

## **TI\_GERICHTE 11.2005.56 vom 19. Juni 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-06-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2005.56](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2005.56)

FR: TI\_GERICHTE 11.2005.56 du 19 juin 2006

IT: TI\_GERICHTE 11.2005.56 del 19 giugno 2006

### **Regeste**

Accesso necessario su una strada già esistente

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Il Pretore ha ritenuto non provato che tra le parti fosse intervenuto un accordo in base al quale, all'acquisto della particella n. 1440, l'attrice avesse rinunciato al passo iscritto sulle particelle n. 1438 e 1439 dietro promessa, da parte del convenuto, di concederle un passo analogo sulla particella n. 1297 (strada asfaltata) e una deroga alle distanze legali dalla propria particella n. 1336. Onde il rigetto delle domande principali. Quanto alle domande subordinate volte all'ottenimento dell'accesso necessario, il Pretore le ha ritenute ammissibili, rilevando che già negli allegati preliminari l'attrice invocava l'art. 694 CC, che all'udienza preliminare essa aveva annunciato l'intenzione di postulare con le conclusioni un accesso necessario (senza che il convenuto nulla eccepisse) e che, comunque fosse, la mutazione dell'azione era proponibile giusta l'art. 74 lett. a CPC. Ciò posto, il primo giudice ha accertato che il convenuto non si era mai opposto alla concessione di un passo lungo la sua strada asfaltata e che l'attrice, da parte sua, non aveva altre possibilità di raggiungere il fondo, il perito avendo escluso la fattibilità di un tracciato attraverso le particelle 1438 e 1439. Nelle circostanze descritte il Pretore ha riconosciuto all'attrice un accesso necessario, pedonale e veicolare, lungo la strada asfaltata (particella n. 1297). In merito all'indennità, egli ha escluso che potesse ravvisarsi compensazione con i benefici di cui il convenuto avrebbe fruito vedendo l'attrice rinunciare alle servitù iscritte sulle particelle 1438 e 1439. Fondandosi sui principi del diritto espropriativo, egli ha stimato così un indennizzo di fr. 2581.-. Considerato tuttavia che l'attrice offriva fr. 3500.-, egli ha riconosciuto al convenuto tale somma. I. Sull'appello principale

#### **E. 3**

L'appellante ribadisce che il Pretore non doveva entrare in argomento sulla richiesta di accesso necessario, l'attrice avendo formulato la relativa domanda solo nel memoriale conclusivo. Inoltre, a suo avviso, l'azione di accesso necessario non poggia sul medesimo complesso di fatti cui si ancorano le domande principali, dedotte dalla stipulazione di un preteso accordo, cioè da un rapporto obbligatorio e non dalla mancanza di un accesso alla proprietà. Il convenuto soggiunge dipoi che il fondo dell'attrice è raggiungibile anche attraverso le particelle 1438 e 1439, il perito essendosi limitato a rilevare un'inaccessibilità momentanea, e rileva che la perizia giudiziaria verteva proprio sull'equivalenza del passo lungo tali fondi e del passo lungo la sua strada asfaltata. Quanto all'indennità, egli ricorda che essa è un requisito imprescindibile per ottenere un accesso. Per di più, l'attrice avendo postulato l'accesso necessario solo con le conclusioni, egli non ha avuto modo di esprimersi al riguardo. L'appellante ritiene inoltre che, comunque sia, non siano dati i presupposti di un

accesso necessario, il Pretore avendo escluso l'accesso tramite altri fondi solo in base alle risultanze del sopralluogo. Infine, nell'ipotesi in cui fosse riconosciuto l'accesso necessario, il convenuto chiede che esso sia limitato in larghezza e in portata, sollecitando altresì l'aumento dell'indennità a fr. 21 500.¿.

#### **E. 4**

Per quanto riguarda la domanda subordinata, all'udienza preliminare dell'8 ottobre 2001 l'attrice aveva annunciato che ¿nelle conclusioni di causa¿ avrebbe chiesto, in subordine, un accesso necessario ¿dietro pagamento di un'indennità¿. Il convenuto, che si opponeva alla perizia postulata dall'attrice sul valore del passo rivendicato in via principale, ha dichiarato di prendere atto ¿che verrà introdotta la subordinata, e se così fosse ritira l'opposizione di chiesta perizia¿ (verbale dell'8 ottobre 2001, pag. 3). Non solo quindi il convenuto non si è opposto alla domanda di accesso necessario prospettata in subordine dall'attrice, ma si è impegnato anche a desistere dall'opposizione alla perizia sul valore della domanda principale nel caso in cui la domanda subordinata fosse stata effettivamente introdotta. Nelle condizioni descritte l'attrice poteva legittimamente sentirsi esonerata dal presentare una formale domanda di mutazione dell'azione (art. 76 combinato con l'art. 74 lett. a CPC). Del resto, la subordinata rientrava senza dubbio nella competenza dello stesso giudice, verteva fra le stesse parti e soggiaceva alla stessa procedura della domanda principale, la quale non ne usciva per ciò solo appesantita (sui presupposti dell'art. 74 lett. a CPC: Olgiati, *Le norme generali per il procedimento civile nel Canton Ticino*, Zurigo 2000, pag. 69 seg. e 87). Per di più, contrariamente all'opinione dell'appellante, la subordinata poggia sul medesimo complesso di fatti della domanda principale, riconducibile all'inaccessibilità della particella n. 1440. Circa l'indennità per accesso necessario, l'ammissibilità della richiesta subordinata comportava l'ammissibilità dell'offerta pecuniaria, fondata a sua volta sul medesimo complesso di fatti (Rep. 1995 pag. 226 consid. c). Infine, per quel che è del contraddittorio, il convenuto medesimo ha rinunciato ¿pur sapendo che l'attrice avrebbe introdotto una richiesta subordinata ¿ al dibattimento finale. Non può dunque censurare una violazione del suo diritto d'essere sentito. In definitiva, pertanto, a ragione il Pretore ha giudicato ricevibile la domanda subordinata.

#### **E. 5**

Nel merito il convenuto avversa gli estremi dell'accesso necessario, sostenendo che l'attrice può raggiungere il suo fondo anche attraverso le particelle n. 1438 e 1439 e che un accesso necessario non si giustifica per mera comodità. Ora, il primo giudice non ha esaminato i requisiti dell'art. 694 CC, sia perché a suo avviso il convenuto non si è mai opposto alla concessione di un passo, sia perché la particella n. 1440 risulta accessibile unicamente per mezzo della strada asfaltata sulla particella n. 1297. In realtà la questione merita più attenta disamina. Certo, il convenuto ha dichiarato di non opporsi al conferimento di un diritto di passo sulla sua particella n. 1297, contenzioso essendo solo l'ammontare della ¿piena indennità¿ (doc. O; memoriale di duplica, pag. 3). Se non che, tale dichiarazione si riferiva al passo convenzionale, non all'accesso necessario. E sull'ammontare dell'indennità per il passo convenzionale non è mai stato raggiunto alcun accordo, tant'è vero che il convenuto ha continuato a insistere per il rigetto della petizione, ripetendo come la proprietà dell'attrice fosse raggiungibile anche attraverso le particelle n. 1438 e 1439, rispettivamente attraverso la contigua particella n. 1422 (risposta, pag. 2; duplica, pag. 2). Accertato ciò, occorre esaminare se ¿come l'interessato sostiene ¿ la domanda subordinata dell'attrice andasse respinta perché non soccorrono in concreto i presupposti dell'art. 694 CC. a) 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<sup>a</sup> edizione, n. 11 ad art. 694 CC con rinvii). Per accesso sufficiente si 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, Les droits réels, vol. II, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 205, 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. 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). b) L'applicazione dell'art. 694 CC è subordinata per giurisprudenza alla condizione generale 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; DTF 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 un passo necessario a mente dell'art. 694 CC. Prima di invocare quest'ultima norma, 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 pubblico 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 terreno dell'attrice non è ancora edificato, ma si trova in una zona urbanizzata ed è compreso tra due strade comunali. Mal si intravede perciò come in quel comparto il piano regolatore comunale possa prevedere la formazione di altre vie. Da questo punto di vista il diritto pubblico non consta offrire mezzi all'attrice per ottenere un accesso veicolare al proprio fondo. L'art. 694 CC è pertanto applicabile. c) Che la particella n. 1440 non sia raggiungibile dalla pubblica via se non passando attraverso fondi limitrofi è pacifico. Che tale stato di cose pregiudichi l'uso razionale ed economico di un terreno edificabile (si rammenti che l'attrice ha ottenuto a suo tempo la licenza edilizia per l'edificazione di una casa unifamiliare: doc. H) è altrettanto chiaro. Ora, alla particella n. 1440 vi sono tre possibilità di accesso: la prima consiste nel seguire la pubblica via a monte (particella n. 176), percorrendo poi la strada asfaltata del convenuto (particella n. 1297) fino alla particella n. 1440; la seconda consiste nel seguire la pubblica via a valle (particella n. 1401), passando sulla particella n. 1443 (proprietà di insieme e di una comunione ereditaria cui appartiene anche AP 1) e poi sulle particelle n. 1439 e 1440 (proprietà di \_\_\_\_\_); la terza consiste nel seguire, una volta ancora, la pubblica via a valle, attraversando poi la particella n. 1422 (proprietà di terzi). Il primo tracciato già esiste: è la strada asfaltata larga 4.20 m (verbale di sopralluogo del 28 novembre 2003) e lunga un centinaio di metri

(perizia, pag.

#### **E. 6**

L'appellante chiede infine di fissare l'indennità per l'accesso necessario a fr. 21 500.€, come indica il perito. Egli non si confronta però con l'argomentazione del Pretore, stando al quale se la superficie viaria è già gravata da oneri di passo in favore di altri fondi, l'ammontare dell'indennità va ridotto di conseguenza, potendo finanche tendere a zero, conformemente ai principi applicabili € per analogia € in materia espropriativa. Perché su questo punto la sentenza impugnata sarebbe erronea non è dato di sapere. Carente di motivazione, in proposito l'appello si rivela irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC combinato con il cpv. 5).  
II. Sull'appello adesivo

#### **E. 7**

L'attrice si duole che il Pretore non le abbia riconosciuto un diritto di passo convenzionale sulla base degli accordi intercorsi con il vicino. Ribadisce che incombeva a quest'ultimo dimostrare il contenuto dell'intesa, avendo egli medesimo presentato la domanda di costruzione che prevedeva l'accesso al fondo lungo la particella n. 1297. Saggiunge che, da parte sua, l'unica condizione consisteva nella rinuncia alla vecchia servitù gravante le particelle n. 1438 e 1439, tutto il resto riconducendosi alla fantasia del vicino. Rifiutando l'iscrizione del passo sulla particella n. 1297, costui avrebbe violato perciò la promessa data, ratificata con la firma del contratto di compravendita e con l'inoltro della domanda di costruzione. In concreto è assodato che al momento in cui il convenuto ha fatto cancellare, con l'assenso dell'attrice, la servitù di passo veicolare a carico delle particelle 1438 e 1439 (doc. A) sussisteva tra le parti un accordo di massima circa la costituzione di un analogo diritto sulla particella n. 1297 (interrogatorio formale del convenuto del 29 maggio 2001, risposte n. 4, 5 e 6). Non è chiaro tuttavia a che condizioni ciò dovesse avvenire. Secondo l'attrice l'iscrizione era dovuta senza ulteriore corrispettivo, avendo essa già rinunciato al vecchio diritto di passo. Secondo il convenuto invece l'accordo era subordinato al fatto che l'attrice non solo lo incaricasse di progettare, dirigere i lavori e costruire sulla particella n. 1440 la nota casa unifamiliare, ma gli versasse anche un'indennità e partecipasse alle spese di manutenzione. In circostanze del genere, l'attrice ha bensì dimostrato l'esistenza di un accordo di principio ma non le condizioni per la concessione di una servitù. Ora, chi vuole dedurre un diritto da una circostanza di fatto da lui asserita, o chiede il riconoscimento di un diritto, deve fornirne la prova (art. 8 CC e 183 CPC). L'attrice rivendicando in concreto il passo convenzionale, a lei spettava di dimostrare gli estremi per ottenerlo. Come ha rilevato il Pretore, il solo fatto che la rinuncia al vecchio diritto di passo non abbia comportato uno sconto sul prezzo d'acquisto del fondo, che il progetto edile allestito dal convenuto prevedesse l'accesso alla particella n. 1440 lungo la particella n. 1297 e che nell'atto di compravendita non si prevedessero clausole d'imprenditore ancora non significa che l'attrice abbia diritto al passo convenzionale senza ulteriori prestazioni. L'incertezza rimane. E, dandosi incertezza sulle condizioni per l'ottenimento di un diritto, ovvero sugli elementi essenziali del contratto di servitù, non rimane spazio per esaminare se sussista una promessa di contrattare (art. 22 CO). Per di più, quand'anche non fosse dovuta altra prestazione, la validità di tale promessa richiedeva un atto pubblico (art. 22 cpv. 2 e 243 cpv. 2 CO) o € la questione essendo controversa in dottrina (cfr. Steinauer, op. cit., pag. 368 n. 2232) € almeno la forma scritta (art. 732 CC; Steinauer, loc. cit.), il semplice inoltro della domanda di costruzione non essendo sufficiente. Né la posizione del convenuto appare abusiva, il suo rifiuto di dar seguito all'accordo essendo dovuto al litigio sulle condizioni dell'accordo e

non a un preteso vizio di forma. In proposito l'appello adesivo è destinato quindi all'insuccesso.

#### **E. 8**

Per le ragioni testé riassunte l'attrice rivendica inoltre la servitù in deroga alle distanze legali a carico della particella n. 1336, che il Pretore ha respinto. Anche al riguardo però la sentenza impugnata va esente da critiche. Se è vero che il progetto allestito dal convenuto prevedeva la costruzione della casa unifamiliare sul fondo dell'attrice a una distanza dalla particella n. 1336 inferiore a quella legale (doc. Q), è altrettanto vero che ¿ una volta ancora ¿ l'attrice non ha dimostrato, a fronte delle contestazioni avversarie, l'esistenza di un accordo senza ulteriori prestazioni da parte sua. Anche sul diritto alla deroga alle distanze legali l'appello adesivo manca perciò di consistenza.

#### **E. 9**

L'appellante adesiva contesta di dovere un'indennità al convenuto per l'accesso necessario, facendo valere una volta ancora di avere già rinunciato alla vecchia servitù di passo sulle particelle n. 1438 e 1439, onde la compensazione delle vicendevoli pretese. Così argomentando, però, essa si limita a ripetere quanto esposto nel memoriale conclusivo, senza confrontarsi con l'argomentazione del Pretore, secondo cui essa non aveva dimostrato i benefici di cui il convenuto avrebbe già usufruito vedendola rinunciare alla citata servitù. Insufficientemente motivato, su questo punto l'appello adesivo va dunque dichiarato irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC combinato con il cpv. 5).

#### **E. 10**

Da ultimo l'attrice censura l'addebito degli oneri processuali e delle ripetibili che il Pretore ha posto a suo carico in virtù dei principi applicabili nel diritto espropriativo. Rileva che in concreto la superficie gravata dall'accesso è già destinata al transito veicolare in favore di altri fondi e che per concedere il passo convenzionale il convenuto pretendeva, in sede di trattative, un'indennità esorbitante di 30 000.¿. I criteri sulla ripartizione degli oneri processuali e delle ripetibili nelle cause volte all'iscrizione di accessi necessari sono già stati enunciati dal Pretore. Al riguardo giovi ricordare che per principio essi sono a carico del richiedente, salvo che con il suo comportamento questi abbia provocato la lite, abbia preteso un'indennità esorbitante oppure abbia resistito a oltranza ( Caroni Rudolf , op. cit., pag. 115 in fondo). Nella fattispecie è vero che il convenuto si è opposto a torto alla concessione dell'accesso, ma non si deve dimenticare che l'attrice si è sempre ostinata a pretendere la servitù convenzionale a titolo gratuito. Quanto all'ammontare dell'indennità, è vero che prima della causa il convenuto esigeva fr. 30 000.¿, ma è anche vero che nell'ambito della presente causa il perito ha valutato il valore del passo lungo la strada asfaltata in fr. 21 500.¿. Che poi il giudice abbia deciso di riconoscere al convenuto solo fr. 3500.¿ non poteva essere previsto in anticipo, tanto meno di fronte alle particolarità del caso specifico. Tutto sommato, non si può dire quindi che, davanti al Pretore, il convenuto abbia ecceduto o abusato dei suoi diritti. Al riguardo giudizio impugnato merita dunque conferma.

#### **III. Sulle spese e le ripetibili**

#### **E. 11**

Gli oneri processuali di entrambi gli appelli, commisurati al tempo e all'impegno che la Camera ha profuso per la redazione del giudizio, seguono la rispettiva soccombenza, alla stessa stregua delle ripetibili (art. 148 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello

principale è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri dell'appello principale, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1000.¿ b) spese fr. 50.¿ fr. 1050.¿ sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2000.¿ per ripetibili. 3. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello adesivo è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 4. Gli oneri dell'appello adesivo, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 600.¿ b) spese fr. 50.¿ fr. 650.¿ sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1500.¿ per ripetibili. 5. Intimazione a: ¿; ,, Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. terzi implicati Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

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