

TI_GERICHTE 11.2009.99 vom 8. August 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-08-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2009.99

FR: TI_GERICHTE 11.2009.99 du 8 août 2011

IT: TI_GERICHTE 11.2009.99 del 8 agosto 2011

Regeste

Relazione tra "accesso necessario" del diritto privato e "accesso sufficiente" del diritto pubblico

Volltext

Tessin Tribunale di appello diritto civile La prima Camera civile 08.08.2011 11.2009.99

Tessin Tribunale di appello diritto civile La prima Camera civile 08.08.2011 11.2009.99

Ticino Tribunale di appello diritto civile La prima Camera civile 08.08.2011 11.2009.99

Relazione tra "accesso necessario" del diritto privato e "accesso sufficiente" del diritto pubblico

Incarto n. 11.2009.99 Lugano 8 agosto 2011 /rs In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La prima Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: G. A. Bernasconi, presidente, Giani e Celio segretaria: Chietti Soldati, vicecancelliera sedente per statuire nella causa OA.2007.42 (accesso necessario) della Pretura della giurisdizione di Locarno Città promossa con petizione del 29 maggio 2007 da AO 1 (patrocinati dall' PA 1) contro AP 1 (patrocinata dall' PA 2) e PI 1 , (patrocinato dall' PA 3,); esaminati gli atti, posti i seguenti punti di questione: 1. Se dev'essere accolto l'appello del 12 giugno 2009 presentato da AP 1 e PI 1 contro la sentenza emessa il 27 maggio 2009 dal Pretore della giurisdizione di Locarno Città; 2. Il giudizio sulle spese e le ripetibili. Ritenuto in fatto: A. AO 1 e la moglie AO 2 sono proprietari, un mezzo ciascuno, della particella n. 1480 RFD di _____, un terreno non edificato (824 m²), senza accesso veicolare alla pubblica via, ma a beneficio di un diritto di passo pedonale sulle particelle n. 1481, 1482, 1484 e 4102 che consente di raggiungere verso nord, a una trentina di metri, la via _____ e verso sud, a una settantina di metri, attraverso un passaggio sotto la ferrovia, la strada lungo la riva del Lago Maggiore (via _____). A AO 1 appartiene anche la metà delle contigue particelle n. 1481, sulla quale sorge il ristorante " _____", e n. 4102; l'altra metà di tali fondi appartiene a AP 1 e PI 1 in ragione di un quarto ciascuno. La particella n. 1481, adibita a posteggio del ristorante " _____", confina con la via _____, proprio nel punto in cui da questa si diparte la _____. B. Il 29 maggio 2007 AO 1 e AO 2 hanno convenuto AP 1 PI 1 davanti al Pretore della giurisdizione di Locarno Città per ottenere che, previo versamento di un'indennità fr. 5000.– da parte loro, fosse iscritta in favore della loro particella n. 1480 una servitù di accesso necessario con ogni veicolo sulla particella n. 1481 o, in via subordinata, anche sulla n. 4102, da esercitare lungo il tracciato "di cui alla superficie segnata in giallo sulla planimetria doc. D o sulla superficie designata dal perito giudiziale". Nelle loro risposte del 20 e 31 luglio 2007 i convenuti hanno proposto di respingere la petizione. L'udienza preliminare si è tenuta il 29 ottobre 2007. Esperita l'istruttoria, durante la quale è stata assunta una perizia (seguita da una delucidazione scritta), le parti hanno rinunciato al

dibattimento finale, limitandosi a memoriali conclusivi. Nel proprio allegato del 30 marzo 2009 gli attori hanno mantenuto la richiesta principale, indicando quale tracciato del passo veicolare quello indicato dal perito, e hanno aumentato l'offerta di indennità a fr. 12 500.– per ogni convenuto. Nei loro allegati, del 24 e 25 marzo 2009, i convenuti hanno postulato una volta ancora il rigetto della petizione, PI 1 chiedendo in caso di accoglimento dell'azione un'indennità di fr. 40 000.– complessivi. C. Nel frattempo, il 18 settembre 2008, AO 1 e AO 2 hanno ottenuto dal Comune di _____ una licenza edilizia per costruire sul loro fondo un'abitazione monofamiliare, previo versamento di fr. 16 000.– a titolo di contributo sostitutivo per la mancata formazione di due posteggi. Un ricorso presentato da AP 1 contro il rilascio della licenza edilizia è stato respinto dal Consiglio di Stato con decisione del 9 dicembre 2008, che ha reputato sufficiente l'accesso pedonale per l'edificabilità del fondo. D. Statuendo poi con sentenza del 27 maggio 2009, il Pretore ha accolto la petizione e ha riconosciuto una servitù prediale di passo con ogni veicolo in favore della particella n. 1480 sulla particella n. 1481 “secondo il tracciato colorato in giallo nella planimetria allegata quale parte integrante della sentenza”. AO 1 e AO 2 sono stati tenuti a versare ai convenuti un'indennità di fr. 12 500.– ciascuno. La tassa di giustizia di fr. 5000.– e le spese sono state poste a carico degli attori in solido, tenuti a rifondere a ogni convenuto, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 4500.– per ripetibili. E. Contro la sentenza appena citata AP 1 è insorta a questa Camera con un appello del 12 giugno 2009 in cui propone di riformare il giudizio impugnato nel senso di respingere la petizione. Nelle loro osservazioni del 9 luglio 2009 AO 1 e AO 2 concludono per il rigetto dell'appello. Considerando in diritto: 1. Alle decisioni comunicate entro il 31 dicembre 2010 continua ad applicarsi la vecchia procedura civile (art. 405 CPC). Nella fattispecie la sentenza del Pretore è stata intimata il 27 maggio 2009. Presentato il 12 giugno 2009, l'appello in esame è sicuramente tempestivo. 2. L'azione intesa all'ottenimento di un accesso necessario (art. 694 CC) ha carattere pecuniario. 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 ticinese; Poudret, Commentaire à la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. I, Berna 1990, n. 9.5 ad art. 36 pag. 284 con rinvii di giurisprudenza). Nella fattispecie il Pretore ha fissato il valore litigioso in fr. 50 000.– (sentenza impugnata, consid. 10), importo che appare verosimile e che non è contestato dalle parti. La soglia del valore appellabile è pertanto raggiunta (art. 36 cpv. 1 vLOG). 3. Il convenuto PI 1, comproprietario per un quarto della particella n.1481 e litisconsorte necessario con AP 1 (Rey in: Basler Kommentar, ZGB II, 3^a edizione, n. 16 ad art. 694 con riferimenti), non ha appellato la sentenza del Pretore. Ora, quando un litisconsorte necessario non partecipava – come in concreto – all'appello, il litisconsorte diligente si riteneva rappresentarlo (art. 46 cpv. 2 CPC ticinese) e la sentenza esplicava effetti anche verso di lui. Nella fattispecie PI 1, rimasto passivo, si presume rappresentato così da AP 1. Nulla osta, anche sotto tale profilo, alla trattazione dell'appello. 4. Nella sentenza impugnata il Pretore ha ricordato che non solo un fondo edificato, ma anche un fondo edificabile ha diritto a un accesso veicolare, fermo restando che nella fattispecie gli attori dispongono di una licenza edilizia rilasciata dal Comune di _____ e confermata dal Consiglio di Stato per erigere una casa monofamiliare. Ciò premesso, egli ha constatato che il piano regolatore del Comune di _____ non prevede la formazione di nuovi collegamenti viari per quanto riguarda la particella n. 1480, onde l'applicabilità dell'art. 694 CC, il diritto pubblico non offrendo agli attori altri mezzi per ottenere un accesso veicolare al loro fondo. Secondo il Pretore i due collegamenti pedonali di cui fruisce la particella n. 1480 non

possono ritenersi sufficienti per un terreno posto in una zona edificabile residenziale estensiva, né la situazione topografica dei luoghi permette – a mente sua – di relativizzare il principio per cui un fondo edificato o in procinto di essere edificato deve disporre di un accesso carrozzabile. Quanto all'argomentazione dei convenuti, i quali sostenevano che la volontà dei contraenti al momento di costituire il passo pedonale sulla particella n. 1481 era “proprio quella di qualificarlo pedonale e di non permettere l'accesso mediante veicoli di nessun genere”, il Pretore l'ha respinta, rilevando che ciò non impedisce agli attori di esigere oggi un collegamento adeguato. Che poi l'autorità amministrativa abbia ritenuto sufficienti i due percorsi pedonali per considerare urbanizzata la particella n. 1480 e rilasciare la licenza edilizia – egli ha continuato – poco importa, “i concetti di urbanizzazione (art. 19 LPT) e di accesso sufficiente ai sensi dell'art. 694 CC non sovrapponendosi necessariamente”. Del resto i convenuti non revocavano in dubbio – ha soggiunto il Pretore – che il tracciato indicato dal perito giudiziario sia quello di minor danno per i fondi circostanti, mentre l'interesse degli attori a ottenere l'accesso veicolare alla particella n. 1480 risulta manifestamente superiore a quello dei convenuti, i quali devono sacrificare solo una porzione della particella n. 1481. Nelle circostanze descritte il Pretore ha accordato in favore della particella n. 1480 una servitù di passo veicolare da esercitare lungo il tracciato indicato dal perito sulla particella n. 1481, previo versamento di un'indennità di fr. 12 500.– a ogni convenuto (la somma offerta dagli attori, più alta di quella pretesa dai convenuti). 5. AP 1 ribadisce che la particella n. 1480 è perfettamente fruibile in maniera razionale anche senza un accesso veicolare diretto, tant'è che gli attori hanno ottenuto il permesso di costruire una casa d'abitazione. Essa fa notare inoltre che i due passi pedonali sono agevoli e che quello verso nord permette di raggiungere la via _____ in una trentina di secondi. Non fosse sufficiente tale accesso, per altro, l'autorità amministrativa non avrebbe ritenuto il fondo urbanizzato. A suo avviso non sussistono dunque le premesse per la concessione di un passo necessario, tanto meno ove si pensi che numerose altre abitazioni della zona sono raggiungibili solo a piedi, per mezzo dello stesso viottolo che collega la particella n. 1480 alla via _____. 6. A norma dell'art. 694 cpv. 1 CC il proprietario che non abbia un accesso sufficiente dal suo fondo a una strada pubblica può pretendere che i vicini gli consentano il passaggio necessario dietro piena indennità. Il diritto di accesso necessario costituisce, come altre restrizioni indirette della proprietà (per esempio l'obbligo di tollerare una condotta o una fontana necessaria) un'“espropriazione di diritto privato”. Per questo motivo la giurisprudenza ne subordina la concessione a premesse rigorose. Di esso ci si può prevalere solo in caso di vera necessità, qualora l'uso del fondo conforme alla sua destinazione esiga un accesso alla pubblica via e tale accesso faccia completamente difetto o sia insufficiente (DTF 136 III 133 consid. 3.1 con richiami). Sempre secondo giurisprudenza, il diritto di accesso necessario può essere invocato – di principio – anche in un'area fabbricata, per quanto possa sorprendere che in comuni urbani provvisti di regolamenti edilizi si diano fondi edificati privi di accesso sufficiente proprio quando l'accesso sufficiente è una condizione per ottenere il permesso di costruzione. Né il diritto di accesso necessario ha perduto importanza dopo l'entrata in vigore della legge federale sulla pianificazione del territorio, la quale prescrive che i fondi urbanizzati devono disporre di un accesso sufficiente (art. 19 cpv. 1 LPT). Certo, per sapere se l'uso del fondo conforme alla sua destinazione richieda un accesso necessario è determinante il diritto pubblico. E se il fondo si trova in una zona edificabile, la costruzione di una casa d'abitazione costituisce un uso conforme alla destinazione. Se forme di utilizzazione particolari presuppongono un'autorizzazione amministrativa, il giudice civile è

vincolato alla decisione dell'autorità competente fondata sul diritto pubblico, a meno che tale decisione risulti assolutamente nulla. Per contro, compete al giudice civile statuire su tutte le altre condizioni per ottenere un accesso necessario in virtù dell'art. 694 CC (DTF 136 III 134 consid. 3.2 con richiami). 7. I piani regolatori dovrebbero garantire a tutti i fondi compresi in zone edificabili un adeguato collegamento alla pubblica via, di modo che accessi necessari in forza dell'art. 694 cpv. 1 CC dovrebbero rivelarsi superflui. Può accadere nondimeno che ciò non sia il caso e che fondi inseriti in zona edificabile non siano sufficientemente collegati alla rete viaria. La giurisprudenza stabilisce che in circostanze del genere il proprietario del fondo intenzionato a ottenere un accesso necessario deve usufruire anzitutto degli strumenti offerti dal diritto pubblico. Se un collegamento adeguato può essere creato con tali mezzi, non sussistono gli estremi per invocare un accesso necessario sulla base dell'art. 694 cpv. 1 CC. Il proprietario che postula la concessione di un accesso necessario deve dimostrare perciò di essersi adoperato invano per ottenere un collegamento sufficiente del suo fondo alla pubblica via facendo capo al diritto pubblico (DTF 136 III 135 consid. 3.3.1 con richiami). In concreto la questione non è tuttavia di rilievo, il Consiglio di Stato avendo accertato in maniera definitiva che la particella n. 1480 ha già un accesso sufficiente secondo il diritto pubblico. Nella risoluzione n. 6374 del 9 dicembre 2008 con cui ha confermato il rilascio della licenza edilizia da parte del Municipio di _____ esso ha argomentato in effetti (doc. 2): Nel caso che ci occupa il fondo che si intende edificare si trova all'interno della zona edificabile di _____ (residenziale estensiva, R2). Si tratta di un terreno che confina con la ferrovia, in località _____, ed è raggiungibile attraverso un passaggio pubblico pedonale che lo collega alla strada carrozzabile (anche se chiusa ai non residenti) che costeggia il lago, passando sotto la ferrovia. Esso risulta inoltre servito da un diritto di passo pedonale a carico dei mappali n. 1481, 1482, 1484 e 4102 verso la zona carrozzabile posta a nord del fondo. Ora, a mente dello scrivente Consiglio l'accesso esistente risulta sufficiente ai fini dell'urbanizzazione del fondo. La distanza tra la strada percorribile con i veicoli di soccorso e l'abitazione è di una settantina di metri verso sud e di una trentina di metri verso nord. Tali distanze non rappresentano dunque un ostacolo all'ottenimento della licenza edilizia per la casa d'abitazione. Non può inoltre influire sull'esito della presente procedura il fatto che gli abitanti della casa dovrebbero posteggiare a qualche centinaio di metri dalla loro abitazione. Si tratta di una scelta personale che non può incidere sull'urbanizzazione del fondo. Nessuno può infatti imporre al proprietario di "entrare" in casa con l'auto. Sulla scorta di quanto precede la licenza edilizia per la costruzione (...) va confermata. 8. Il rilascio di un permesso di costruire presuppone che il fondo sia urbanizzato (art. 22 cpv. 2 lett. b LPT), ovvero che ai fini della prevista utilizzazione abbia – in primo luogo – un accesso sufficiente (art. 19 cpv. 1 LPT). Tale accesso dev'essere assicurato dal piano regolatore, ma può fondarsi anche su convenzioni di diritto privato stipulate dai proprietari interessati. L'accesso è sufficiente quando è garantito non solo agli utenti dello stabile, ma anche ai veicoli dei servizi pubblici (soprattutto alla polizia del traffico, sanitaria e del fuoco). Inoltre dev'essere sicuro e appropriato alle possibilità edificatorie del fondo secondo il piano regolatore. Spetta al diritto cantonale determinare l'ampiezza dell'accesso e gli equipaggiamenti necessari. Per il diritto federale basta che una strada carrozzabile conduca sufficientemente vicino alle costruzioni e agli impianti. La strada non deve necessariamente arrivare fino al fondo edificabile o ai singoli edifici; basta che gli utenti o i visitatori possano giungere con un veicolo a motore o con un mezzo di trasporto pubblico a una prossimità sufficiente e che di lì possano proseguire a piedi fino allo stabile o all'impianto,

fermo restando che ove quest'ultimo tratto corra su terreno altrui dev'esserne appurata la sicurezza giuridica, (DTF 136 III 135 consid. 3.3.2 con richiami), un semplice permesso precario potendo essere considerato insufficiente (DTF 136 III 138 consid. 5.3). 9. La nozione di accesso necessario nel senso dell'art. 694 CC va interpretata indipendentemente da normative edilizie cantonali e comunali. È una nozione autonoma del diritto privato federale, uniforme in tutta la Svizzera. Ne segue che un proprietario intenzionato a costruire non può costringere il vicino a concedergli un accesso necessario in virtù dell'art. 694 CC perché norme di polizia impediscono agli stabili progettati di avere un adeguato collegamento viario; spetta in simili casi al diritto pubblico rimediare alla situazione. Ciò posto, secondo giurisprudenza il proprietario di un fondo situato entro un perimetro in cui si trovino case d'abitazione o di vacanza ha diritto per principio di accedere al proprio immobile con veicoli a motore, sempre che la topografia dei luoghi lo permetta. Trattandosi di terreni in notevole declivio, l'esistenza di uno stato di necessità non può essere definito in linea generale e dipende dalle circostanze concrete (DTF 136 III 136 consid. 3.3.3 con richiami). 10. La giurisprudenza ha avuto modo di precisare infine, confrontando le esigenze di un "accesso sufficiente" secondo il diritto pubblico con quelle di un "accesso necessario" secondo il diritto privato, che di regola non occorre un accesso necessario nel senso dell'art. 694 CC ove un terreno in questione sia dotato di un accesso sufficiente secondo il diritto pubblico. Spetta anzitutto all'autorità competente per il rilascio di un permesso di costruzione verificare che il fondo sia provvisto di un tale accesso. Chiamato a statuire su un'azione ancorata all'art. 694 CC, il giudice civile può fondarsi per principio sul permesso di costruzione passato in giudicato, tanto più che l'"accesso sufficiente" del diritto pubblico deve adempiere normalmente requisiti più severi rispetto all'"accesso necessario" del diritto privato. Rimane riservata l'ipotesi in cui l'attore dimostri che il diritto civile gli conferisce – eccezionalmente – una pretesa che va oltre il diritto pubblico, oppure quella in cui il permesso di costruzione risulti nullo. Non bisogna trascurare nemmeno che l'autorità preposta al rilascio di un permesso di costruzione accerta di solito l'esistenza di un accesso sufficiente prima dell'inizio dei lavori, sulla scorta della documentazione acclusa alla richiesta (piani ecc.), eventualmente di un sopralluogo. Ove in un secondo tempo si impongano, per ragioni tecniche o altre cause oggettive, modifiche al progetto approvato, il giudice civile deve tenerne conto (DTF 136 III 136 consid. 3.3.4 con richiami). 11. In sintesi, secondo la giurisprudenza più aggiornata, la decisione con cui l'autorità accerta in maniera definitiva che un determinato fondo fruisce di accesso sufficiente secondo il diritto pubblico costituisce il punto di partenza per valutare se sussista ancora uno stato di necessità, il quale giustifichi un accesso necessario a norma dell'art. 694 CC. In un caso del genere il giudice civile deve esaminare unicamente se, apprezzando l'insieme delle circostanze concrete della fattispecie, lo stato di necessità prospettato dal diritto civile sia scomparso o no (DTF 136 III 137 consid. 3.3.5). Si ricordi che per "accesso sufficiente" nel senso dell'art. 19 cpv. 1 LPT si intende già un collegamento viario conforme alla prevista utilizzazione del fondo, in particolare alle possibilità edificatorie nel comparto interessato e alle circostanze concrete al momento del rilascio della licenza edilizia. Una particella posta in una zona residenziale raggiungibile solo percorrendo a piedi una cinquantina di metri non ha – ad esempio – un "accesso sufficiente" (sentenza del Tribunale federale 1C_155/2010 del 3 giugno 2010, consid. 2.2 con richiami, in: RtiD I-2011 pag. 182). Di massima l'"accesso sufficiente" dev'essere veicolare, ma ciò non significa che ogni edificio a uso abitativo debba essere raggiungibile con un veicolo. Accessi pedonali possono bastare soprattutto nei nuclei, dove la densità degli insediamenti esclude la circolazione veicolare, e

nelle regioni di montagna, dove la formazione di strade di accesso è resa difficile dalla configurazione e dalle condizioni del terreno (TRAM, sentenza inc. 52.2010.172 del 12 dicembre 2010, consid. 4.1, in: RtiD I-2011 pag. 80). 12. La particella n. 1480 si trova, secondo il piano regolatore comunale, nella zona residenziale R2, sicché la costruzione di una casa d'abitazione costituisce un uso conforme alla destinazione del fondo. La licenza edilizia è stata rilasciata dal Municipio di _____ il 18 settembre 2008 e definitivamente confermata dal Consiglio di Stato, su ricorso, il 9 dicembre 2008. Motivi di nullità che la inficino non risultano né sono stati invocati (cfr. DTF 132 II 27 consid. 3.1). Quanto alla casa d'abitazione, essa non è stata costruita, sicché non possono essere intervenute modifiche in corso d'opera. Ciò posto, la decisione con cui l'autorità amministrativa ha definitivamente accertato che la particella n. 1480 dispone di un "accesso sufficiente" costituisce il punto di partenza per valutare se sussista ancora uno stato di necessità, il quale giustifichi un accesso necessario a norma dell'art. 694 CC. Bisogna esaminare di conseguenza se, apprezzando l'insieme delle circostanze relative al caso specifico, lo stato di necessità definito dal diritto civile sia scomparso o no. 13. Che un "accesso necessario" non debba necessariamente consistere in una strada carrozzabile, la quale arrivi sino al confine del fondo edificabile o addirittura fino ai singoli edifici, è già stato rilevato, bastando che gli utenti o i visitatori possano giungere con un veicolo a motore o con un mezzo di trasporto pubblico a una prossimità sufficiente e che di lì possano proseguire a piedi (sopra, consid. 8). Sta di fatto però che il proprietario di un fondo situato entro un perimetro in cui si trovino case d'abitazione o di vacanza ha diritto per principio – in forza dell'art. 694 CC – di accedere al proprio immobile con veicoli a motore, sempre che non si tratti di fondi in notevole declivio e che la topografia dei luoghi lo permetta (sopra, consid. 9). In concreto la particella n. 1480 si trova – come detto – in una zona residenziale e non è un fondo in pendenza, né la morfologia dei luoghi la rende irraggiungibile con veicoli a motore. Anzi, il perito giudiziario ha accertato che costituendo una servitù di passo veicolare attraverso la contigua particella n. 1481, adibita a parcheggio del ristorante "_____", bastano una trentina di metri per arrivare dalla via _____ al limite nord del fondo (si tratta dell'accesso necessario riconosciuto dal Pretore). D'altra parte non risulta – né gli appellanti pretendono – che gli attori avrebbero potuto costruire la loro casa d'abitazione diversamente, in modo da prevenire uno stato di necessità nel senso dell'art. 694 CC. Neppure consta che sulla particella n. 1481 gli attori abbiano – per avventura – un diritto di posteggio convenzionale, il quale potrebbe rimediare allo stato di necessità dell'art. 694 CC, per quanto AO 1 sia comproprietario di quel fondo (cfr. invece DTF 136 III 138 consid. 5.2 e 5.3). 14. Se ne conclude che nella fattispecie l'"accesso sufficiente" accertato dall'autorità preposta al rilascio della licenza edilizia non soddisfa i requisiti minimi dell'art. 694 cpv. 1 CC per garantire un accesso necessario. Si tratta invero di un caso eccezionale, l'accesso sufficiente del diritto pubblico dovendo adempiere solitamente condizioni più severe rispetto all'accesso necessario del diritto privato (sopra, consid. 10). D'altro lato la risoluzione del 9 dicembre 2008 con cui il Consiglio di Stato ha accertato in concreto l'esistenza di un "accesso sufficiente" non manca di lasciare perplessi, per lo meno nella misura in cui reputa sufficiente l'accesso alla particella n. 1480 da sud, lungo un percorso pedonale di circa 70 m, allorché una particella posta in una zona residenziale raggiungibile solo percorrendo a piedi una cinquantina di metri non ha – secondo il Tribunale federale – accesso sufficiente (sopra, consid. 11). "Sufficiente" può essere il percorso pedonale di circa 30 m con cui la particella n. 1480 si raggiunge da nord, ma tant'è, la questione non potendo essere ridiscussa (la risoluzione governativa è passata in

giudicato). Ai fini dell'attuale giudizio basti constatare che, nonostante sia in procinto di essere edificata, la particella n. 1480 non ha un accesso sufficiente nel senso dell'art. 694 CC. Obiettano gli appellanti che altri fondi inseriti dal piano regolatore comunale nel medesimo comparto R2 non hanno un accesso carrozzabile e che nelle vicinanze si trovano cinque (o finanche dieci) posteggi pubblici raggiungibili dalla particella n. 1480 in un minuto a piedi. Il che è vero (perizia giudiziaria, pag. 8), ma poco sussidia. Che altri fondi inclusi nella zona residenziale estensiva R2 siano privi di accesso veicolare (dalla planimetria agli atti, richiamata dall'Ufficio tecnico del Comune di _____, ne risultano due: la particella n. 3390 e la particella n. 1477) non significa che gli attori non possano chiedere di collegare alla rete viaria almeno il loro fondo. Che poi nei pressi della particella n. 1480 si trovino alcuni parcheggi, ciò ancora non supplisce alla mancanza di un accesso necessario, ove l'esecuzione di quest'ultimo appaia legittima e fattibile. Ne discende che, in ultima analisi, la sentenza impugnata merita conferma, seppure per motivi parzialmente diversi da quelli adottati dal Pretore. Quanto al tracciato del passo veicolare, alla ponderazione dei contrapposti interessi delle parti per definirne il percorso o alla commisurazione della "piena indennità" giusta l'art. 694 cpv. 1 CC, tali questioni non sono rimesse in causa dagli appellanti e non vanno dunque riesaminate. 15. Gli oneri dell'attuale giudizio seguono il principio della soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC ticinese), non applicandosi in appello il privilegio di cui hanno beneficiato i convenuti in primo grado (Rep. 1995 pag. 172 consid. 2). Gli appellanti rifonderanno inoltre agli attori, che hanno presentato osservazioni per il tramite di un patrocinatore, un'adeguata indennità per ripetibili. 16. Circa i rimedi giuridici esperibili contro il pronunciato odierno sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF il valore litigioso (fr. 50 000.–: consid. 1) supera ampiamente la soglia di fr. 30 000.– per un eventuale ricorso in materia civile. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia:

1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata.
2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 2500.– b) spese fr. 50.– fr. 2550.– da anticipare da AP 1, sono posti solidalmente a carico degli appellanti, che rifonderanno a AO 1 e AO 2, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 2000.– complessivi per ripetibili.
3. Intimazione a: – ; – , . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città.

Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il

presidente La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro il termine stabilito dall'art. 100 cpv. 1 e 2 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 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 sussidiario 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.