

# TI\_GERICHTE 11.2001.65 vom 3. April 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-04-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2001.65](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2001.65)

FR: TI\_GERICHTE 11.2001.65 du 3 avril 2002

IT: TI\_GERICHTE 11.2001.65 del 3 aprile 2002

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

Il valore litigioso è stato fissato dal Pretore in fr. 64 800.–, pari alla “svalutazione minima” del fondo serviente in caso di aggravio (art. 9 cpv. 3 CPC; sentenza impugnata, consid. 10). Le parti non hanno sollevato obiezioni al riguardo, né si ravvisano elementi che inducano a reputare palesemente inverosimile la cifra indicata dal primo giudice. Tempestivo, sotto questo profilo l'appello è dunque ricevibile.

### E. 2

Il Pretore ha scartato come irrilevante, anzitutto, sia l'eventualità che \_\_\_\_\_ possa avere avuto l'intenzione di concedere a suo tempo una servitù di passo attraverso la particella n. 2066 (decisive essendo solo le iscrizioni a registro fondiario) sia la circostanza che l'attore sia transitato indisturbato per anni lungo il giardino di tale particella (una servitù non potendosi acquisire per usucapione). Ciò premesso, egli ha verificato se fossero dati in concreto i requisiti per un accesso necessario a norma dell'art. 694 CC, traendo la conclusione che l'impossibilità di raggiungere la particella n. \_\_\_\_\_ con l'automobile non impedisce all'attore un uso razionale del fondo, adibito ad abitazione. Del resto – egli ha soggiunto – altre case edificate su terreni collinari di \_\_\_\_\_ non hanno accessi veicolari. Inoltre, con una spesa di fr. 40 000.– o 50 000.– l'attore potrebbe ricavare un paio di posteggi da un altro terreno di sua proprietà, la particella n. \_\_\_\_\_ posta a lato della “via \_\_\_\_\_”, che disterebbe meno di 20 m da casa sua se appena si formasse una scala di collegamento. La servitù in questione svaluterebbe invece la particella n. \_\_\_\_\_ di fr. 64 800.– e la deprezzerebbe ancora maggiormente nel caso in cui cambiassero le norme di piano regolatore comunale. Per di più, il suo tracciato passerebbe proprio a ridosso dei fabbricati esistenti, compromettendo gravemente la possibilità di vendere il fondo. Che l'attore abbia costruito la propria casa contando sull'accessibilità dei due posteggi poco importa. E poco importa altresì che l'indennità possa compensare il convenuto del disagio subito, la ponderazione dei contrapposti interessi non giustificando l'aggravio. Donde, in sintesi, il rigetto della petizione.

### E. 3

L'appellante sostiene che il motivo principale per cui il Pretore gli ha negato l'accesso necessario, ossia la possibilità di ricavare due posteggi a lato della “via \_\_\_\_\_”, non ha consistenza, poiché – contrariamente all'opinione del perito giudiziario – il permesso di costruzione a tal fine non gli può essere rilasciato. Che poi egli possieda un fondo nei pressi è una circostanza fortuita, ininfluyente per l'applicazione dell'art. 694 CC, giacché il diritto di

accesso necessario è di natura prediale e non dipende dal fatto che il richiedente abbia altri terreni nella zona. Quanto alla svalutazione del fondo serviente, la cifra di fr. 64 800.– indicata dal Pretore (pari a un quinto del valore venale del fondo) presuppone che gli stabili ivi esistenti possano essere ristrutturati, ciò che il diritto edilizio comunale non consente, mentre in caso di semplice riattazione il deprezzamento sarebbe di soli fr. 21 600.–. Inoltre il passo veicolare avverrebbe solo di primo mattino e a sera inoltrata, ciò che non pregiudicherebbe eccessivamente l'uso del giardino sul fondo gravato. Tanto più – soggiunge l'appellante – che il transito è già stato esercitato pacificamente per anni e non costituisce una semplice comodità, ma una vera e propria esigenza, senza la quale il Municipio di \_\_\_\_\_ nemmeno gli avrebbe concesso l'abitabilità dello stabile.

#### **E. 4**

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). 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 specificità del caso concreto ( Rey in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht , ZGB II, Basilea 1998, n. 11 ad art. 694 CC con rinvii). Per “accesso sufficiente” va inteso un collegamento alla pubblica via che garantisca, dal punto di vista oggettivo, uno sfruttamento adeguato e razionale del fondo, conforme alla relativa destinazione ( Steinauer , Les droits réels, vol. II, 2<sup>a</sup> edizione, pag. 161, n. 1863; Rey, op. cit., n. 6 ad art. 694 con rimandi). Trattandosi di un terreno edificato che si trovi all'interno di una località, in linea di principio l'accesso non è sufficiente se non è carrozzabile (DTF 110 II 127 consid. 5, 93 II 169 consid. 2; Rep. 1989 pag. 142 consid. 1 con rimandi). Nell'applicazione dell'art. 694 CC, nondimeno, la giurisprudenza è restrittiva in ragione del ragguardevole pregiudizio che la servitù può arrecare al fondo del vicino (casistica e riferimenti in: Steinauer , op. cit., pag. 161, n. 1863a; Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 3<sup>a</sup> edizione, note 49 e 54 ad art. 694 CC; DTF 120 II 186 consid. 2a).

#### **E. 5**

Recentemente il Tribunale federale ha avuto modo di sottolineare altresì che per ottenere un accesso carrozzabile al suo fondo il proprietario deve far capo, prima che all'art. 694 CC, agli istituti del diritto pubblico che disciplinano l'urbanizzazione del territorio (art. 19 cpv. 2 LPT), conformandosi alle disposizioni sulla sicurezza del traffico (DTF 120 II 187 consid. 2c, 121 I 70 consid. 4b). Se il diritto pubblico consente di ottenere allacciamenti e raccordi idonei, per vero, non sussiste uno stato di necessità che giustifichi un passo necessario a mente dell'art. 694 CC. Per invocare quest'ultima norma, in altri termini, il proprietario deve dimostrare di avere fatto tutto il possibile per ottenere la creazione di un accesso adeguato con gli strumenti che il diritto pubblico gli mette a disposizione, sempre che l'accesso richiesto sia indispensabile per un uso conforme alla destinazione del fondo (DTF inedita del 4 aprile 2000 in re B., inc. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, consid. 3a con rinvii). Nella fattispecie il terreno dell'attore è già edificato da anni e il piano regolatore comunale ha rinunciato alla formazione di altre strade in quel comparto (deposizione \_\_\_\_\_: verbali, pag. 4 verso il basso). Ne segue che il diritto pubblico non offre all'attore alcun mezzo per ottenere un accesso ai suoi due posteggi. Anche in

questa prospettiva la richiesta di servitù fondata sull'art. 694 CC è dunque ammissibile.

#### **E. 6**

In concreto è fuori discussione che il fondo dell'attore può essere raggiunto in automobile unicamente attraverso la particella del convenuto (planimetrie doc. C e D). La stradina comunale già citata (particella n. \_\_\_\_\_: sopra, lett. A) è carrozzabile solo per i primi trenta metri circa (sopralluogo, fotografia n. 3), dopo di che diviene troppo stretta per il transito di automezzi (fotografia n. 6) e continua a una quota più alta di oltre 3 m rispetto alla particella dell'attore (perizia, pag. 9; fotografia n. 14). Ciò obbliga a proseguire sulle particelle n. \_\_\_\_\_ (per qualche metro) e \_\_\_\_\_ (fotografie n. 13 e 17), entrambe gravate da servitù di passo veicolare in favore della particella n. \_\_\_\_\_. L'ultimo tratto implica – come detto – l'attraversamento della particella n. \_\_\_\_\_ (fotografia n. 7), fino a raggiungere i due posteggi coperti (fotografia n. 9). Percorsi alternativi non esistono (perizia, pag. 9). Ora, che il fondo dell'attore si trovi “all'interno di una località” (nel senso della giurisprudenza: sopra, consid. 4) non fa dubbio, la zona collinare a lato di “via \_\_\_\_\_” essendo finanche densamente abitata. In linea di massima la particella n. \_\_\_\_\_, che non dispone di un passo carrabile, ha quindi diritto “dietro piena indennità” a un accesso sufficiente giusta l'art. 694 cpv. 1 CC. Il problema è ancora di sapere se ciò si giustifichi nel caso precipuo con “riguardo agli interessi delle due parti” (art. 694 cpv. 3 CC).

#### **E. 7**

Il Pretore ha ritenuto di poter transigere sul diritto a un accesso sufficiente, invero, con l'argomento che molti fondi situati nella zona collinare di \_\_\_\_\_ sono raggiungibili solo con lunghe scalinate o con ascensori su rotaia (sentenza, consid. 5). Un conto però è la situazione di fondi il cui collegamento con la pubblica via è impossibile per la morfologia dei luoghi (DTF 93 II 169 in basso; DTF inedita del 27 giugno 2000 nella causa S., inc. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, consid. 3c), un altro è la situazione di fondi che tecnicamente possono essere raccordati alla strada. Senza dimenticare che in collina taluni alloggi sono notoriamente accessibili solo con scale o ascensori, per questioni di dislivello, anche se il fondo è raggiungibile in automobile. Nulla di tutto ciò pertiene al caso in esame, ove la particella n. \_\_\_\_\_ può senz'altro essere allacciata alla “via \_\_\_\_\_”, per di più attraverso un passaggio che già esiste. Il problema non consiste dunque nel domandarsi se la particella in questione abbia un “accesso sufficiente”, bensì – come detto – nell'esaminare se la servitù litigiosa si giustifichi con “riguardo agli interessi delle due parti”.

#### **E. 8**

Il Pretore ha risolto la questione negativamente perché, in sostanza, l'attore possiede lungo la “via \_\_\_\_\_” una striscia di terreno (la particella n. \_\_\_\_\_: sopralluogo, fotografie n. 4 e 5) da cui potrebbe ricavare due posteggi, l'uno dietro l'altro, erigendo un muro di sostegno a valle. Una volta raccordato il terrapieno per mezzo di una scala alla sottostante stradina comunale (planimetria doc. B), gli rimarrebbero da percorrere solo 16 m a piedi per raggiungere il suo fondo (sentenza impugnata, pag. 7 a metà). L'appellante obietta che per formare una simile opera occorrerebbe un muro di sostegno alto più di 3 m, sicché il posteggio non potrebbe essere considerato una mera costruzione accessoria e dovrebbe rispettare – contrariamente a quanto sembra asserire il perito giudiziario (referto, pag. 7, risposta n. 3) – la distanza di 6 m dai fabbricati esistenti (art. 13 NAPR), in

particolare dalla casa che sorge sulla sottostante particella n. \_\_\_\_\_ (planimetria doc. D; Scolari , Commentario della legge edilizia, \_\_\_\_\_ 1996, pag. 414, n. 853). L'argomentazione non manca di verosimiglianza, ove appena si osservi il dirupo che separa la “via \_\_\_\_\_” dalla stradina a valle (sopralluogo, fotografie n. 6 e 15). D'altro lato il perito si è limitato a prospettare l'ipotesi di una costruzione accessoria (“si potrebbe invocare la definizione di costruzione accessoria”: complemento, pag. 5), senza valutare l'altezza del muro di sostegno. A poco rileva quindi che verso la “via \_\_\_\_\_” lo stabile situato sulla particella n. \_\_\_\_\_ sia privo di finestre (complemento di perizia, ultimo foglio in fondo). Sia come sia, si volesse anche ammettere la fattibilità dell'opera, ciò è solo uno degli elementi che entrano in linea di conto nella ponderazione d'interessi prevista dall'art. 694 cpv. 3 CC (sotto, consid. 15), senza essere un fattore dirimente né determinante. La questione sarà dunque ripresa in appresso.

### **E. 9**

L'appellante soggiunge che, comunque sia, il diritto di passo necessario ha natura prediale e non dipende dalla circostanza – fortuita – che il richiedente possieda altri terreni nella zona. L'opinione è infondata. È vero che l'esistenza di un accesso sufficiente a norma dell'art. 694 CC va esaminata dal punto di vista oggettivo, nel senso che le esigenze personali del proprietario devono risultare obiettivamente consone alla destinazione economica dell'immobile secondo le condizioni locali (DTF 107 II 330 consid. 3). I requisiti per un accesso necessario devono nondimeno essere valutati di volta in volta, soppesando anche le particolarità concrete (compresa la natura della particella e i suoi dintorni: Rey, op. cit., n. 7 ad art. 694 CC). Quando il Tribunale federale ha ritenuto non potersi pretendere che un proprietario raggiunga la sua abitazione a piedi, lasciando l'automobile in un posteggio pubblico a circa 130 m di distanza (DTF 93 II 169), esso ha considerato anche le specificità del caso e non si è limitato a ponderare criteri astratti. Che nella fattispecie l'appellante possa formare due posteggi a circa 20 m da casa con una spesa di fr. 40 000.– o 50 000.– è dunque uno dei parametri di cui tenere conto, come detto, nell'apprezzamento degli interessi in gioco cui accenna l'art. 694 cpv. 3 CC.

### **E. 10**

Per quanto riguarda la valutazione dei contrapposti interessi, giovi ricordare che lo scapito arrecato al fondo serviente dall'eventuale servitù non deve eccedere il vantaggio ridondante al proprietario del fondo beneficiario ( Rey , op. cit., n.

### **E. 11**

Il deprezzamento che la particella n. \_\_\_\_\_ subirebbe in seguito alla costituzione della servitù è stato stimato dal perito giudiziario in fr. 64 800.– (referto, pag. 10, risposta n. 3), calcolati secondo il “miglior uso” ottenibile con riattamento completo dei fabbricati odierni situati sulla particella, senza modifiche esterne (complemento, pag. 3). L'esperto ha rilevato che la servitù non limiterebbe l'edificabilità del fondo secondo il vigente diritto edilizio (pag. 10, risposta n. 2), gli stabili esistenti potendo essere riattati, ma non demoliti e ricostruiti in un'altra posizione (pag. 4 in alto). L'aggravio per la particella n. \_\_\_\_\_ si ricondurrebbe perciò alla limitata possibilità di sfruttare il giardino antistante gli edifici (che perderebbe “intimità” e “sicurezza”, segnatamente in presenza di bambini: complemento, pag. 2) e al disturbo occasionato dal transito dei veicoli, che nuocerebbe alla qualità dell'alloggio e ridurrebbe il reddito da locazione (perizia, pag. 6). Il deprezzamento di fr. 104 800.– accennato dal Pretore, ancorato su una variante di piano regolatore “lungi

dall'essere conclusa” (perizia, pag. 11 a metà), non è invece di rilievo. Determinante è lo stato di fatto al momento del giudizio, non previsioni più o meno aleatorie. La modifica strutturale dei fabbricati odierni che il passo precluderebbe (cui ha alluso il testimone \_\_\_\_\_: verbali, pag. 10 seg.), del tutto ipotetica, non è dunque di sussidio.

#### **E. 12**

Secondo il Pretore, al deprezzamento previsto nella fattispecie si cumulano gli inconvenienti legati al ridotto uso del giardino e le difficoltà nella possibile alienazione della particella. Tali svantaggi però sono già stati considerati dal perito nella valutazione dell'indennità di fr. 64 800.–, che già tiene conto delle limitazioni connesse al limitato sfruttamento del giardino e al disturbo occasionato dal passaggio di veicoli (perizia, pag. 6). Certo, l'indennità così calcolata permette di tacitare unicamente il pregiudizio oggettivo, che ogni proprietario riscontrerebbe nell'uso del fondo ( Caroni Rudolf , Der Notweg, tesi, Berna 1969, pag. 133). Esistono anche situazioni in cui un proprietario subisce ulteriori danni, dovuti a un uso soggettivo dell'immobile o ai rapporti che egli si trova a intrattenere con il proprietario del fondo dominante (C aroni Rudolf , op. cit., pag. 134). In concreto tuttavia non risulta l'esistenza di danni aggiuntivi, né il convenuto li prospetta (tali sarebbero, ad esempio, l'impossibilità di usare il giardino come parco giochi per un asilo nido o come terreno agricolo). Quanto alle accresciute difficoltà correlate alla possibile alienazione della particella, si tratta di un pregiudizio tipicamente pecuniario, che va ritenuto compreso nella “piena indennità” garantita dall'art. 694 cpv. 1 CC.

#### **E. 13**

Circa la rivalutazione di cui fruirebbe la particella n. \_\_\_\_\_ in esito alla costituzione del passo veicolare, nulla risulta dalla sentenza impugnata. Dal profilo economico non consta ad ogni modo che la svalutazione arrecata al fondo gravato dall'eventuale servitù eccederebbe il vantaggio derivante al proprietario del fondo dominante. Il convenuto sostiene, ancora nelle osservazioni all'appello, che l'investimento necessario per la formazione del posteggio menzionato dal Pretore sulla particella n. \_\_\_\_\_ sarebbe di fr. 40 000.– o 50 000.–, assai inferiore al deprezzamento di fr. 64 800.– che subirebbe il suo fondo (memoriale, pag. 13 nel mezzo). Ma a prescindere dal fatto che tale assunto potrebbe anche lasciare qualche dubbio, agli atti non trovandosi alcun riscontro né sulla spesa di fr. 20 000.– stimata dal primo giudice per la formazione della scala di collegamento né sui costi necessari per l'eliminazione – almeno parziale – della tettoia che copre il posteggio (sopralluogo, fotografie n. 9, 11 e 14), indispensabile per far passare la scala, tale argomento non è di sussidio per stimare l'eventuale rivalutazione del fondo beneficiario giusta l'art. 694 CC. Sia come sia, nemmeno il convenuto pretende che la rivalutazione di cui fruirebbe la particella n. \_\_\_\_\_ ove fosse costituita la servitù sarebbe minore della svalutazione arrecata alla sua particella n. \_\_\_\_\_. Sul tema, non controverso, non deve quindi intervenire d'ufficio questa Camera.

#### **E. 14**

A parere dell'appellante il deprezzamento che subirebbe il fondo gravato in caso di costituzione del passo veicolare è finanche inferiore a fr. 64 800.– e, anzi, nemmeno supererebbe fr. 21 600.–. Ora, la “piena indennità” cui si riferisce l'art. 694 cpv. 1 CC corrisponde, per principio, alla differenza tra il valore venale del fondo senza l'onere e con l'onere litigioso (DTF 121 II 445, 120 II 424, 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). Solo qualora il passo necessario riguardi una strada già costruita l'indennità si calcola sulla base del valore commerciale relativo alla superficie concretamente gravata dalla servitù (DTF 120 II 423 consid. 7a). Nella commisurazione del risarcimento non è di rilievo invece l'eventuale colpa del proprietario che ha causato lo stato di necessità ( Caroni Rudolf , op. cit., pag. 134 in fondo). Quanto all'indennizzo, esso va corrisposto, salvo diverso accordo tra le parti, sotto forma di capitale e diventa esigibile nel momento stesso in cui la richiesta di iscrizione della servitù è presentata all'ufficiale del registro fondiario ( Meier-Hayoz , op. cit., n. 82 ad art. 694 CC; Steinauer , op. cit., pag. 164, n. 1868 in fine).

a) In concreto il perito ha determinato il valore venale della particella n. \_\_\_\_\_ in fr. 378 700.– senza la servitù di passo e in fr. 313 900.– con la servitù, onde un aggravio di fr. 64 800.– (perizia, pag. 7, risposte n. 1 e 2; pag. 10, risposte n. 2 e 3). L'appellante asserisce che tale calcolo non è attendibile poiché i fabbricati esistenti sul fondo possono essere solo riparati, non rimaneggiati o mutati di destinazione, sicché il deprezzamento non eccederebbe fr. 21 600.–, come risulta dal complemento di perizia. Dipartendosi da tale importo, egli offre un'indennità di fr. 10 000.– rinviando ad argomenti fatti valere in primo grado. Il mero richiamo a motivi esposti in allegati di prima sede non adempie tuttavia i requisiti minimi di un appello (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC combinato con il cpv. 5; Cocchi/Trezzini , CPC massimato e commentato, Lugano 2000, n. 20 e 21 ad art. 309 CPC con rimandi). Su tal punto il ricorso va dichiarato irricevibile. b) Quanto all'indennità di fr. 64 800.–, è accertato che gli edifici esistenti sulla particella n. \_\_\_\_\_ non rispettano le norme sulle distanze da confine (perizia, pag. 3 nel mezzo) e potrebbero essere riattati, ma non ricostruiti in un'altra posizione (perizia, pag. 4, punto 3.100). A torto l'appellante asserisce tuttavia che ciò consentirebbe solo riparazioni indispensabili, come il rifacimento dei servizi sanitari, dei pavimenti, dei serramenti, dell'impianto elettrico, del riscaldamento centrale o della cucina (complemento peritale, pag. 3). L'art. 39 cpv. 1 RLE (RL 7.1.2.1.1) vieta bensì “lavori di trasformazione sostanziali”, ma non impedisce “trasformazioni più importanti”, purché non pregiudichino “in modo apprezzabile l'interesse pubblico o quello dei vicini”. A giusto titolo, quindi, il perito ha calcolato l'aggravio fondandosi sul “miglior uso, che si configura nella riattazione completa della casa, senza modificarne l'aspetto esteriore, onde ottenere un appartamento di qualità che non deprezzi il valore del terreno e che possa garantire il giusto reddito” (complemento peritale, pag. 3). Contrariamente a quanto assume l'appellante, in siffatta eventualità i subalterni B (stalla) e C (“sostra”) rimarrebbero nello stato attuale (perizia, pag. 5). E siccome la costituzione del passo litigioso pregiudicherebbe, in certa misura, lo sfruttamento del terreno, a ragione il perito si è fondato sull'importo di fr. 64 800.– (DTF 121 II 436 consid. 8a). c) Il convenuto insiste, nelle osservazioni all'appello, per un'indennità di fr. 104 800.– che tenga conto dei più favorevoli indici previsti nella futura revisione del diritto edilizio comunale. Se non che, come si è visto, non solo la revisione del piano regolatore è “lungi dall'essere conclusa”, ma il lieve aumento degli indici che si prospetta rimane nel vago (perizia, pag. 11), tant'è che l'importo di fr. 104 800.– è stato calcolato dal perito “azzardando una previsione”, nell'ipotesi in cui la stalla e la “sostra” possano essere destinate a scopi abitativi (perizia, loc. cit.). A prescindere dal fatto però che un simile cambiamento di destinazione potrebbe anche rivelarsi in contrasto con l'art. 39 RLE (RDAT 1995-II pag. 97 n. 36), l'indennità disposta dall'art. 694 cpv. 1 CC compensa il danno subito dal proprietario del fondo serviente al momento in cui è costituita la servitù ( Steinauer , op. cit., pag. 164, n. 1868d; Meier-Hayoz , op. cit., n. 78 ad art. 694 CC), non eventuali speculazioni future (

Simonius/Sutter , Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, vol. I, Basilea 1995, pag. 453 n. 91). Ciò posto, non si ravvisano motivi sufficienti per scostarsi dalla somma di fr. 64 800.– stabilita nel referto peritale.

### **E. 15**

Nella ponderazione d'interessi cui si richiama l'art. 694 cpv. 3 CC si deve dunque considerare, in sintesi, che nel caso specifico – da un lato – il tracciato richiesto è l'unico possibile, che tale accesso è stato usato pacificamente dal 1987 al 1994 e che il diritto pianificatorio comunale non prevede la creazione di altri accessi nella zona; d'altro lato si deve considerare che la servitù richiesta deprezzerebbe il fondo serviente di fr. 64 800.– (pregiudicandone in particolare lo sfruttamento, l'uso del giardino e la commerciabilità) e che l'attore potrebbe formare due posteggi scoperti (almeno così si presume) su un altro suo fondo a una ventina di metri da casa a un costo di fr. 40 000.– o 50 000.–. Se la ponderazione dei contrapposti interessi si esaurisse in questi soli termini, la giustificazione del passo richiesto apparirebbe dubbia. Nel caso precipuo tuttavia occorre por mente anche a un altro elemento, riconducibile all'origine stessa della controversia. Non bisogna dimenticare in effetti che sino al marzo del 1987, quando è stata scorporata dalla particella n. 2066, l'area in cui si trovano i posteggi dell'attuale particella n. \_\_\_\_\_ era perfettamente agibile con automezzi dalla pubblica via, proprio attraverso il passo ora richiesto. Non per caso il piano regolatore comunale rinuncia a ulteriori strade in quel comparto: l'accesso alla superficie dei posteggi coperti sull'odierna particella n. \_\_\_\_\_ esisteva sin dal 1936; l'ha tolto \_\_\_\_\_, frazionando la particella n. \_\_\_\_\_ senza curarsi di come l'area smembrata sarebbe poi stata raggiungibile. Tale circostanza non può semplicemente essere ignorata.

### **E. 16**

È vero che nell'ottobre del 1984 l'attore ha accettato in donazione la particella n. \_\_\_\_\_ così com'era, senza accesso carrabile, ma è anche vero che nel marzo del 1987 egli ha ricevuto dal genitore un ulteriore scorporo di 170 m<sup>2</sup> (staccato, una volta ancora, dalla particella n. \_\_\_\_\_) proprio per formare i due posteggi coperti. Come dovessero essere raggiunti questi ultimi se non passando sul tratto di giardino ora in contestazione non è dato a divedere. Certo, un diritto di servitù non si acquisisce per usucapione. Del fatto che per anni l'attore ha esercitato il passo pacificamente è giusto nondimeno tenere conto nella ponderazione degli interessi in gioco ai fini dell'art. 694 cpv. 3 CC. Né il convenuto è – per avventura – un terzo estraneo, che ha acquisito la proprietà della particella n. \_\_\_\_\_ facendo assegnamento sul solo registro fondiario (art. 973 CC). Egli ha ricevuto il fondo in donazione, nel maggio del 1991, ben sapendo che sin dal 1987 il fratello lo attraversava in automobile per raggiungere i suoi due posteggi, tant'è ch'egli medesimo ha tollerato quello stato di fatto sino alla morte del padre, nel 1994. Tali circostanze del caso particolare – come detto – non possono essere semplicemente disattese.

### **E. 17**

Il convenuto sostiene – con il Pretore – che l'appellante avrebbe dovuto assicurarsi la servitù di passo prima di costruire il posteggio coperto. Non avendolo fatto, egli deve imputare la mancanza a sé stesso. Ora, chi si preclude deliberamente un accesso veicolare, creando uno stato di necessità, non può poi valersi in buona fede dell'art. 694 CC. Una mera omissione o dimenticanza non basta tuttavia per denotare malafede ( Rey , op. cit., n. 9 e 10 ad art. 694 CC con rimando; Meier-Hayoz , op. cit., n. 55 e 56 ad art. 694 CC; Caroni Rudolf , op. cit.,

pag. 129 seg.). In concreto il notaio che ha rogato le donazioni della particella n. \_\_\_\_\_ nel 1984 (compreso il noto scorporo nel 1987) e della particella n. \_\_\_\_\_ nel 1991 ha dichiarato che in tali occasioni l'accesso alla particella n. \_\_\_\_\_ non è stato nemmeno discusso (deposizione \_\_\_\_\_, verbali, pag. 7). Negli ultimi anni di vita \_\_\_\_\_ sembra invero essersi lamentato del fatto che l'attore passava sul suo giardino, riproponendosi finanche di tirare una catena all'imbocco (teste \_\_\_\_\_, verbali, pag. 17). Ciò sembra ricondursi tuttavia, più che al disturbo del transito, alla circostanza che l'attore disapprovava l'avvenuta donazione della particella n. \_\_\_\_\_ al fratello (deposizione \_\_\_\_\_, verbali, pag. 8). Comunque sia, lo stesso \_\_\_\_\_ aveva donato all'attore il terreno necessario proprio per formare i posteggi coperti (deposizione \_\_\_\_\_, verbali, pag. 5 verso il basso; deposizione \_\_\_\_\_, verbali, pag. 12 nel mezzo). In siffatte circostanze non si può rimproverare all'appellante di avere creato egli medesimo uno stato di necessità.

#### **E. 18**

Se ne conclude, tutto ben ponderato, che il caso in esame non può semplicemente essere equiparato a quello di due estranei, di cui l'uno chieda un accesso necessario, senza averne mai beneficiato, e l'altro resista, senza avere mai avuto parte alcuna nella mancanza di un tale accesso. In concreto l'area su cui sorge il posteggio coperto dell'odierna particella n. \_\_\_\_\_ ha beneficiato legalmente di un accesso veicolare dal 1936 fino al 1987 (data in cui lo scorporo di 170 m<sup>2</sup> è stato staccato dalla particella n. \_\_\_\_\_). Inoltre il tracciato di fatto sussiste immutato, è stato utilizzato pacificamente dal 1987 al 1994 con frequenza pressoché quotidiana e il convenuto è il successore in diritto (consapevole) di chi ha deliberatamente eseguito il frazionamento appunto per consentire la creazione di due posteggi. Pur ammettendo che l'attore possa formare un terrapieno scoperto una ventina di metri a monte da casa sua, nelle particolari circostanze del caso non è fuori luogo riconoscere quindi che la particella n. \_\_\_\_\_ possa disporre di un "accesso sufficiente" come tutti i fondi fabbricati in genere. Quanto alle inevitabili limitazioni d'uso che il passo arreca alla particella n. \_\_\_\_\_, senza nulla togliere, il pregiudizio può ritenersi ragionevolmente tacitato con la "piena indennità" peritalmente accertata di fr. 64 800.-.

#### **E. 19**

D'altro lato è anche giusto che il disturbo arrecato dal passaggio veicolare sulla particella n. 2066 sia ridotto al minimo. Il convenuto chiede, a tal fine, che il ricorrente attui a proprie spese i provvedimenti tecnici auspicati dal perito (osservazioni all'appello, pag. 2; conclusioni del 9 gennaio 2001, pag. 21). Questi ha precisato che per attenuare gli inconvenienti dovuti all'esercizio del transito è opportuno limitare la larghezza del passo a 2.50 m e ridurre "al minimo indispensabile" l'eventuale spazio di manovra per entrare nel posteggio del fondo dominante (perizia, pag. 10, punto 7.400, risposta n. 4). Se non che, l'attore non ha mai chiesto né un accesso più largo di 2.30 m né ha mai preteso spazi di manovra per accedere ai suoi posteggi. Le misure di contenimento in questione si rivelano dunque prive d'oggetto. Rimane da esaminare l'ultimo suggerimento del perito: quello di pavimentare la superficie gravata dal passo "con elementi grigliati di cemento tra i quali può essere seminata dell'erba a prato verde" (perizia, loc. cit.). L'attore non si è espresso al riguardo, limitandosi – ancora nell'appello – a offrire la nota indennità onnicomprensiva di fr. 10 000.-. Il problema deve pertanto essere approfondito. a) Se per l'esercizio di una

servitù sono necessarie delle opere, spetta all'avente diritto mantenerle (art. 741 cpv. 1 CC). Chi debba finanziare la costruzione di tali opere la legge non la dice (Petitpierre in: *Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II*, Basilea 1998, n. 8 ad art. 741), ma la dottrina reputa che l'art. 741 cpv. 1 CC si applichi anche al proposito per analogia (Steinauer, op. cit., pag. 327, n. 2283; Liver, *Das Eigentum*, in: *Schweizerisches Privatrecht*, vol. V/I, Basilea 1977, n. 28 ad art. 741 CC; Simonius/Sutter, op. cit., pag. 451, n. 84). Del resto l'obbligo di manutenzione discende dal principio per cui il beneficiario di una servitù è tenuto a usare del suo diritto con ogni possibile riguardo (art. 737 cpv. 2 CC; Petitpierre, op. cit., n. 3 ad art. 741 CC). Gli incombe pertanto di ridurre nella misura da lui esigibile gli inconvenienti arrecati all'altro proprietario (Steinauer, op. cit., pag. 326, n. 2281). Quest'ultimo può pretendere, da parte sua, le misure ragionevolmente intese a eliminare gli effetti dannosi della servitù, sempre che l'esercizio del diritto non ne risulti pregiudicato (DTF 100 II 195; v. anche Steinauer, op. cit., pag. 327 n. 2281b). b) Nella fattispecie l'accesso necessario è destinato a essere esercitato lungo un giardino, su un tratto erboso già oggi solcato da due carraie in terra battuta (sopralluogo, fotografie n. 7, 12 e 17). Si tratta di una via d'accesso precaria, inadatta a sopportare il transito quotidiano, ancorché di due soli veicoli. Le immissioni di polvere in periodi di siccità, la formazione di fango in periodi umidi, il possibile dissesto del suolo che non appare particolarmente consolidato giustificano l'adozione di provvedimenti atti a ridurre il disagio imposto al convenuto. Il perito prospetta la pavimentazione della superficie gravata – come detto – “con elementi grigliati di cemento tra i quali può essere seminata dell'erba a prato verde”. La copertura dell'intera superficie appare nondimeno sproporzionata, le ruote dei veicoli poggiando solo sulle carraie, ciò che rende inutile selciare la parte centrale. La posa di sagomati in cemento perforati di larghezza giudiziosa, con sufficiente base d'appoggio (almeno di 40 cm) lungo le carraie appare invece una misura consona a prevenire polvere, fango e buche, senza essere di intralcio al passo. All'appellante deve dunque essere fissato un termine entro cui provvedere in tal senso a sue spese.

## **E. 20**

Nelle cause volte all'iscrizione di accessi necessari gli oneri processuali e le ripetibili seguono i principi del diritto espropriativo, l'iscrizione di una tale servitù avendo effetti analoghi (Meier-Hayoz, op. cit., n. 69 ad art. 694 CC; Rep. 1995 pag. 172 consid. 2). Si applica quindi la regola per cui, anche in caso di accoglimento dell'azione, l'attore sopporta i costi e deve versare ripetibili al convenuto, salvo che con il suo comportamento quest'ultimo abbia provocato la lite, abbia preteso un'indennità esorbitante oppure abbia resistito a oltranza (Caroni Rudolf, op. cit., pag. 115 in fondo). Nella fattispecie il convenuto ha proposto di respingere l'appello, ma in subordine ha consentito a un accesso necessario dietro piena indennità. Certo, egli non si vede corrispondere fr. 104 800.–, ma ottiene pur sempre fr. 64 800.– e la pavimentazione parziale del passo. Inoltre non si deve dimenticare che il caso specifico risultava molto particolare (sopra, consid. 18) e il suo esito non poteva dirsi scontato. Per di più l'attore ha offerto, ancora in appello, un'indennità irrisoria di fr. 10 000.–, priva di qualsiasi riscontro peritale. Tutto sommato, non si può dire quindi che il convenuto abbia ecceduto o abusato dei suoi diritti, né davanti al Pretore né in sede di appello. Si giustifica così che l'attore assuma i costi della procedura e rifonda al convenuto un'equa indennità per ripetibili in entrambi i gradi di giurisdizione. 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 della sentenza impugnata è così riformato: 1.1 La petizione è parzialmente accolta, nel senso che \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ è tenuto a costituire sulla particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ o, in favore della contigua particella n. \_\_\_\_\_, una servitù di passo con ogni veicolo lungo una striscia di terreno larga 2.30 m seguendo il percorso indicato in rosso sulla planimetria acclusa, dichiarata parte integrante della presente sentenza. 1.2 Al momento in cui la richiesta di iscrizione sarà presentata all'ufficio del registro fondiario, \_\_\_\_\_ verserà immediatamente ad \_\_\_\_\_ un'indennità di fr. 64 800.-. 1.3 Entro tre mesi dall'iscrizione della servitù nel registro fondiario \_\_\_\_\_ è tenuto a posare a regola d'arte e a sue spese sulle carraie del passo, senza soluzione di continuità lungo tutto il tracciato sulla particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, elementi grigliati di cemento per una larghezza di almeno 40 cm lungo ogni carraia. Per il resto l'appello è respinto e il dispositivo n. 2 della sentenza impugnata è confermato. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1450.- b) spese fr. 50.- fr. 1500.- sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2500.- per ripetibili. 3. Intimazione a: - avv. dott. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; - avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente  
La segretaria

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