesso ai suoi fondi. L'attore, per contro, ha offerto ai convenuti, ancora nel memoriale conclusivo, un'indennità manifestamente inferiore ai valori esposti nella perizia giudiziaria. Non si ravvisano quindi, nella fattispecie, gli estremi per scostarsi dalla prassi evocata e per modificare il pronunciato del Pretore sulle spese. Il gravame è quindi destinato all'insuccesso su questo punto. 8. I costi dell'attuale giudizio e le ripetibili seguono la reciproca soccombenza (art. 148 cpv. 2 CPC). L'appellante ottiene causa vinta sull'indennità dovuta per l'estensione del diritto di passo sulle particelle n. _____ e _____, per altro solo parzialmente e nella limitata misura in cui il suo appello è ricevibile. Ponderate tutte le circostanze del caso, si giustifica quindi di porre a carico dell'attore tre quarti degli oneri di appello, con obbligo di rifondere a _____ un'adeguata indennità per ripetibili ridotte. Non vi è motivo per attribuire ripetibili agli altri convenuti, che non hanno presentato osservazioni in questa sede. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è parzialmente accolto e il dispositivo n. 1.2 della sentenza impugnata è così riformato: A titolo di piena indennità l'attore è condannato a versare ai convenuti i seguenti importi: fr. 2990.– ad _____ e _____, fr. 2990.– a _____ - _____, fr. 2990.– a _____ e _____, fr. 7990.– a _____, tutti con interessi al 5% dal 15 maggio 1995. Per il resto l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) taxa di giustizia fr. 750.– b) spese fr. 50.– fr. 800.– già anticipati dall'appellante, sono posti per tre quarti a suo carico e per un quarto a carico di _____. _____ rifonderà a _____ fr. 1'000.– per ripetibili ridotte di appello. Non si assegnano ripetibili a _____ e _____, né a _____ - _____ e a _____ e _____. 3. Intimazione: – avv. dott. _____, _____; – avv. _____, _____; – _____ e _____, _____; – _____ - _____, _____; – _____ e _____.

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria