

## **TI\_GERICHTE 11.2003.129 vom 19. Juli 2007**

TI Tribunale d'appello, 2007-07-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2003.129](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2003.129)

FR: TI\_GERICHTE 11.2003.129 du 19 juillet 2007

IT: TI\_GERICHTE 11.2003.129 del 19 luglio 2007

### **Regeste**

Accesso veicolare necessario

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'azione intesa all'ottenimento di un accesso necessario (art. 694 CC) ha carattere pecuniario ( Poudret , Commentaire à la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, Berna 1992, pag. 233 in basso). Il valore litigioso è, come in tutte le cause relative a servitù, quello che l'accesso ha per il fondo dominante o quello della svalutazione causata al fondo serviente, se essa è maggiore (art. 9 cpv. 3 CPC; Poudret , op. cit., vol. I, n. 9.5 ad art. 36 pag. 284 con rinvii di giurisprudenza). Nella fattispecie il Pretore non ha accertato – come gli incombeva (art. 13 CPC) – il maggior valore che l'accesso veicolare apporterebbe al fondo dell'attrice, né agli atti figurano elementi oggettivi che possano supplire tale mancanza, determinante per l'appellabilità della causa (art. 15 CPC), oltre che per l'ammissibilità di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale (art. 51 cpv. 1 lett. a LTF). Se appena si considera tuttavia che l'edificabilità della particella n. 472 dipende dall'esistenza dell'accesso veicolare (sopra, lett. B) e che il fondo ha una superficie di 1000 m<sup>2</sup> sulla quale possono erigersi fabbricati sino a cinque piani con indice di sfruttamento pari a 1.0 (deposizione di Gioele Rusconi: verbale del 28 giugno 2000, primo foglio in basso), si può ragionevolmente presumere che il maggior valore derivante dalla fruibilità di un passo carrozzabile superi di gran lunga non solo la soglia di fr. 8000.– per la proponibilità dell'appello (art. 13 vLOG, 36 cpv. 1 LOG), ma anche quella di fr. 30 000.– per un ricorso in materia civile al Tribunale federale (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF).

#### **E. 2**

Nella sentenza impugnata il Pretore ha accertato che le due particelle dell'attore sono raggiungibili con veicoli unicamente per mezzo della stradina privata che passa (anche) sulla particella delle convenute, che l'attore ha dimostrato un interesse attuale all'accesso, essendosi visto respingere l'autorizzazione per edificare il noto garage con ripostiglio, e che il piano regolatore di \_\_\_\_\_ non prevede in quel comparto altre strade di cui l'attore potrebbe esigere l'esecuzione con gli strumenti offerti dal diritto pubblico. Ciò premesso, egli ha accertato che con un investimento di fr. 285 000.– l'interessato potrebbe creare un accesso proprio direttamente dalla via \_\_\_\_\_ (piazza di giro) alla particella n. 472, accesso che consentirebbe di raggiungere anche la particella n. 528, ma che le opere di sostegno e di controriva necessarie supererebbero nettamente l'altezza massima autorizzata dal piano regolatore per manufatti del genere (1.5 m dal terreno sistemato). Quanto all'eventuale costruzione di un parcheggio lungo la via \_\_\_\_\_, essa non risolverebbe il problema dell'accesso veicolare alla particella n. 472. Nelle condizioni descritte il Pretore ha ravvisato uno stato di necessità cui l'attore può ovviare solo con la possibilità di

transitare sulla particella delle convenute. Passaggio che – egli ha soggiunto – non genererebbe un apprezzabile aumento di traffico lungo la stradina e che non incomoderebbe le convenute oltre misura. Dato poi che il diritto di accesso riguarda un subalterno della particella n. 530 già gravato di oneri analoghi in favore di altri fondi, senza possibilità di edificazione, il primo giudice non ha riscontrato alcun danno di cui le convenute potrebbero chiedere la rifusione. Per finire egli ha quindi riconosciuto all'attore il diritto di accedere con ogni veicolo alle proprie particelle n. 472 e 528 passando sulla particella n. 530, senza dover versare indennizzi. Ha obbligato l'attore nondimeno a sopportare tutti i costi del processo, a stanziare eque ripetibili alle convenute e ad assumere le spese legate all'iscrizione della servitù nel registro fondiario.

### **E. 3**

Le appellanti contestano anzitutto lo stato di necessità riscontrato dal Pretore nella mancanza di accessi veicolari, sostenendo che le particelle n. 472 e 528 sono già sufficientemente servite dalla pubblica via. Sottolineano che la prima è raggiungibile dalla via \_\_\_\_\_, dalla quale è lambita, senza dimenticare che l'unico interesse edificatorio dell'attore consiste non nella creazione di alloggi, bensì nella formazione di tre garage con ripostiglio, per di più destinati alla particella n. 528. La seconda può essere munita di accesso costruendo un ampio parcheggio (largo addirittura 10 m) che dà sulla via \_\_\_\_\_, parzialmente sullo stesso fondo n. 472 e parzialmente sul fondo n. 528, soluzione di cui il perito giudiziario non ha escluso la fattibilità tecnica. A parere delle convenute l'attore chiede dunque di passare sulla loro particella per comodità, mentre l'art. 694 cpv. 1 CC non garantisce un accesso veicolare ideale fin davanti all'uscio di casa, nemmeno se l'interesse del richiedente appare maggiore di quello addotto dal vicino per rifiutarlo. Quanto rivendica l'attore in sostanza non è – continuano le appellanti – il diritto a un accesso necessario, ma il diritto a un garage necessario, ciò che non basta per giustificare un interesse legittimo e attuale sotto il profilo dell'art. 694 cpv. 1 CC.

### **E. 4**

Il proprietario che non abbia un accesso sufficiente dal suo fondo alla 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 anzitutto al vicino “dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può ragionevolmente esigere la concessione del passo”; ove più fondi adempiano tale requisito, l'accesso va chiesto 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), facendo sì che il fondo gravato subisca il minor inconveniente possibile (Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 207, n. 1865a). Ora, 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 sua destinazione (Steinauer, *op. cit.*, pag. 205, n. 1863; Rey in: *Basler Kommentar, ZGB II*, 2<sup>a</sup> edizione, 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. 205, 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**

L'applicazione dell'art. 694 CC è subordinata – per giurisprudenza – alla condizione che il proprietario sprovvisto di accesso sufficiente al proprio fondo non abbia modo di far capo agli istituti offerti dal diritto pubblico, sollecitando l'urbanizzazione del terreno mediante l'esecuzione dei raccordi stradali e degli allacciamenti previsti dall'art. 19 cpv. 2 LPT (DTF 120 II 187 consid. 2c, 121 I 70 consid. 4b). Se il diritto pubblico consente di ottenere un accesso idoneo, per vero, non sussiste uno stato di necessità che giustifichi una richiesta di passo necessario. Prima di invocare l'art. 694 CC, in altri termini, il proprietario deve dimostrare di avere intrapreso tutto il possibile per ottenere la creazione di un accesso adeguato con gli strumenti che il diritto amministrativo mette a disposizione, sempre che l'accesso richiesto sia indispensabile per un uso conforme alla destinazione del fondo (RDAT II-2001 pag. 149 consid. 3a con rinvii; v. anche RDAT I-2000 pag. 424). Nella fattispecie il piano regolatore comunale non prevede la formazione di nuovi collegamenti viari per quanto riguarda le particelle n. 472 e 528. Il diritto pubblico non offrendo all'attore altri mezzi per ottenere accessi veicolari ai propri fondi, come ha rilevato il Pretore l'art. 694 CC è dunque applicabile.

#### **E. 6**

Per quanto riguarda la particella n. 472, le appellanti sostengono ch'essa dispone già di un accesso sufficiente, essendo lambita a nord dalla pubblica via. Tale opinione non può essere condivisa. Un accesso non è “sufficiente” (nel senso dell'art. 694 CC) per il solo fatto di toccare la strada pubblica; deve offrire anche una possibilità di collegamento che garantisca – dal punto di vista oggettivo – uno sfruttamento adeguato e razionale del fondo, conforme alla relativa destinazione ( Meier - Hayoz , in: Berner Kommentar, 3<sup>a</sup> edizione. n. 49 ad art. 694 CC), in particolare senza richiedere costi sproporzionati ( Caroni Rudolf , Der Notweg, Berna 1969, pag. 69 lett. d; Simonius / Sutter , Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Basilea 1995, pag. 449 § 13 n. 80). In concreto la mera circostanza che la piazza di giro in cui termina la via \_\_\_\_\_ (a fondo cieco) confina con la propaggine nord della particella n. 472 ancora non garantisce necessariamente al fondo – ineditato – “ uno sfruttamento adeguato e razionale, conforme alla sua destinazione ”. Perché ciò sia il perito giudiziario ha accertato la necessità di formare un accesso che dalla citata piazza di giro conduca alla porzione fabbricabile della particella (referto dell'ing. \_\_\_\_\_, del febbraio 2002, pag. 4 e allegato C). Il problema è che ciò non solo costerebbe almeno fr. 285 000.– (referto, pag. 7 in fondo), ma costringerebbe a erigere muri di sostegno e di controriva la cui altezza eccederebbe “abbondantemente” il massimo previsto dall'art. 12 cpv. 2 delle norme di attuazione del piano regolatore comunale (referto, pag. 5 e allegato C1). Le appellanti non contestano siffatta circostanza e nemmeno spiegano come potrebbe l'attore eseguire costruzioni su quel fondo senza le opere di accesso descritte dal perito, inattuabili per ragioni di polizia edilizia. Al proposito l'appello denota tutta la sua inconsistenza.

#### **E. 7**

Obiettano le appellanti che, comunque sia, l'attore non ha dimostrato alcun interesse legittimo e attuale all'edificazione della particella n. 472. Anche tale argomentazione è manifestamente infondata. Dagli atti risulta che la particella n. 472 – come la particella n. 528 – si trova nella zona residenziale semi intensiva RS15 del piano regolatore di

\_\_\_\_\_, ove è possibile erigere palazzi fino a cinque piani con indice di sfruttamento pari a 1.0 (sopra, consid. 1; richiamo I: fascicolo della causa inc. 52.1998.308 del Tribunale cantonale amministrativo, norme di attuazione del piano regolatore di \_\_\_\_\_, art. 35). Contrariamente a quanto asseriscono le convenute (per altro senza menzionare disposizione di sorta), nulla induce a credere che la costruzione di un fabbricato accessorio destinato a garage e ripostiglio contrasti in qualche modo con la destinazione edilizia del fondo. Del resto il Consiglio di Stato ha annullato il permesso di costruzione rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ non perché il progetto fosse incompatibile con le norme del piano regolatore sulla regolamentazione di zona, ma perché l'attore non aveva dimostrato l'esistenza di un accesso veicolare sufficiente (richiamo I: fascicolo della causa inc. 52.1998.308 del Tribunale cantonale amministrativo: risoluzione governativa n. 4714 del 13 ottobre 1998). Che poi l'attore non si sia limitato a semplici dichiarazioni d'intenti (DTF 117 II 35), ma abbia documentato un progetto concreto è indubbio, tanto da avere postulato il rilascio della licenza edilizia, salvo vedersela rifiutare dal Consiglio di Stato. Anzi, proprio nell'eventualità in cui un richiedente si veda respingere una domanda di costruzione solo per questioni di accesso la giurisprudenza scorge un " caso di necessità " nell'accezione dell'art. 694 CC (DTF 117 II 36 consid. 2).

#### **E. 8**

Ciò posto, l'unica possibilità per l'attore di raggiungere il fabbricato da erigere sulla sua particella n. 472 è quella di transitare sul subalterno b della particella n. 530 (33 m<sup>2</sup>). Altri accessi carrozzabili che garantiscano dal punto di vista oggettivo uno sfruttamento adeguato e razionale del fondo, conforme alla sua destinazione, non esistono. Né il passo consta arrecare alle convenute soverchio aggravio, ove appena si consideri che il subalterno b è già oggi una porzione di strada gravata di oneri di passo con ogni veicolo in favore delle vicine particelle n. 443, 444, 471, 485, 486, 487, 488, 490, 569 e 570. Al punto che il Pretore ha negato alle convenute ogni indennizzo proprio per il fatto che il subalterno serve o è destinato a servire svariati altri fondi (cfr. DTF 120 II 423), diniego di cui le appellanti non si dolgono. Ne segue che, per quanto riguarda la particella n. 472, la sentenza impugnata resiste alla critica.

#### **E. 9**

Diversa è la situazione per quel che è della particella n. 528. Il Pretore è partito invero dalla premessa che tale fondo non ha possibilità di accesso veicolare perché l'unica alternativa al passaggio sul subalterno b della particella n. 530 consiste nella formazione di un posteggio a lato della via \_\_\_\_\_, parzialmente sul fondo n. 472 e parzialmente sullo stesso fondo n. 528 ( perizia dell'ing. \_\_\_\_\_, del febbraio 2002, allegato D). Se non che, per quanto "teoricamente fattibile", tale parcheggio sarebbe "all'atto pratico da sconsigliare", potendo causare crepe all'abitazione soprastante dovute ad assestamenti di terreno o a vibrazioni durante i lavori (referto, pag. 9). Simile premessa è affrettata. Come si è visto, l'art. 694 CC non garantisce un accesso ideale né l'accesso più conveniente (Rep. 1997 pag. 150, 1989 pag. 143), né tanto meno il diritto di arrivare in automobile fin davanti alla porta di casa (DTF 93 II 167 consid. 2). Assicura solo quanto è oggettivamente indispensabile per uno sfruttamento adeguato e razionale del fondo, conforme alla relativa destinazione. Ammesso e non concesso che il rischio di causare screpolature all'abitazione dell'attore giustifichi un passaggio su fondo altrui, nulla rende verosimile che per lo sfruttamento adeguato e razionale di una casa monofamiliare occorra un parcheggio di 10 x 5.5 m, come quello disegnato dal perito (referto, allegati D e D1). Niente dimostra in specie che su 10 m

di fronte stradale l'attore non possa ricavare per il lungo (anziché perpendicolarmente), facendo capo alla particella n. 472, un adeguato posto auto o addirittura due. Un conto infatti è rimuovere materiale per oltre 7 m di profondità, allo scopo di creare una piattaforma di 55 m<sup>2</sup> con una fascia libera di manovra lungo il fronte stradale di altri 20 m<sup>2</sup>, un altro è limitarsi a rimuovere materiale per un paio di metri di larghezza complessivi. E nessun elemento induce a presumere che in circostanze del genere i muri di sostegno eccederebbero l'altezza massima autorizzata dal piano regolatore. Anzi, sulla particella n. 530 si trova già oggi un parcheggio analogo. Certo, l'accesso dalla via \_\_\_\_\_ non consente all'attore di arrivare direttamente in automobile fin davanti all'ingresso di casa. Lasciato il veicolo nel parcheggio (parzialmente sulla particella n. 472 e parzialmente sulla particella n. 528), egli deve salire gli scalini che già oggi collegano la pubblica via alla particella n. 528. Come si è spiegato, tuttavia, l'art. 694 CC non garantisce necessariamente l'accesso più comodo, nemmeno se l'interesse del richiedente appare maggiore di quello addotto dal vicino per rifiutarlo (Steinauer, op. cit., pag. 205 n. 1863a con rinvii di giurisprudenza). Assicura solo quanto è indispensabile per lo sfruttamento adeguato e razionale del fondo, in conformità alla destinazione di zona. Che il parcheggio prospettato dianzi non basti per una casa unifamiliare come quella dell'attore non risulta, né è mai stato preteso. Il Pretore rileva invero che “durante i ben oltre 10 anni trascorsi dall'acquisto dei fondi n. 472 e 528 da parte dell'attore” le convenute non si sono mai opposte al transito sul subalterno b della loro particella n. 530. A prescindere dal fatto però che una servitù non si acquisisce per usucapione, le appellanti obiettano a ragione di avere acquistato la particella n. 530 nell'aprile del 1998 (facendo assegnamento sul contenuto del registro fondiario) e di avere diffidato l'attore a non più passare sul subalterno b fin dal luglio del 1999. Il pacifico uso decennale dell'accesso che le appellanti avrebbero consentito all'attore, dunque, non sussiste.

## **E. 10**

Se ne conclude che l'attore ha diritto di ottenere l'accesso veicolare necessario per raggiungere il fabbricato che intende costruire sulla particella n. 472. Non sussistono i requisiti invece perché tale accesso sia destinato anche alla particella n. 528, l'attore non avendo sufficientemente dimostrato che tale fondo sia irraggiungibile con veicoli dalla pubblica via. L'appello merita di conseguenza parziale accoglimento, con relativa modifica della sentenza impugnata. Quanto agli oneri del giudizio odierno, essi seguirebbero la vicendevole soccombenza (art. 148 cpv. 2 CPC). Dato l'esito dell'appello, si giustificerebbe così di porre la tassa di giustizia a carico delle parti in ragione di metà ciascuno e di compensare le ripetibili. L'attore tuttavia si è astenuto dal formulare osservazioni in questa sede e non può essere considerato soccombente né vittorioso (Rep. 1997 pag. 137 consid. 4; sentenza del Tribunale federale 4P.7/1999 del 4 maggio 1999, consid. 5), mentre lo Stato del Cantone Ticino non è parte in causa e non può essere tenuto a rifondere alcunché. Ne segue che le appellanti vanno tenute ad assumere metà della tassa di giustizia e delle spese, senza dover versare ripetibili all'attore e senza poterne ricevere. L'attuale sindacato non impone invece alcuna modifica del dispositivo pretorile sugli oneri processuali e le ripetibili, posti interamente a carico dell'attore. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. L'appello è parzialmente accolto e il dispositivo n. 1 della sentenza impugnata è così riformato: La petizione è parzialmente accolta, nel senso che AP 1 AP 2 e AP 3 sono condannate a far iscrivere nel registro fondiario una servitù di accesso necessario con ogni veicolo a carico del subalterno b della loro particella n. 530 RFD di \_\_\_\_\_ in favore della particella n. 472 RFD di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, proprietà di AO 1, conformemente alla planimetria annessa alla presente decisione, di cui è parte integrante. Per il resto l'appello è respinto e il dispositivo n. 1 della sentenza impugnata rimane invariato. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 900.– b) spese fr. 50.– fr. 950.– sono posti per metà a carico delle appellanti in solido. Non si riscuote l'altra metà degli oneri processuali né si assegnano ripetibili. 3. Intimazione: – ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. terzi implicati Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile entro trenta giorni dalla notificazione delle decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 e 100 cpv. 1 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso subsidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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