

TI_GERICHTE 11.2002.56 vom 17. Oktober 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-10-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2002.56

FR: TI_GERICHTE 11.2002.56 du 17 octobre 2003

IT: TI_GERICHTE 11.2002.56 del 17 ottobre 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Solo gli attori _____ e _____ hanno impugnato la sentenza del Pretore, mentre _____, _____, _____ e _____ sono rimasti silenti. Ora, per quel che è del fondo n. _____ gli appellanti, unici comproprietari, possono senz'altro agire da sé soli (Rep. 1985 pag. 334). Per quanto è invece della particella n. _____ (proprietà coattiva dei fondi n. _____, _____, _____, _____, _____, _____ e _____), essi procedono non solo per sé, ma anche in rappresentanza degli altri comproprietari. Nel quadro di un litisconsorzio necessario, difatti, i litisconsorti diligenti si presumono rappresentare quelli inattivi (art. 46 CPC). L'appello in esame profitta di conseguenza a tutti e il presente giudizio avrà effetti nei confronti di tutti.

E. 3

Il Pretore, accertato che gli attori mirano a trasferire la servitù di passo dal loro fondo alla particella n. _____, anch'essa contigua al fondo serviente, in comproprietà coattiva loro (e di altri) e già parzialmente gravata dello stesso onere (nella misura in cui proveniva dall'originaria particella n. _____), ha ritenuto sulla scorta della giurisprudenza e della dottrina che, dandosi ragioni oggettive, una richiesta in tal senso non possa essere esclusa a priori. Egli ha esaminato pertanto se in concreto siano date le condizioni dell'art. 742 CC e se il passo proposto sia più comodo e vantaggioso per i convenuti, fermo restando che la servitù grava solo una porzione del fondo serviente e che gli attori sono disposti ad assumere i costi dello spostamento. Ciò posto, il Pretore si è domandato se gli attori potessero invocare un interesse legittimo allo spostamento della servitù. Al proposito egli ha manifestato perplessità, rilevando che la domanda degli attori intesa a costruire un locale accessorio (deposito) sull'area gravata dal passo era stata introdotta solo in pendenza di causa, dopo la domanda dei convenuti intesa a edificare una casa d'abitazione sul fondo dominante e, per di più, senza rispettare le forme processuali. Comunque fosse, egli ha lasciato la questione irrisolta, giungendo al convincimento che in ogni modo il nuovo tracciato del passo mancherebbe di idoneità. Egli non ha trascurato di accennare, invero, che quest'ultimo sarebbe più comodo e conveniente dell'attuale. Ha sottolineato però che esso renderebbe impossibile attuare il progetto edilizio dei convenuti così com'è stato approvato e cagionerebbe ai medesimi costi di riprogettazione, di costruzione e oneri amministrativi per fr. 52 000.–, solo parzialmente compensati dai vantaggi offerti dalla messa a disposizione della strada già realizzata sulla particella n. _____, valutati in complessivi fr. 31 442.45. Non potendosi definire tale pregiudizio come un inconveniente

minore, il Pretore ha negato trasferimento della servitù. Il primo giudice ha verificato, nelle circostanze descritte, se fossero dati eventualmente i presupposti per una soppressione o un riscatto della servitù a norma all'art. 736 CC. Scartata l'ipotesi di una cancellazione, la servitù presentando ancora per il fondo dominante lo stesso interesse originario, egli ha negato anche l'eventualità di un riscatto, poiché l'aggravio dell'onere per il fondo serviente non è maggiore rispetto a quello che esisteva al momento in cui gli attori avevano acquistato la proprietà.

E. 4

Gli appellanti ribadiscono di avere un interesse legittimo al trasporto della servitù poiché il passo veicolare preclude loro la possibilità di edificare il giardino e di usufruire normalmente dello spazio antistante la casa. A maggior ragione, soggiungono, qualora essi dovessero soccombere nella parallela causa promossa dai convenuti (inc. _____), sicché il passo graverebbe tutto il loro subalterno c. Essi sostengono inoltre di avere allegato sin dall'inizio della causa l'intenzione di costruire il noto locale accessorio sull'area gravata dalla servitù, gli atti relativi alla licenza edilizia trovandosi nel fascicolo della causa parallela (richiamato) e non dovendo quindi formare oggetto di una restituzione in intero per la produzione di nuovi documenti. La prevista edificazione sul fondo dei convenuti, poi, provocherebbe un continuo passaggio di veicoli. Quanto all'idoneità del nuovo tracciato, gli appellanti criticano le conclusioni del Pretore, riconducendole a un'errata interpretazione dell'art. 742 CC. A loro parere, infatti, la giurisprudenza e la dottrina limitano l'esame dell'idoneità alla sola questione del tracciato, senza coinvolgere gli eventuali svantaggi economici che deriverebbero ai convenuti dallo spostamento della servitù. Stando agli appellanti, del resto, la loro richiesta meriterebbe accoglimento quand'anche si seguisse l'opinione del primo giudice. A loro modo di vedere, in effetti, i costi supplementari delle opere dovute allo spostamento del passo e di riprogettazione dell'edificio, da loro valutati in fr. 14 800.–, sono di gran lunga inferiori a quelli di fr. 40 000.– calcolati dal Pretore, il fondo dei convenuti non risultando pregiudicato nelle sue possibilità di utilizzazione né deprezzato. E gli svantaggi che deriverebbero dal trasporto della servitù sarebbero compensati da quanto i vicini risparmierebbero per non dover sistemare l'attuale tracciato. Pur ammettendo la spesa di fr. 27 640.55 per rendere transitabile il passo anche a mezzi pesanti, gli appellanti sostengono che il risparmio dei convenuti per l'allacciamento alla rete fognaria è maggiore di quello accertato dal Pretore e ricordano di essere disposti non solo a cedere uno scorporo del loro terreno per agevolare l'accesso al fondo dei convenuti, ma finanche a costruire il relativo muro di sostegno. Inoltre essi evocano altre economie non considerate dal primo giudice, come i costi che i convenuti dovrebbero affrontare per il rifacimento e il rinforzo di muri a confine, quelli per l'allargamento dell'attuale passo (in modo da consentire l'eventuale inversione di marcia ed eliminare l'angolo retto del tracciato), quelli per l'ottenimento di una servitù di condotta, quelli derivanti dalla partecipazione alle spese riguardante il percorso sull'odierno lembo della particella n. _____. Da ultimo, gli appellanti contestano la mancata applicazione dell'art. 736 cpv. 2 CC, rilevando che l'eventuale interesse dei convenuti appare di lieve importanza rispetto alla gravità dell'onere per il fondo serviente.

E. 5

Giusta l'art. 742 cpv. 1 CC se l'uso della servitù richiede solo una parte del fondo, il proprietario che giustifica un interesse può chiederne il trasporto a sue spese sopra un'altra parte non meno adatta per il fondo dominante. I convenuti obiettano che in concreto l'azione

andrebbe respinta già per il fatto che dottrina e giurisprudenza permettono il trasferimento della servitù solo su un altro terreno appartenente al proprietario del fondo serviente, non su terreni di terzi. La questione è invero spinosa poiché, come ha sottolineato dal Pretore, finora il Tribunale federale non ha avuto modo di precisare esplicitamente se ciò sia il caso, mentre la dottrina elude per lo più il problema (sentenza impugnata, pag. 5).

a) Che l'art. 742 cpv. 1 CC sia applicabile al trasporto di una servitù di passo non solo su un'altra parte del fondo dominante, ma anche – per analogia – su un altro fondo, contiguo a quello serviente e appartenente al medesimo proprietario, è pacificamente ammesso da giurisprudenza (DTF 88 II 150; Rep. 1975 pag. 94) e dottrina (Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 3^a edizione, pag. 403 n. 2309g; Petipierre in: *Basler Kommentar, ZGB II*, 2^a edizione, n. 4 ad art. 742; Simonius/Sutter, *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht*, vol. II, Basilea 1990, pag. 74 n. 21; Piotet, *Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières*, *Traité de droit privé suisse*, vol. V, 3, pag. 70). Contrariamente a quanto pretendono i convenuti, invece, gli autori appena citati non osteggiano lo spostamento di una servitù di passo sul fondo di terzi; anzi, essi nemmeno alludono alla questione. Solo Leemann (*Berner Kommentar*, n. 10 ad art. 742 CC) respinge tale possibilità, citando nondimeno la contraria opinione di Curti (*Commentario Codice civile svizzero*, Bellinzona 1911, nota 7 ad art. 742). Quanto al Tribunale federale, esso non ha scartato a priori l'eventualità, affermando che ragioni serie e oggettive possono giustificare lo spostamento della servitù su un altro fondo; ha escluso tuttavia che ciò possa avvenire senza il consenso del terzo proprietario di tale fondo (sentenza non pubblicata del 16 febbraio 1950 in re Renfer, menzionata in DTF 88 II 150).

b) Il trasporto di una servitù di passo su un fondo di terzi consenzienti è ammessa invece da Liver (*Zürcher Kommentar*, n. 37 ad art. 742), Riemer (*Die beschränkten dinglichen Rechte*, 2^a edizione, n. 15 pag. 70), Besson (*La suppression et l'adaptation des servitudes par le juge* in: *JdT* 1969 pag. 282) e Korner (*Die Bereinigung von Dienstbarkeiten im Güterzusammenlegungsverfahren*, tesi, Zurigo 1983, pag. 116), ancorché senza particolari motivazioni. Tenuto conto dello scopo dell'istituto (al proposito: Liver, *op. cit.*, n. 9 segg. ad art. 743 CC), che è quello di evitare al proprietario del fondo serviente limitazioni dei suoi diritti non necessarie per l'esercizio della servitù, simile orientamento merita di essere condiviso. Tanto più che il proprietario del fondo dominante deve sempre esercitare il suo diritto con ogni possibile riguardo (art. 737 cpv. 2 CC). Non bisogna trascurare tuttavia che il trasporto di una servitù su un altro fondo consiste in realtà nella soppressione della servitù originaria e nella costituzione di una nuova. Occorre dunque verificare che il fondo da gravare non sia già oggetto di diritti reali limitati (ad esempio pegni immobiliari o diritti di compera), poiché in tale ipotesi la sicurezza della servitù si troverebbe a rischio, soprattutto nel caso di una radiazione in virtù dell'art. 812 cpv. 2 CC (Steinauer, *op. cit.*, pag. 403 n. 2309g). Ammessa in una fattispecie l'applicabilità – per analogia – dell'art. 742 cpv. 1 CC, è superfluo esaminare invece se un trasporto di servitù sia eventualmente prospettabile anche facendo capo all'art. 736 cpv. 2 CC (riscatto).

c) In concreto gli appellanti hanno offerto di trasportare la servitù di passo sulla particella n. _____, che è una strada in proprietà coattiva tra le particelle n. _____ e _____ (proprietà _____ e _____), _____, _____, _____, _____ e _____ (già appartenenti a _____, _____, _____, _____ e _____). Con la petizione tutti i proprietari della coattiva hanno dichiarato di consentire al trasferimento della servitù sull'intera superficie della particella, estendendo in pratica la servitù già iscritta sul tratto di strada che era stato scorporato nel

1994 dall'originaria particella n. _____. È vero che in un secondo tempo _____, _____, _____ e _____ sono sembrati desistere dalla lite, ma il Pretore ha accertato il contrario (decreto del 15 maggio 1995: sopra, lett. C in fine) e in seguito essi hanno consentito a “prolungare il diritto di passo veicolare iscritto sul tratto orizzontale del fondo n. _____ a favore della particella n. _____, anche sul tratto verticale della coattiva n. _____, dando mandato ad _____ e _____ di aggiornare l'iscrizione a Registro fondiario” (atto notarile del 22 ottobre 1997, clausola n. 7: doc. AAA). Visto il consenso al trasferimento da parte dei proprietari del nuovo fondo e appurato che la coattiva non è gravata da diritti reali limitati, salvo la servitù di passo in favore – appunto – della particella n. _____ appartenente ai convenuti (doc. G), il fondo in questione può dunque entrare in linea di conto come superficie “non meno adatta” (nel senso dell'art. 742 cpv. 1 CC) per il fondo dominante.

E. 6

Rimane da esaminare se il divisato spostamento adempia le altre condizioni poste dall'art. 742 cpv. 1 CC. Ora, la servitù deve gravare “solo una parte del fondo serviente”, il richiedente deve dimostrare “un interesse” legittimo alla modifica della situazione, l'esercizio della servitù deve risultare confacente anche dopo il trasferimento e il proprietario del fondo serviente deve assumere i costi dell'intervento (Rep. 1998 pag. 200 in alto; Petipierre, op. cit., n. 8 a 11 ad art. 742 CC). In concreto il Pretore ha accertato – e le parti non contestano – che la servitù grava solo una porzione del fondo serviente. Per quanto riguarda l'interesse allo spostamento, i convenuti fanno valere che in un primo tempo gli attori non avevano minimamente espresso l'intenzione di edificare sull'area del passo, che sulla natura della costruzione essi hanno cambiato idea più volte, onde l'inattendibilità dei loro intendimenti, e che l'acquisizione agli atti della domanda di costruzione relativa al locale accessorio doveva essere proposta con un'istanza di restituzione in intero giusta l'art. 138 CPC. a) L'interesse del richiedente al trasporto della servitù dev'essere serio (Steinauer, op. cit., pag. 402 n. 2309b) e correlarsi a nuove necessità del fondo serviente rispetto al momento in cui il diritto è stato costituito (Simonius/Sutter, op. cit., pag. 74 n. 20). Il proprietario gravato non può rimettere in discussione l'assetto di una servitù in ogni momento (Rep. 1998 pag. 201 consid. 6a con richiami). D'altro lato l'interesse legittimo non deve necessariamente procurare un vantaggio economico; può anche mirare alla salvaguardia di valori estetici “degni di protezione” (DTF 57 II 157 consid. 2a). b) Nel caso in esame v'è da domandarsi se gli appellanti non abbiano allestito un progetto edilizio per mere ragioni di opportunità processuale, tanto più che la domanda di costruzione è stata introdotta solo il 23 ottobre 1995, dopo lo scambio degli allegati e dopo che i convenuti avevano postulato a loro volta il permesso di costruire un edificio. Dagli atti risulta con sufficiente attendibilità, nondimeno, che lo spostamento della servitù non è fine a sé stesso e che le intenzioni edificatorie degli attori, concretatesi nel noto progetto, erano state annunciate già negli allegati preliminari. Con la petizione essi avevano addotto invero che “il mantenimento di una servitù di passo inutilizzata pregiudica agli attori _____, che non possono utilizzare e costruire il fondo riservato all'esercizio della servitù” (pag. 4 in fondo), soggiungendo che “con lo spostamento del passo gli attori _____ potrebbero edificare la parte di fondo riservata all'esercizio di passo. Essi vorrebbero realizzare due posteggi (doc. FF) allo stesso livello dell'attuale garage” (replica, pag. 9 in fondo). Certo, le allegazioni erano piuttosto laconiche e i propositi edilizi non privi di contraddizioni, ma ciò non basta per negare un interesse

legittimo, il quale non deve necessariamente tendere all'esecuzione di opere necessarie o utili. Opere voluttuarie o di abbellimento sono sufficienti (Rep. 1982 pag. 385 con richiami). c) Quanto all'esigenza di una restituzione in intero perché si potessero versare agli atti i documenti relativi all'ottenimento della licenza edilizia da parte degli appellanti, non è vero che – come asseriscono questi ultimi (appello, pag. 15 in alto) – all'udienza del 18 ottobre 1995 il fascicolo amministrativo sia stato richiamato con il consenso delle controparti. Tale accordo riguardava solo gli incarti delle domande di costruzione “attualmente all'esame delle autorità, presentate da _____ per la nuova strada coattiva e da _____ per la casa di abitazione” (verbale, pag. 2). Ciò non toglie che in concreto una restituzione in intero fosse superflua. Intanto la relativa documentazione figurava già agli atti perché prodotta dai convenuti il 7 dicembre 1995 nel quadro di un'istanza volta a ottenere provvedimenti cautelari (doc. 53). Inoltre il Comune di _____ - _____ ha fatto seguire l'incarto della licenza in questione il 17 maggio 2001 proprio su esplicita richiesta del Pretore (lettera del 4 maggio 2001, nel fascicolo “richiami”). Tale acquisizione di documenti non può sicuramente definirsi nulla (sugli estremi di nullità in caso di prove assunte irregolarmente si veda la massima in: Cocchi/Trezzini, CPC massimato e commentato, Lugano 2000, n. 50 ad art. 90 CPC).

E. 7

L'idoneità del nuovo tracciato dev'essere tale, in ossequio all'art. 742 cpv. 1 CC, per cui il trasporto della servitù non intralci il proprietario del fondo dominante nell'esercizio del diritto e non gli cagioni maggiori oneri. Il requisito non va interpretato né applicato con soverchio rigore. Lo spostamento del passo può anche causare al beneficiario qualche svantaggio, purché si tratti di inconvenienti minori (Liver, op. cit., n. 32 ad art. 742 CC con riferimenti; Rep. 1998 pag. 202, 1982 pag. 386). a) In concreto il Pretore ha accertato che il nuovo percorso risulta addirittura più comodo e adeguato per i convenuti rispetto a quello attuale: largo 3.50 m, esso è rettilineo, completamente asfaltato e servito da due piazze di giro adatte anche per veicoli pesanti (sentenza, consid. 7 in principio). Se poi dovessero risultare soccombenti nella parallela causa promossa contro gli attori (inc. _____), i convenuti si ritroverebbero con un passo largo soli 2.80 m, addirittura più angusto rispetto al subalterno c del fondo serviente (3.20 m) che essi pretendono interamente gravato dalla servitù. b) I convenuti sottolineano che lo spostamento della servitù impedisce la costruzione dell'edificio da loro progettato, deprezza il sedime e cagiona loro spese supplementari, onde l'inesistenza di un'altra parte del fondo “non meno adatta”. Ora, che con il trasporto del passo il progetto originario dei convenuti non possa più essere eseguito così com'è stato approvato è manifesto. Un diverso accesso non pregiudica tuttavia l'edificabilità del fondo, né la modifica del progetto svilisce il fabbricato (perizia 1999, risposta alla controdomanda n. 2, pag. 6; perizia 2000, risposta alla controdomanda n. 2, pag. 8; perizia 2001, risposta alle controdomande n. 13 e 14, pag. 7). Quanto al deprezzamento del terreno, il minor valore di fr. 12 000.– appare tutto sommato contenuto per rapporto a quello di un sedime che, una volta edificato, ascenderà a fr. 812 400.– (referto 2001, risposta alla controdomanda n. 19, pag. 9). Inoltre il perito ha escluso che l'accesso alla particella da ovest, anziché da nord, deprezzi maggiormente il fondo (perizia 2001, risposta alla controdomanda n. 3, pag. 4). Per quel che riguarda gli altri costi, la questione verrà ripresa oltre.

E. 8

Il Pretore ha ritenuto che gli svantaggi a carico dei convenuti, paragonati ai vantaggi del nuovo passo, non possono definirsi un "inconveniente minore" e ha escluso pertanto l'idoneità del nuovo tracciato. L'esistenza di siffatti svantaggi ha duplice valenza: dal punto di vista del proprietario del fondo dominante, la loro esistenza è importante per stabilire se il nuovo accesso possa essere considerato "non meno adatto". Nell'ottica del proprietario del fondo serviente, trattasi invece di costi che egli deve assumersi in virtù dell'art. 742 CC, e che costituiscono obbligazioni reali (propter rem: Liver, op. cit., n. 106 a 109 ad art. 742 CC; Piotet, op. cit., pag. 69 in alto) e gravano sull'interessato per il solo fatto che egli ha il godimento del fondo (Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 2 a edizione, n. 240 pag. 61; Liver, op. cit., n. 148 all'introduzione agli art. 730-792 CC; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, parte sistematica, n. 271 segg.; Steinauer, op. cit., vol. I, 3 a edizione, pag. 25 n. 53). Il proprietario del fondo serviente, oltre a farsi carico degli oneri dovuti all'effettivo spostamento della servitù, deve coprire anche gli altri costi dell'operazione, come le spese di giustizia e quelle necessarie per l'iscrizione nel registro fondiario (Leemann, op. cit., n. 6 ad art. 742 CC; Besson, op. cit., pag. 282 a metà). È però ancora da precisare che, a dipendenza della natura e dell'importanza degli inconvenienti, un nuovo passo può essere considerato inadatto indipendentemente dal fatto che il proprietario del fondo serviente sia disposto ad assumersi i costi ed a risarcire la controparte per gli svantaggi che lo spostamento del diritto di passo comporta. a) Per quanto attiene ai menzionati costi, gli appellanti affermano che il Pretore ha sopravvalutato gli svantaggi economici a carico dei convenuti, i quali peraltro ne hanno provocato di inutili facendo allestire un progetto di costruzione in pendenza di causa. In concreto è possibile che l'immobile progettato sulla particella n. _____ potesse essere concepito in modo meno costoso e forse anche più razionale di quanto abbiano fatto i convenuti. Gli appellanti dimenticano tuttavia che i vicini sono liberi di costruire quanto più gradiscono. Del resto il perito giudiziario ha accertato che il progetto è appropriato per quanto riguarda l'orientamento, la conformazione e le quote del terreno, è ottimale per l'edificazione delle autorimesse, del posteggio coperto, del locale attrezzi, dell'area di manovra nella parte nord del fondo, valorizza il giardino con la casa d'abitazione, permetterebbe ancora una futura edificazione (referto 1999, risposta alla controdomanda n. 1, pag. 5) ed è perfettamente conforme all'ordinamento edilizio, tant'è che i convenuti hanno ottenuto un permesso di costruzione già rinnovato due volte (incarto della licenza edilizia 6 dicembre 1995, nel fascicolo "richiami"). b) Resta il fatto, evidente, che i convenuti hanno presentato la domanda di costruzione al Municipio di _____ - _____ solo il 30 settembre 1995, a quasi un anno dalla litispendenza della presente causa. A quel momento essi erano consci pertanto che gli attori sarebbero potuti uscire vittoriosi dal processo. Certo, dagli atti non risulta che la loro iniziativa sia stata deliberata, volta solo a far lievitare i costi di un trasporto della servitù. Ciò non toglie che essi si siano consapevolmente assunti il rischio di spese inutili, senza pretendere per altro di aver dovuto introdurre la domanda edilizia per fondate ragioni o anche solo per non vedersi pregiudicare una possibile edificazione in esito a eventuali cambiamenti di natura pianificatoria. Ne discende che gli appellanti devono essere chiamati a rispondere solo delle spese che i convenuti non avrebbero potuto evitare. In caso contrario il beneficiario di un passo potrebbe affrontare esborsi "a rischio" dopo l'introduzione dell'azione e sostenere poi che il trasporto della servitù comporterebbe per lui gravi inconvenienti.

Gli appellanti contestano il costo delle modifiche da apportare al progetto edilizio in esito allo spostamento del passo e rilevano che dal costo delle opere, quantificato dal perito in fr. 20 000.–, va escluso quello di fr. 9000.– per l'esecuzione di una pensilina. L'obiezione è pertinente. Come ha indicato il perito, la pensilina è dovuta non a esigenze oggettive, ma a un desiderio personale dei convenuti (perizia 2000, risposta n. 10, pag. 5). Quanto alle spese di riprogettazione, valutate dal perito in fr. 20/25 000.– (referto 1999, risposta alla controdomanda n. 7, pag. 7), ci si può effettivamente chiedere se esse non siano inferiori, la modifica del progetto non riguardando l'intera costruzione. La questione può rimanere irrisolta, non risultando che i convenuti non potessero evitare la spesa, quanto meno dilazionando l'elaborazione del progetto. Gli appellanti confutano altresì un qualsivoglia deprezzamento del fondo dominante dovuto alla modifica del progetto edilizio, contrapponendovi un loro progetto che non svaluterebbe la porzione a sud-ovest del fondo dominante, di un certo pregio (perizia 2001, risposta alla controdomanda n. 2, pag. 4). Ancora una volta essi disconoscono però che i convenuti hanno il diritto di edificare l'edificio che preferiscono. Non soccorrono motivi quindi per scostarsi dalle risultanze del perito, secondo cui lo spostamento dell'accesso al fondo comporta una svalutazione del terreno di fr. 12 000.– (perizia 1999, risposta alle controdomande n. 2 e 3, pag. 6). Quanto all'eventuale maggior valore che l'accesso venisse ad assumere in seguito al trasporto per l'avente diritto alla servitù, esso non va dedotto dal deprezzamento del fondo (Curti, op. cit., n. 5 ad art. 742 CC), ma va comunque considerato nella ponderazione degli interessi. Il pregiudizio patito dai convenuti ammonta di conseguenza a fr. 23 000.– (fr. 11 000.– più fr. 12 000.–). Non può essere riconosciuto per converso il presunto mancato guadagno per l'impossibilità di locare la progettata casa d'abitazione, la quale dopo la litispendenza non avrebbe dovuto essere costruita così com'era prevista.

E. 10

Gli appellanti contestano anche i risparmi che i vicini conseguirebbero per non dover sistemare l'attuale tracciato del passo. Rilevano che, oltre ai fr. 27 640.55 necessari per consentire il transito a mezzi pesanti, il risparmio per l'allacciamento alla rete fognaria non sarebbe di soli fr. 2747.10, bensì di fr. 5160.–, e che al valore dello scorporo di terreno da loro offerto per agevolare il nuovo accesso occorre aggiungere quello occasionato dalla costruzione del muro di sostegno, di fr. 1527.50. Essi reputano inoltre che il Pretore abbia trascurato altri benefici che i convenuti trarrebbero, come i costi per il rifacimento del muro a confine con la particella n. _____, quelli per allargare l'attuale passo in modo da consentire l'inversione di marcia e aumentare il raggio di curvatura, quelli per ottenere una servitù di condotta e altri ancora. a) Il perito ha stimato in fr. 5906.– il costo per la posa della canalizzazione e degli allacciamenti necessari all'edificazione della parte inferiore del fondo dei convenuti (referto 2000, risposta n. 18, pag. 7), salvo poi ridurlo a fr. 2747.10 per tenere conto del fatto che la loro casa è già servita attraverso il fondo degli attori (referto 2001, risposta n. 11, pag. 6). Non essendo dato di sapere su quali basi il perito abbia computato tali costi, in particolare come egli abbia calcolato la lunghezza delle condotte, il conteggio allestito dagli appellanti risulta infruttuoso. Su questo punto spettava se mai agli interessati chiedere delucidazioni al perito. b) In merito al valore dello scorporo di terreno (un triangolo a confine tra le particelle n. _____, _____ e _____) offerto ai convenuti per agevolare l'accesso al loro fondo, gli appellanti si limitano a sostenere che la loro disponibilità a costruire il muro di sostegno accresce il valore della cessione, ma non indicano a quanto esso ammonterebbe, né basta il fatto che il costo del manufatto sia stato calcolato in fr. 1527.50 per far aumentare il valore del fondo dominante. Di questo costo se

ne è già tenuto conto riducendo il costo delle opere supplementari causate dallo spostamento della servitù. c) Quanto agli altri risparmi di cui i convenuti beneficerebbero, gli appellanti prospettano calcoli fondati su eventualità che non trovano riscontro dagli atti. Non si sa in effetti se tali risparmi siano già considerati dal perito (sistemazione del tracciato attuale, costi per l'ottenimento della servitù di condotta), se siano necessari (rifacimento di muri e rinforzi) e nemmeno se vadano a carico dei convenuti (partecipazione ai costi di sistemazione della strada). In definitiva il pregiudizio derivante ai convenuti dallo spostamento della servitù di passo ammontano pertanto a fr. 23 000.–, a fronte però di un risparmio di fr. 31 442.45. Gli attori non possono quindi essere tenuti a versare alcunché.

E. 11

Accertate le condizioni poste dall'art. 742 cpv. 1 CC, occorre ancora ponderare i contrapposti interessi e decidere se gli appellanti possano ragionevolmente esigere che i convenuti esercitino la servitù lungo il nuovo percorso. Già si è visto che il pregiudizio economico che deriva agli appellati dallo spostamento della servitù è inferiore al risparmio che ne traggono, sicché la conclusione del Pretore che gli oneri finanziari non possono essere considerati inconvenienti minori non può essere condivisa. I convenuti sostengono che non si può imporre loro di rinunciare al progetto di costruzione così com'è stato approvato, di modificare la struttura della casa dislocando l'ingresso, i posteggi, il locale degli attrezzi, di spostare l'area di manovra sulla porzione più pregiata del terreno, di ridurre le dimensioni della piscina, di subire un deprezzamento fondiario di fr. 12 000.–, di assumere spese di riprogettazione per complessivi fr. 45 000.– e di sopportare gli inconvenienti legati all'uso del nuovo accesso da parte anche di sette comproprietari della particella coattiva n. _____, tollerando l'uso del piazzale da parte di estranei (osservazioni, pag. 18). Già si è detto che la modifica del progetto non comporta un minor valore del fabbricato, né svislisce in maniera notevole il fondo. La modifica dell'orientamento, poi, non pregiudica la costruzione di una piscina, originariamente neppure prevista (perizia 2001, risposta n. 4, pag. 3), né compromette la parte più pregiata, quella sud, del fondo. Certo, i convenuti dovranno assumere costi per modificare il progetto, ma di tale rischio essi erano consapevoli sin dall'inizio. Né essi pretendono – come detto – che il rischio non potesse in qualche modo essere evitato. Per quel che è infine della coattiva, il perito ha accertato che l'uso della strada da parte di altri sette comproprietari non implicherà alcuna svalutazione apprezzabile del fondo dominante (referto 1999, risposta alla controdomanda n. 6, pag. 7; referto 2000, risposta alla controdomanda n. 4, pag. 9). E l'uso abusivo del piazzale potrà essere impedito con la posa, tecnicamente possibile, di un cancello (referto 2001, risposta alla controdomanda n. 18, pag. 9). Se ne conclude, tutto ben ponderato, che gli inconvenienti imposti ai convenuti non possono essere definiti irragionevoli rispetto ai benefici offerti dal nuovo passo. Ne discende che l'appello, fondato, dev'essere accolto e il giudizio impugnato riformato di conseguenza. Prima di ottenere la cancellazione della servitù attuale i proprietari del fondo serviente vanno tenuti in ogni modo a cedere alla particella n. _____ – come promesso – lo scorporo di terreno (2 m²) formante l'angolo sud-ovest del loro fondo, offerto gratuitamente ai convenuti per agevolare il nuovo accesso (conclusioni, pag. 10). Contemporaneamente essi potranno chiedere l'iscrizione della nuova servitù anche in rappresentanza degli altri attori (clausola n. 7 del doc. AAA).

E. 12

Nelle cause volte al trasporto di servitù gli oneri processuali e le ripetibili devono essere poste a carico della parte che ne trae vantaggio. Si applica quindi la regola per cui, anche in caso di accoglimento dell'azione, l'attore sopporta i costi e deve rifondere ripetibili al convenuto (Besson , op. cit., pag. 282 a metà). A tale principio è lecito derogare solo se, con il suo comportamento, il convenuto abbia provocato la lite oppure abbia resistito a oltranza. Nella fattispecie i convenuti si sono opposti a torto allo spostamento del passo, ma non hanno abusato dei loro diritti, né davanti al Pretore né in appello. Non soccorrono gli estremi dunque per derogare al principio secondo cui _____ e _____ _____ devono assumere i costi della procedura e rifondere ai convenuti un'equa indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è parzialmente accolto e il dispositivo n. 1 della sentenza impugnata è così riformato: La petizione è parzialmente accolta nel senso che, previa cessione alla particella n. _ dello scorporo di terreno (2 m²) formante l'angolo sud-ovest della loro particella n. _RFD di _ -_ (che _ e __ sono tenuti ad accettare), _ e __ sono abilitati a chiedere all'ufficiale del registro fondiario del Distretto di Bellinzona la cancellazione della servitù di passo con ogni veicolo gravante la loro particella n. _ in favore della particella n. _ e l'iscrizione di una analoga servitù di passo con ogni veicolo in favore della particella n. _ e a carico della particella n. __, sull'intera estensione di quest'ultima. Tutte le spese delle operazioni a registro fondiario vanno a carico di _ e __ in solido. Per il resto l'appello è respinto la sentenza impugnata è confermata. II. Gli oneri di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 750.- b) spese fr. 50.- fr. 800.- sono posti a carico di _ e __ in solido, che rifonderanno a _ e __, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 2000.- complessivi per ripetibili. III. Intimazione a: - avv. _ __, _; - avv. __, _; - __, _; - __, _; - __, _; - __, __ in __. Comunicazione a: - Pretura del Distretto di Bellinzona; - Ufficio del registro fondiario del Distretto di Bellinzona (ad avvenuto passaggio in giudicato della sentenza). Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente
La segretaria

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