

TI_GERICHTE 11.2001.73 vom 2. Februar 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-02-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2001.73

FR: TI_GERICHTE 11.2001.73 du 2 février 2006

IT: TI_GERICHTE 11.2001.73 del 2 febbraio 2006

Regeste

Costituzione di un passo veicolare necessario a carico di un accesso già esistente

Erwägungen

E. 1

Il Pretore ha stimato il valore litigioso in fr. 80 000.¸, pari a quanto costerebbe un nuovo accesso ai fondi dell'attore dal lato della strada cantonale e la formazione di un posteggio sulla particella n. 535 (sentenza impugnata consid. 1). Tale criterio di calcolo non appare pertinente, ma ciò non toglie che il maggior valore ridondante alle particelle dell'attore dalla costituzione della servitù (decisivo sotto il profilo dell'art. 9 cpv. 3 CPC) appare già a prima vista superiore a fr. 8000.¸. Basti pensare che i due fondi sono stati edificati a fini residenziali con un investimento che supera ampiamente fr. 1 000 000.¸ per ognuno di essi (fascicolo ¸corrispondenza diversa¸, lettera 28 febbraio 1996 dell'avv. RA 1). Del resto le parti non hanno mosso obiezioni alla valutazione del primo giudice (I CCA, sentenza inc. 11.1997.24 del 6 febbraio 1998, consid. 8b con rinvii). Tempestivo, sotto il profilo del valore litigioso l'appello è quindi ricevibile.

E. 2

In pendenza di causa l'attore ha ceduto i due fondi alla moglie (fascicolo ¸corrispondenza diversa¸, lettera 7 febbraio 1998 dell'avvocato _____). Anche il convenuto, dopo aver costituito il 9 dicembre 1996 la propria particella in sei proprietà per piani (act. XXXXI, ispezione del registro fondiario, estratto dal registro delle mutazioni, servitù e oneri fondiari, 12° foglio), ne ha venduta una a terzi (act. XXXXI, estratto censuario dei beni intestati a _____ e _____). In simili condizioni il processo continua nondimeno fra le parti in causa, fermo restando che ¸ fatte salve le disposizioni del diritto civile sull'acquisto dei terzi in buona fede ¸ la sentenza passerà in giudicato anche nei confronti degli acquirenti (art. 110 cpv. 1 CPC).

E. 3

Il 22 gennaio 2002 l'appellante ha instato davanti alla Camera per un nuovo sopralluogo, che è stato esperito in presenza delle parti l'11 luglio 2002 (act. LI). Il giudice delegato ha disposto inoltre una perizia sull'ammontare dell'indennità dovuta per l'eventuale diritto di passo veicolare (act. LVIII-A e LXIII-A) e ha chiarito la situazione pianificatoria delle particelle in causa. Nelle proprie osservazioni conclusive il convenuto ribadisce che la perizia non doveva essere esperita e che l'assunzione di informazioni dal Comune è irrita. La prima obiezione è manifestamente infondata, la giurisprudenza avendo già avuto modo di precisare che, dandosi atti lacunosi circa l'ammontare dell'indennità dovuta per una servitù di passo necessario, incombe al giudice interpellare un perito (Rep. 1981 pag. 338), tanto più ove le parti non abbiano quantificato la somma (I CCA, sentenza inc. 11.1999.64

del 6 giugno 2000, consid. 7f, massima pubblicata in: BOA n. 21 pag. 18). La seconda obiezione è finanche ai limiti della temerarietà, il diritto federale e cantonale è compreso perciò quello pianificatorio e dovendosi applicare d'ufficio (art. 87 CPC). Ciò posto, giova procedere senza indugio all'esame dell'appello.

E. 4

Premesso che l'indennità dovuta per la costituzione di una servitù di passo convenzionale non corrisponde necessariamente a quella dovuta per la costituzione di un accesso necessario, il Pretore ha ritenuto che nella fattispecie l'attore ha comunque sia perduto ogni diritto derivante dal pagamento di siffatta controprestazione (non quantificata), avendo egli ritirato la causa in cui postulava l'esecuzione dell'impegno stipulato nei contratti di acquisto delle particelle. E siccome l'ammontare dell'indennità non era stato cifrato né oggetto di istruttoria, la domanda di accesso necessario andava respinta già per tale motivo. Del resto egli ha soggiunto che la particella n. 535 confina a valle con la strada cantonale, dove con un investimento di fr. 80 000. è possibile ricavare un posteggio e un passaggio pedonale per raggiungere l'abitazione soprastante. Quanto al parere negativo della Divisione delle costruzioni, egli ha opinato che ai fini del diritto civile impedimenti dovuti a motivi di sicurezza del traffico non sono rilevanti. Circa la particella n. 564, il primo giudice ha ricordato altresì che, di principio, spetterebbe all'ente pubblico sistemare l'accesso esistente allargando la strada comunale, per tacere del fatto che l'interessato potrebbe assicurarsi l'accesso passando sull'altra sua particella. Infine egli ha concluso che l'opposizione del convenuto, stanti le liti sorte fra le parti, non configura un manifesto abuso di diritto.

E. 5

L'appellante fa valere che l'accesso necessario richiesto coincide esattamente con il tracciato della servitù di passo stipulata nei contratti di compravendita delle due particelle, per le quali ha pagato l'intero prezzo d'acquisto, compresa la mercede per la costituzione delle servitù. Poco importa dunque che l'ammontare dell'indennità non sia stato determinato. Inoltre egli definisce scioccante che il Pretore gli opponga la desistenza dalla precedente causa, intervenuta per di più in seguito a un atto nullo, mentre il ritiro della petizione ha comportato un arricchimento del venditore che equità impone di considerare alla stregua di una piena indennità. Relativamente alla costruzione ostacolata da ragioni di sicurezza di un posteggio sulla particella n. 535 a lato della strada cantonale, l'appellante reputa insufficiente un accesso a un'abitazione posto una cinquantina di metri a valle di un fondo scosceso quando già esiste un accesso stradale usato dagli abitanti del quartiere. A mente sua poi non vi sarebbe spazio per far capo al diritto pubblico, i fondi e il relativo accesso essendo stati edificati dal convenuto medesimo. E a torto il primo giudice avrebbe ritenuto legittima l'opposizione di lui, avendo egli pienamente adempiuto gli impegni nei confronti della controparte. Nelle proprio memoriale conclusivo di appello, infine, l'attore osserva che secondo le risultanze peritali nessuna indennità è dovuta al convenuto per la concessione del passo necessario.

E. 6

Il proprietario che non abbia un accesso sufficiente dal suo fondo a pubblica via 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, si deve aver riguardo agli interessi delle due parti (art. 694 cpv. 3 CC), ponderando debitamente le specificità del caso concreto (Rey in: Basler Kommentar, ZGB II, 2^a edizione, n.

E. 11

Nel caso in esame il Pretore ha ritenuto la petizione inammissibile già per il fatto che, come si è visto (consid. 5) l'attore non aveva formulato conclusioni circa l'ammontare dell'indennità offerta, la quale non era stata neppure oggetto di istruttoria (sentenza, consid. 3.4). L'appellante ribadisce che la controprestazione per un'identica servitù di passo era già inclusa contrattualmente nel prezzo d'acquisto delle due particelle e che, anzi, nell'ambito del negozio giuridico il convenuto si era impegnato a costituire diritti di passo in favore di altre quattro particelle. Nelle conclusioni in appello del 30 novembre 2005 egli soggiunge poi che la questione dell'indennità non è stata affatto ignorata davanti al Pretore, bensì espressamente e ampiamente dibattuta. Quanto al convenuto, egli fa valere che neppure in appello la controparte offre un'indennità, foss'anche indeterminata, per la concessione del passo (act. LXVII, pag. 3 seg.). a) La piena indennità prevista all'art. 694 CC non corrisponde necessariamente al prezzo dovuto per la costituzione di una servitù di passo (Caroni Rudolf, op. cit., pag. 132 seg. in fondo). Chi ottiene un accesso necessario, infatti, deve risarcire al proprietario del fondo serviente l'intero pregiudizio arrecato (Steinauer, op. cit., pag. 208 seg. n. 1868d), il quale corrisponde di regola alla differenza tra il valore venale del fondo senza 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). Se tuttavia l'accesso necessario grava, come in concreto, un passo già esistente, l'indennizzo va stabilito sulla base del valore venale della superficie concretamente gravata (DTF 120 II 424 consid. 7a). Poco contano, pertanto, precedenti pattuizioni fra le parti intese alla costituzione di una servitù convenzionale. b) L'appellante sostiene che il convenuto ha ricevuto l'intero prezzo d'acquisto delle particelle senza concedere la servitù promessa in tale ambito, il che rappresenta un arricchimento che equità impone di considerare quale corresponsione della piena indennità (appello, pag. 11). Davanti al Pretore, invece, egli aveva dichiarato di compensare l'indennità dovuta a norma dell'art. 694 CC con una sua pretesa nei confronti del convenuto per indebito arricchimento (replica, pag. 8 punto IV; conclusioni, pag. 13). Egli non aveva quantificato però la pretesa, dimenticando altresì di avere egli medesimo ritirato la causa volta a ottenere l'adempimento dell'impegno assunto dal venditore nel noto contratto di compravendita (sopra, lett. B). E quella desistenza ha posto fine alla lite con effetto di cosa giudicata (art. 352 cpv. 1 CPC). Certo, l'appellante asserisce che lo stralcio della causa dai ruoli si riconduce a un atto nullo perché la sua dichiarazione di ritiro era scritta in tedesco, contrariamente a quanto prescrive l'art. 117 CPC, ma la tesi è ai limiti del pretesto. Intanto perché egli non ha impugnato il decreto di stralcio. Inoltre perché la nullità di atti processuali è data solo in casi d'eccezione, allorché il vizio sia grave e manifesto, sicché l'accertamento della nullità non metta a repentaglio la sicurezza giuridica (esempi in: DTF 122 I 99 consid. 3a). Neppure l'appellante adombra estremi del genere nel caso in esame. c) Ciò premesso, il fatto che per l'accesso necessario l'attore non abbia offerto un'indennità determinata ancora non significa che la petizione fosse improponibile. Certo, un'azione di accesso necessario è inammissibile ove, in mancanza di accordo fra le parti, nella sua domanda il richiedente non abbia formulato conclusioni circa l'ammontare dell'indennità (DTF 104 II 306 consid. 4). Nella

fattispecie tuttavia l'attore non ha omissa qualsiasi conclusione riguardo all'indennità: nella petizione egli ha chiesto anzi di accertare che ζ per l'iscrizione di tali servitù di passaggio necessario, al proprietario del fondo gravato non è dovuta alcuna indennità, essendo la stessa già stata corrisposta con il versamento del prezzo di compravendita ζ (pag. 8 seg., domande di giudizio n. 3 in via principale e subordinata; v. anche conclusioni pag. 2 seg.). Siffatte conclusioni sono state riaffermate in appello (pag. 2 seg.) e ribadite nel memoriale conclusivo di questa sede, nel quale l'attore sostiene sulla base delle risultanze peritali che nessuna indennità è dovuta alla controparte, giacché il passo non arreca pregiudizio (pag. 3 in fondo). Il richiedente non ha quindi trascurato la questione dell'indennità: semplicemente chiede di non doverne versare alcuna. Il che non osta all'azione di accesso necessario. d) Il convenuto chiede che, comunque sia, l'indennità sia rinviata a separato giudizio, la questione essendo stata dibattuta solo in appello (act. LXVII: osservazioni conclusive, pag. 7 in alto). Nessuna disposizione obbliga tuttavia al doppio grado di giurisdizione nella procedura civile, né per diritto cantonale, né per diritto federale, né tanto meno in virtù dell'art. 6 CEDU (sentenza del Tribunale federale 4P.24/2005 del 27 giugno 2005, consid. 3.1 con rinvio). Il mancato esame della controversia da parte di due autorità può sì configurare una violazione del diritto d'essere sentito, ma solo qualora una parte non abbia potuto portare a conoscenza del secondo giudice tutti gli elementi a sostegno delle sue pretese (sentenza citata, consid. 3.2 con riferimenti). Nella fattispecie il convenuto ha avuto modo di esprimersi compiutamente sulle risultanze peritali in merito all'ammontare dell'indennità (act. LXVII: osservazioni conclusive, pag. 4 seg.), né assume di essersi visto limitare i suoi diritti di difesa. Sull'ammontare dell'indennità non è quindi il caso di rinviare gli atti al Pretore.

E. 12

Calcolata la superficie da gravare in 171 m², il perito ha stimato il valore venale dell'area in fr. 17 000. ζ . Posto nondimeno che la strada privata già serve per accedere a sei autorimesse ed è gravata da diritti di passo pedonali e veicolari in favore di cinque altri fondi (n. 263, 269, 273, 563 e 565), egli ha ritenuto per finire che ζ con l'aggiunta dell'onere di passo anche a favore dei mappali n. 535 e 564 il valore della superficie gravata non muta ζ (act. LVIII-A: referto, pag. 3 in basso). Fondandosi su tali considerazioni l'appellante ritiene di nulla dovere per la concessione dell'accesso necessario. Il convenuto obietta che, ragionando in tal modo, chi chiede per primo un diritto di passo necessario si troverebbe a pagare anche per gli ultimi. A suo avviso occorre dipartirsi dal valore della superficie interessata prima dell'edificazione (fr. 65 835. ζ), aggiungere i costi della sistemazione e della pavimentazione (fr. 30 000. ζ) e dedurre il valore residuo con le servitù (fr. 47 100. ζ). Così facendo il deprezzamento causato dall'accesso necessario risulta di fr. 48 735. ζ e in base al numero di autovetture va posto per 4 /

E. 17

a carico del richiedente, onde un'indennità in suo favore di fr. 11 467.06. a) Che un accesso necessario vada iscritto su una strada già esistente ancora non esonera, di per sé, da ogni obbligo contributivo (I CCA, sentenza inc. 11.1999.64 del 6 giugno 2000, consid. 7f, menzionata in: BOA 2001 n. 21 pag. 18). Se la superficie viaria è già gravata da oneri di passo in favore di altri fondi, tuttavia, l'ammontare dell'indennità va ridotto di conseguenza. E se le servitù di passo sono tali, per numero o estensione, da assimilare la superficie a una strada aperta al pubblico, l'indennità può tendere a zero, conformemente ai principi applicabili ζ per analogia (Steinauer, op. cit., pag. 208 n. 1868d) ζ in materia espropriativa

(RDAT I-1993 pag. 141 n. 52 in alto). Del resto, se una servitù non comporta aggravio per il proprietario del fondo serviente, non è dovuta nemmeno indennità (Caroni Rudolf , op. cit., pag. 134 n. 4). E se l'accesso necessario va a gravare una strada che già esiste, l'indennità non è intesa a rimborsare parte dei costi sopportati a suo tempo dal proprietario del fondo serviente per la formazione di tale strada (Meier-Hayoz , op. cit., n. 78 in fine ad art. 694 CC; Steinauer , op. cit., pag. 209 n. 235 con rimando a DTF 45 II 23). b) In concreto la via su cui l'attore chiede di poter esercitare l'accesso necessario alle sue particelle è già gravata da diritti di passo veicolari in favore di cinque fondi edificati (n. 263, 269, 270, 563, 656). Ci si può domandare se ciò basti per assimilare tale strada a una via aperta al pubblico. In mancanza di altri elementi non si intravedono ragioni tuttavia per scostarsi dall'apprezzamento del perito. Nemmeno il convenuto pretende, per altro, che l'accesso litigioso in favore delle particelle n. 535 e 564 causi alla sua proprietà un ulteriore aggravio rispetto a quello che già oggi essa sopporta. E lo svantaggio occasionato al fondo serviente è l'unico criterio determinante per la fissazione dell'indennità (Meier-Hayoz , op. cit., n. 78 in principio ad art. 694 CC con rimandi). Nella situazione illustrata la costituzione degli accessi necessari in favore delle particella n. 535 e 564 non risulta dunque giustificare indennità. Né giova al convenuto lamentare disparità di trattamento fra i primi richiedenti che hanno ottenuto il passo e gli ultimi: determinante è che egli non subisca pregiudizi ulteriori. Per il resto, non gli compete di sostituirsi agli altri beneficiari del passo. 13. 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 inizialmente proposto di respingere l'appello, per poi consentire in subordine a un accesso necessario dietro piena indennità. Per finire egli non ne ottiene alcuna, ma a tale conclusione non si poteva giungere senza una perizia. Né si deve dimenticare che il caso ha richiesto una considerevole integrazione d'istruttoria e che l'attore, ancora in appello, insisteva nel disconoscere gli effetti legati al suo ritiro dell'azione volta a ottenere l'adempimento dell'impegno assunto dal venditore nel contratto di compravendita (sopra, consid. 11b). Non si può dire quindi che il convenuto abbia ecceduto o abusato dei suoi diritti, né davanti al Pretore né in appello. L'attore deve assumere così i costi della procedura, commisurati all'impegno richiesto a questa Camera, e rifondere al convenuto un'equa indennità per ripetibili di entrambi i gradi di giurisdizione. Al riguardo la sentenza del Pretore merita dunque conferma. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia:

1. L'appello è parzialmente accolto e il dispositivo n. 1.1 della sentenza impugnata è così riformato: La petizione è parzialmente accolta, nel senso che a carico della particella n. 409 RFP di _____ è costituita una servitù di accesso necessario con ogni veicolo in favore delle particelle n. 535 e 564 RFD di _____, da esercitare sulla superficie segnata in giallo sulla planimetria acclusa, dichiarata parte integrante della presente sentenza. L'iscrizione nel registro fondiario potrà avvenire a semplice richiesta del proprietario pro tempore dei fondi dominanti. Per il resto l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1400.¿ b) spese fr. 250.¿ c) onorario peritale fr. 5952.60 fr. 7602.60 sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà al convenuto fr. 5500.¿ per ripetibili. 3. Intimazione:

6 ; 6 . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. terzi implicati Per
la prima Camera civile del Tribunale d'appello II
presidente La segretaria

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