

TI_GERICHTE 11.2000.49 vom 11. September 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-09-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2000.49

FR: TI_GERICHTE 11.2000.49 du 11 septembre 2001

IT: TI_GERICHTE 11.2000.49 del 11 settembre 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

L'appellante insta preliminarmente perché questa Camera disponga un nuovo sopralluogo. La richiesta, di per sé proponibile (art. 322 lett. a, che rinvia all'art. 88 lett. a CPC), non porterebbe tuttavia elementi di rilievo ai fini del giudizio. Le fotografie e le planimetrie agli atti chiariscono in modo adeguato la situazione sul terreno. Inoltre il verbale dell'11 marzo 1999, relativo al sopralluogo esperito dal Pretore, appare sufficientemente preciso. In simili circostanze una nuova ispezione dei luoghi non appare necessaria, né il ricorrente indica quali ulteriori accertamenti andrebbero eseguiti. Ciò premesso, nulla osta all'esame dell'appello nel merito.

E. 3

L'attore principale ha chiesto, nella fattispecie, che fosse accertata l'inesistenza di servitù di passo a carico della sua particella n. 395 nei confronti della particella n. 397. Tale azione, come tutte le cause di accertamento, presupponeva un interesse legittimo (Rey, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, Berna 1991, pag. 440 n. 2061). Richiedeva, in altri termini, che dal comportamento del convenuto risultasse una situazione di insicurezza relativamente al rapporto giuridico, che tale insicurezza fosse di pregiudizio concreto per il proprietario e che l'azione di accertamento apparisse come un mezzo idoneo per rimediare a siffatta incertezza (Meier-Hayoz in: *Berner Kommentar*, 5^a edizione, n. 135 ad art. 641 CC; Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 3^a edizione, pag. 282 n. 1016 lett. e). In concreto ci si può domandare se l'azione principale adempisse tali requisiti, ove appena si consideri che, già per legge, una servitù prediale non poteva esistere in difetto di iscrizione nel registro fondiario (art. 731 cpv. 1 CC). La questione può nondimeno rimanere aperta. Quand'anche si ritenesse, in effetti, che l'azione principale mancasse di interesse legittimo e dovesse essere respinta in ordine, la riconvenzione del convenuto – intesa all'accertamento del passo o, in subordine, alla concessione di un accesso necessario – sarebbe in ogni modo rimasta pendente (v. anche l'art. 173 cpv. 5 CPC). Il problema circa l'esistenza o l'inesistenza del passo andava quindi, comunque fosse, esaminato.

E. 4

Nella fattispecie il Pretore ha escluso che il convenuto avesse acquisito una servitù di passo per intervenuta prescrizione straordinaria dopo il 1912, a _____ il registro fondiario definitivo essendo in vigore sin dal 15 aprile 1948 e i previgenti catastrali comunali non risultando essere incompleti o inaffidabili (Rep. 1993 pag. 175 consid. 3). Egli ha negato altresì che la servitù fosse nata per uso immemorabile, dato che dal 1912 il Codice civile

svizzero non consente più tale modo d'acquisto a carico di fondi privati, per tacere del fatto che nel caso specifico il convenuto nemmeno aveva dimostrato l'uso del passo per 80 anni. Infine il primo giudice ha escluso che la servitù fosse sorta per prescrizione anteriormente al 1° gennaio 1912, in virtù dell'uso trentennale previsto dal diritto civile ticinese, un simile uso non essendo stato sufficientemente comprovato.

E. 5

L'appellante sostiene invece che la servitù di passo è sorta per uso immemorabile poiché l'accesso attraverso la particella n. _____ esiste sin dagli anni 1914/1920. A dduce che i precedenti proprietari del fondo hanno formato un vicolo su tale fondo con la posa di un acciottolato in sasso tipico degli anditi delle vecchie case rurali ticinesi e di una cinta che separa il giardino dagli orti. Afferma che l'uso del passo, segnato anche su una vecchia mappa del 1932, è attestato dalle deposizioni di _____, _____ e _____, è stato ammesso dall'attore medesimo durante il suo interrogatorio formale ed è stato rilevato anche dal perito giudiziario. A suo parere la particella coattiva n. _____, sulla quale già sorgeva una scala nell'Ottocento, testimonia come l'accesso alla sua abitazione fosse possibile solo attraverso il fondo n. _____. Egli contesta altresì che dal 1978, quando l'attore è diventato proprietario della particella n. _____, il passo sia stato utilizzato a mero titolo precario e osserva che il percorso alternativo lungo la particella n. _____ serviva solo per raggiungere i terreni agricoli e le vigne. Quanto alla mancata iscrizione della servitù al momento in cui è stato introdotto il registro fondiario definitivo, ciò è dovuto a un errore e ad accertamenti superficiali, sicché la pubblicità negativa del registro cantonale dopo il 1912 appare poco attendibile.

E. 6

Dagli atti risulta che nel Comune di _____ il registro fondiario definitivo è entrato in vigore, per i fondi in oggetto, nell'aprile del 1948 e che i precedenti proprietari della particella n. _____ non hanno notificato alcun diritto di passo a carico della particella n. _____ (verbale di audizione e di eventuali esperimenti di conciliazione del 5 giugno 1946 nel fascicolo "ispezioni"). Se non che, contrariamente a quanto sostiene _____, un diritto reale di cui si è omessa la notifica nella procedura di introduzione del registro fondiario può ancora essere accertato giudizialmente in seguito, senza che l'attore debba ottenere una restituzione in intero contro il lasso dei termini (Rep. 1955 pag. 161). L'appellante può quindi, in linea di principio, postulare l'accertamento del diritto di passo a favore della sua proprietà e a carico di quella appartenente all'attore.

E. 7

L'appellante asserisce, come detto, che il passo pedonale è sorto per stato di fatto immemorabile. Questa Camera ha già avuto modo di ricordare tuttavia che la compatibilità di tale istituto con il diritto federale è controversa (Rep. 1993 pag. 179), né risulta essere stata risolta nel frattempo (v. anche Petitpierre in: Kommentar zum Schweizerisches Privatrecht, ZGB II, Basilea 1998, n. 36 ad art. 731 CC). Come si vedrà oltre, il quesito può nuovamente rimanere indeciso poiché, quand'anche il diritto federale autorizzasse una prescrizione acquisitiva di servitù per possesso immemorabile, nel caso concreto essa non si è in ogni modo compiuta. Giovi rilevare per di più che l'interessato chiede l'accertamento di un passo pedonale largo "circa 1.5 m" a carico della particella n. _____. La domanda è talmente imprecisa da non consentire di determinare con chiarezza l'estensione né il

tracciato della servitù, sicché nemmeno permetterebbe un'iscrizione nel registro fondiario (Liver in: Zürcher Kommentar, nota 24 ad art. 730 CC e note 64 segg. ad art. 731 CC; Mooser in: ZBGR 1991 pag. 257). Dato che, come si è appena anticipato, l'appello è destinato all'insuccesso, anche su tale questione si può nondimeno transigere.

E. 8

Dal fascicolo processuale risulta che fino al 1971 (risposta, pag. 2) sulla particella n. _____ vi era una scala che permetteva l'accesso all'abitazione ora in proprietà dell'appellante. Dopo l'eliminazione del manufatto il fondo è stato trasformato in aiuola e l'accesso all'abitazione dell'appellante avviene da un'altra scala, posta interamente sulla proprietà dell'appellante (doc. A, E e G). _____, nata nel 1908, ha dichiarato che per raggiungere l'edificio ora dell'appellante, non conoscendo altre vie d'accesso, passava davanti alla casa dell'attore e che per entrare in casa _____ si saliva una scala. Essa ha ricordato che tutti coloro che si recavano a casa del convenuto transitavano di lì (deposizione del 18 maggio 1999: verbali, pag. 5). _____, nato nel 1920, ha rilevato che per accedere alla casa sulla particella n. _____ egli è sempre passato davanti a quella dell'attore e ha rammentato che una scala esterna portava all'ingresso. Secondo il testimone, l'accesso alla casa _____ è sempre stato utilizzato da tutti, e ciò fin dai tempi di suo padre, di suo nonno e di suo bisnonno (deposizione del 18 maggio 1999: verbali, pag. 7). Lo stesso _____ ha confermato, nell'ambito del proprio interrogatorio formale, che per accedere alla casa situata sulla particella n. _____ l'appellante e i di lui genitori attraversavano la particella n. _____ già ai tempi di suo padre, nato nel 1890 (verbali, pag. 11: risposte n. 1, 2, 3 e 4).

E. 9

Se non che, quand'anche si volesse ammettere la possibilità – per diritto federale – di acquisire un diritto attraverso uno stato di fatto immemorabile, la servitù litigiosa non può essere sorta in tal modo. Intanto, come si è detto, nel 1971 la scala è stata demolita, sicché il termine di 80 anni dall'introduzione del Codice civile svizzero (1912) non può essersi compiuto. Inoltre, la servitù dovrebbe essere stata esercitata almeno dal 1891. Questa Camera ha già avuto modo di affermare tuttavia che il Codice civile svizzero non può essere applicato con effetto retroattivo, salvo che la prescrizione acquisitiva del diritto federale corrisponda a una forma di usucapione ammessa dalla legge anteriore (Rep. 1983 pag. 179 consid. 4c.). E siccome il diritto ticinese non prevedeva l'acquisizione di servitù per possesso immemorabile (loc. cit.), in concreto il termine acquisitivo di 80 anni non può essere decorso. Si aggiunga che, con la demolizione della scala, l'interessato ha reso definitivamente impossibile l'esercizio dell'eventuale servitù, motivo per cui il diritto è diventato senza interesse per il fondo dominante e nemmeno potrebbe più essere iscritto (Liver, op. cit., n. 89 ad art. 730 CC).

E. 10

Si è appena rilevato inoltre che dal 1971 l'accesso all'abitazione dell'appellante avviene per mezzo di un'altra scala, situata interamente sulla proprietà dell'appellante medesimo. Per raggiungere tale scala dalla pubblica via occorre attraversare l'intera particella n. _____. Si supponesse anche – per avventura – che l'accesso alla vecchia scala sia stato acquisito per prescrizione, esso non continuerebbe sino al confine della particella n. _____, tant'è che il fondo n. _____ (di 3 m²) si trova oggi ancora isolato

all'interno della particella n. _____ (sopralluogo dell'11 marzo 1999: verbali, pag. 3). Ciò osterebbe una volta di più all'iscrizione della servitù così com'è rivendicata dall'appellante.

E. 11

Dagli atti emerge invero che nel 1932 il geometra _____. _____ aveva segnato, su un suo abbozzo di terminazione, due linee tratteggiate parallele attraverso la particella n. _____: la prima dalla strada comunale allo spigolo del fondo n. _____ (punto i) e la seconda dalla strada comunale fino alla particella n. _____. La striscia di terreno compresa fra le due linee passava a lato della scala ora demolita (abbozzo 3d, nel fascicolo "ispezioni"). Forse tale indicazione si riferiva a un passo. Quand'anche ciò fosse, tuttavia, dal 1932 a oggi la prescrizione immemorabile di 80 anni non si sarebbe in ogni modo compiuta. L'appellante, poi, si è sempre prevalso di un passo che dalla strada raggiungeva direttamente la vecchia scala (non di un accesso che le passasse di fianco) e nessun testimone ha mai riferito di essere transitato a lato della scala per accedere all'abitazione situata sulla particella n. _____. Certo, _____ ha dichiarato che l'accesso alla casa _____ è sempre stato usato da tutti e serviva anche per raggiungere fondi coltivati in zona _____ e _____ (verbali, pag. 7), circostanza sostanzialmente confermata da _____ (interrogatorio formale, verbali pag. 11, risposta 5). Se appena si pensa però che la scala ora demolita era larga circa 1 m e che l'appellante rivendica un passo "largo circa 1.5 m", l'eventuale percorso a lato della scala non superava i 50 cm di larghezza (e di 50 cm risulterebbe anche attenendosi alle linee parallele segnate indicativamente sul predetto abbozzo di terminazione). Il che è manifestamente inadeguato, ove appena si pensi che un passo pedonale (art. 171 cpv. 1 LAC) dev'essere largo almeno di 85 cm (Jacomella/Lucchini, I rapporti di vicinato nel Canton Ticino, V edizione, pag. 144). Per di più, la deposizione di _____ accenna solo all'accesso alla casa _____, e ad essa si giungeva lungo la nota scala, non transitandovi accanto. Né risulta, dalla testimonianza, che il transito di chi si recava nelle vigne sia stato esercitato accanto alla scala fra il 1917 e il 1997, anno in cui sono stati demoliti gli scalini che dalla particella n. _____ conducevano, attraverso la particella n. _____, al sentiero per _____ e _____. Infine non può dirsi – contrariamente all'opinione dell'appellante – che la mancata iscrizione della servitù sia frutto di un errore al momento dell'impianto del registro fondiario definitivo. _____, rappresentante della comunione ereditaria cui apparteneva a quel tempo il fondo in questione, ha esplicitamente dichiarato che non sussistevano diritti a favore della proprietà (verbale di audizione e di eventuali esperimenti di conciliazione del 5 giugno 1946, nel fascicolo "ispezioni"). Palesemente infondato, su questo punto l'appello non merita altra disamina.

E. 12

Rimane da verificare se – come sostiene l'appellante – il diritto di passo sia sorto per prescrizione acquisitiva straordinaria, sotto l'egida del diritto civile ticinese (Rep. 1993 pag. 180 consid. 5), al più tardi nei trent'anni intercorsi fra il 1882 e il 1912. L'appellante sostiene che il passo era già attestato da segni esterni risalenti agli ultimi decenni dell'Ottocento, come la vecchia scala e l'acciottolato "antico", oltre che da varie testimonianze. L'argomentazione non può essere condivisa. Intanto giovi ricordare che agli atti non figura alcuna planimetria da cui risulti il passo litigioso, salvo il già evocato abbozzo 3d del 1932, che era un semplice strumento di lavoro intermedio per l'allestimento

della mappa catastale riportante la situazione di partenza con i rilievi delle stazioni di misurazione sul terreno (art. 81 LMC del 2 febbraio 1933 e art. 37 segg. del relativo regolamento) e che non permette di risalire fino al 1882. Quanto all'acciottolato "antico", tutto si ignora sulla sua effettiva vetustà. Il perito si è limitato a indicare che il sedime ha le caratteristiche di un antico andito, ma non ha compiuto alcun accertamento preciso. Per quel che è delle testimonianze, _____ ha affermato che il passaggio è stato utilizzato da suo padre, da suo nonno, dal suo bisnonno, e che il padre è morto nel 1930 (deposizione del 18 maggio 1999: verbali, pag. 7). Quand'anche si volesse ammettere però che il diritto sia sorto nel 1912, demolendo la scala l'interessato ha reso definitivamente impossibile l'esercizio dell'eventuale servitù, motivo per cui – ancora una volta – il diritto è diventato senza interesse per il fondo dominante e non può più essere iscritto. L'appellante ha invero accennato a una possibile ricostruzione della scala (risposta, pag. 2; duplica, pag. 2; conclusioni, pag. 4), ma a prescindere dal fatto che in questa sede egli non accenna più a siffatta ipotesi, la sua intenzione non è corroborata da altre risultanze. Per quel che concerne l'eventuale percorso a lato della scala, come si è detto, esso non supererebbe i 50 cm di larghezza, ciò che è manifestamente inadeguato (consid. 11). Per di più il teste si riferisce unicamente all'accesso alla casa _____, alla quale si accedeva lungo la nota scala, e non transitandovi accanto. Ne discende che, su questo punto, l'appello si dimostra nuovamente infondato.

E. 13

L'appellante chiede, in via subordinata, la concessione di un passo necessario. Il Pretore ha accertato che per accedere all'abitazione del convenuto vi sono tre possibilità: la prima dalla strada pubblica (particella n. _____) attraverso l'intera particella n. _____, la seconda attraverso la particella n. _____ per arrivare alla n. _____, gravata di diritto di passo comunale, e la terza aprendo un varco che dal sentiero comunale sbocca direttamente nel fondo dell'interessato. A parere del primo giudice il convenuto può eseguire un accesso al suo fondo direttamente dal sentiero comunale, anche perché il muro che li separa non denota un dislivello tale da comportare grandi difficoltà nella costruzione. Egli ha negato che il convenuto possa invocare la comodità del passo utilizzato sino a oggi, possa dolersi della maggior lunghezza del nuovo tracciato, oppure di apprezzabili difficoltà nella realizzazione o del maggior costo, rilevando che con la servitù rivendicata dividerebbe il fondo del vicino in due, impedirebbe l'ingrandimento dell'abitazione e aumenterebbe il passaggio di terze persone davanti alle finestre, mentre l'interesse di _____ consiste nel mantenere il giardino allo stato attuale. Ponderando i rispettivi interessi, egli ha concluso che quello dell'appellante non è prevalente e quindi ha negato gli estremi per un passo necessario.

E. 14

Sostiene l'appellante che a carico della particella n. _____ non è iscritta alcuna servitù e che un diritto di passo diretto verso la parte opposta della strada pubblica non può essere preso in considerazione, anche perché esso porta alle vigne e ai prati coltivati. Egli rileva che il passo dev'essere, oltre che sufficiente, anche soddisfacente e l'accesso deve condurre alla strada pubblica, accessibile con veicoli e non a un sentiero sul quale l'ente pubblico beneficia di un diritto di passo pedonale. A suo dire, inoltre, la creazione di un accesso sulla sua proprietà non è tecnicamente possibile poiché occorre demolire un muro di 2 m e non si può costruire una rampa per biciclette e motorini a causa del dislivello tra i due fondi. L'appellante sostiene che, quand'anche la lunghezza del passo non sia decisiva, in concreto

il tragitto alternativo, oltre a essere scadente, è lungo il doppio di quello utilizzato oggi. Egli ritiene inoltre che il suo diritto di mantenere un accesso utilizzato da oltre cento anni è peggiore rispetto a quello del vicino, che il passaggio davanti alle finestre non ha mai infastidito la controparte e che potrebbe finanche essere spostato sull'altro versante, contestando infine la possibilità di ampliamento dell'immobile del vicino.

E. 15

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). Per accesso sufficiente si intende un collegamento alla pubblica via che garantisca, da un punto di vista oggettivo, uno sfruttamento adeguato e conforme alla destinazione del terreno (Rey in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, Basilea 1998, n. 6 e 7 ad art. 694 CC con richiami). Se non sussiste, tale accesso va chiesto in primo luogo al vicino “dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può più ragionevolmente esigere la concessione del passo”; in secondo luogo al vicino per il quale il passaggio risulti di minor danno (art. 694 cpv. 2 CC). Nella determinazione del passo necessario, in ogni modo, “devesi aver riguardo agli interessi delle due parti” (art. 694 cpv. 3 CC), ponderando debitamente le particolarità del caso concreto (Rey, op. cit., n. 11 ad art. 694 CC con rinvii). L'appellante chiede il riconoscimento di un passo pedonale della larghezza di circa 1.5 m, con ordine al geometra di allestire la necessaria planimetria. Ci si può chiedere se la domanda, così come formulata, sia ricevibile. In effetti, la planimetria destinata all'iscrizione nel registro fondiario dev'essere allestita prima e non dopo l'emanazione della sentenza. Chi postula un passo necessario deve anche specificare con un minimo di precisione dove egli intenda transitare, né il tracciato deve sfuggire al contraddittorio (art. 84 CPC), anche per evitare contestazioni successive. Per di più, la definizione del tracciato non va lasciata all'arbitrio di un tecnico e la planimetria deve essere stabilita giudizialmente e andrà poi dichiarata parte integrante del dispositivo. Dato che – come si è accennato – il ricorso non risulta provvisto di buon esito, anche tale interrogativo non merita ulteriore approfondimento.

E. 16

Contrariamente a quanto pretende l'appellante, da una semplice utilizzazione di fatto di un determinato tracciato non può dedursi alcuna priorità nella scelta tra le varie soluzioni offerte ai fini della costituzione del passo necessario (R ep. 1999 pag. 64 consid 3b con riferimenti). Nel caso in esame risulta che il fondo n. _____ non è direttamente raggiungibile dalla strada carrozzabile (particella n. _____), tuttavia esso “ha un fronte di circa 14 m sul lato ovest verso il mappale n. _____, sul quale esiste un passo pubblico” (perizia, pag. 2; sopralluogo del 12 marzo 1999: verbali, pag. 4). Tale passo a favore del Comune di _____, che si diparte dalla strada carrozzabile e grava anche i fondi n. _____, _____ e _____ (doc. I, L, N e O), è stato sistemato e pavimentato nel 1997 nell'ambito dell'esecuzione delle nuove canalizzazioni comunali (deposizione _____, del 18 maggio 1999: verbali, pag. 6; fotografie doc. M). Dal fascicolo processuale risulta inoltre che fino al 1997 il fondo dell'attore aveva un accesso al citato passo pubblico tramite una scala situata sulla particella n. _____ che collegava il vialetto posto sul subalterno c al sentiero (doc. DD e EE). Il manufatto è stato demolito dal proprietario del fondo n. _____ poiché non serviva più (deposizione _____, del 18 maggio 1999: verbali, pag. 9; doc. KK).

E. 17

A norma 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 collegano con l'esterno (Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 2ª edizione, pag. 162, n. 1864 con riferimenti). La stradina sulla quale il Comune vanta un diritto di passo pubblico va considerata dunque una pubblica via. Ora, la giurisprudenza ha già stabilito che se un accesso sufficiente è realizzabile transitando su propri fondi, non si può esigere un passo necessario su fondi altrui (Rep. 1989 pag. 143). Inoltre la legge si riferisce all'accesso al fondo come tale, non necessariamente ai subalterni (DTF 84 II 164). Ciò significa che il proprietario del fondo ha il diritto di ottenere un accesso sufficiente : a lui incombe poi di adeguarlo con opportuni accorgimenti alle proprie necessità, senza pretendere un passaggio che torni a maggior scapito per i vicini solo per potergli consentire di raggiungere una determinata parte del fondo (ad esempio l'edificio ivi esistente: Rep. 1989 pag. 143).

E. 18

In concreto, gli atti non escludono la possibilità di un accesso diretto dal fondo dell'appellante alla stradina citata. Intanto l'esistenza fino al 1997 di una scalinata con 5 o 6 gradini, benché situata su un altro fondo, non esclude la possibilità di costruirne una analoga direttamente dalla particella dell'appellante. Inoltre l'attore stesso aveva offerto di formare sulla sua proprietà una scala di accesso per entrambi i fondi, partendo dal citato sentiero (lettera 9 agosto 1999 dell'avv. _____ con allegato progetto dell'ing. _____, nel fascicolo “ispezioni”). Infine il perito medesimo, pur senza procedere ad approfondimenti particolari, ha rilevato che l'interesse per la particella n. _____ consiste anche nel mantenere il giardino allo stato attuale, senza creare una nuova scala per accedere al passaggio pubblico sul lato ovest (perizia, pag. 2), e che il richiedente del passo, non dovendo costruire una scala d'accesso sul proprio terreno, può risparmiare sino a fr. 20'000.– (pag. 3; audizione orale del 15 dicembre 1999: verbali, pag. 12), ragion per cui il fondo dell'appellante è direttamente accessibile dalla pubblica via. Poco importa quindi che il collegamento non sia soddisfacente, poiché l'art. 694 cpv. 1 CC non assicura un accesso ideale, né può essere invocato per semplice comodità (Rep. 1997 pag. 150).

E. 19

Al momento in cui si vede garantire una possibilità di accesso al proprio fondo, il richiedente deve dimostrare – ove insista per ottenere un altro passo, più gravoso per i vicini – che l'accesso in questione non consenta un uso razionale del suo fondo (Meier-Hayoz, *op. cit.*, n. 49 ad art. 694 CC), oppure cagioni costi sproporzionati (Caroni Rudolf, *Der Notweg*, tesi, Berna 1969, pag. 69). In concreto non consta, né l'interessato pretende, che la costruzione di un accesso diretto alla stradina impedisca un uso razionale del fondo, tanto più che il manufatto occuperebbe una parte di giardino (subalterno c), senza precludere un ulteriore ampliamento dell'abitazione. Né si può dire che tale accesso causi costi sproporzionati, circostanza da esaminare in funzione del valore che l'opera ha per il richiedente (Simonius/Sutter, *op. cit.*, § 13 n. 80). Il perito ha invero stimato il costo per la costruzione di una scala sul fondo dell'appellante in fr. 20'000.– (audizione orale del 15 dicembre 1999: verbali, pag. 12), ma tale indicazione, oltre che non sorretta da alcun calcolo specifico, non permette ancora di ravvisare costi esagerati, tanto meno ove si pensi che una somma analoga potrebbe presentarsi al concedente nel caso di spostamento del

passo in seguito alla realizzazione del progetto di costruzione (perizia, pag. 3). Non si giustifica pertanto un diritto di passo pedonale necessario a carico della particella n. _____, l'appellante potendo realizzare sul proprio fondo un accesso pedonale raggiungibile attraverso la nota stradina comunale. Del resto, nella nozione di passo pubblico pedonale, che in quanto servitù personale irregolare soggiace alle norme sulle servitù fondiari (art. 781 cpv. 3 CC), è compreso anche il diritto di passare a cavallo e in bicicletta (Jacomella/Lucchini , op. cit., pag. 144). L'appello, infondato, deve di conseguenza essere respinto, senza che occorra ponderare i contrapposti interessi delle parti, questione riservata al caso in cui il passo vada accordato (art. 694 cpv. 3 CC), ciò che non si verifica in concreto.

E. 20

Gli oneri processuali, commisurati all'importanza del litigio, seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.