

TI_GERICHTE 11.2010.107 vom 9. Oktober 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-10-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2010.107

FR: TI_GERICHTE 11.2010.107 du 9 octobre 2012

IT: TI_GERICHTE 11.2010.107 del 9 ottobre 2012

Regeste

Cancellazione di servitù: impossibilità giuridica di esercitare un passo veicolare

Erwägungen

E. 2

L'azione intesa alla cancellazione di una servitù (art. 736 cpv. 1 CC) ha carattere pecuniario. Come in tutte le cause relative a servitù, il valore litigioso è quello che i diritti contesi hanno per il fondo dominante o quello corrispondente alla svalutazione che subirebbe il fondo serviente, se essa è maggiore (art. 9 cpv. 3 CPC ticinese; cfr. Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. I, Berna 1990, pag. 284 in basso con rinvii di giurisprudenza). Nella fattispecie il Pretore ha fissato tale valore in fr. 150 000.– (sentenza impugnata, consid. 5), importo che non appare privo di verosimiglianza e che non è contestato dalle parti. La soglia del valore appellabile è pertanto raggiunta (art. 36 cpv. 1 vLOG).

E. 3

Nella sentenza impugnata il Pretore ha riassunto anzitutto i criteri che disciplinano la cancellazione di una servitù secondo l'art. 736 cpv. 1 CC, ricordando che un diritto di accesso necessario (anche costituito convenzionalmente) avrebbe perduto ogni giustificazione ove l'accesso fosse stato garantito da una strada pubblica. Ciò posto, egli ha accertato che i proprietari delle originarie particelle n. 344 e 355 avevano costituito il passo pedonale e veicolare per garantire alla particella n. 344 uno sbocco alla strada cantonale, ma che tale intenzione soggettiva non era opponibile ai successivi proprietari dei fondi derivati dal frazionamento della particella n. 344. Anzi, con l'aggravio reciproco dei diritti di passo e l'uso dell'accesso anche dopo la costruzione della strada comunale non sussisterebbero “motivi oggettivi che consentano di ritenere che persone estranee al contratto di servitù dovessero in buona fede considerare l'eventualità che il diritto in favore del fondo particellare n. 344 fosse stato concesso quale passo necessario. Infatti, come detto, il fondo particellare n. 355 confinava già all'epoca con la strada cantonale e non necessitava quindi di un accesso alla pubblica via da giustificare la reciprocità dell'aggravio”. Per il Pretore, quindi, la costruzione della strada comunale non è suscettibile di giustificare la cancellazione delle servitù, tanto meno in favore di AO 6, il cui fondo non è al beneficio di alcun diritto che gli permetterebbe di raggiungere la strada comunale. Quanto alle limitazioni d'accesso alla strada cantonale dovute alla segnaletica stradale posta in seguito, dopo la costruzione della nuova stazione di servizio, per il Pretore tali restrizioni sono riconducibili alla volontà dell'attore e non opponibili ai convenuti, poiché contrari all'art. 737 cpv. 3 CC. Per di più, l'attore medesimo ha ammesso di continuare a transitare sul tracciato del passo e che l'accesso all'area di servizio dalla strada cantonale provenendo da Locarno avviene sulla porzione del fondo gravata della servitù. Per il primo giudice,

“considerate simili ammissioni, la tesi dell'impossibilità dell'esercizio della servitù risulta contraddittoria e non può pertanto essere ammessa, senza che occorra attendersi in ulteriori approfondimenti in merito alla cancellazione di servitù in caso di impossibilità d'esercizio”. Onde, in definitiva, il rigetto della petizione.

E. 4

L'appellante ribadisce che i diritti di passo in esame sono stati costituiti come accessi necessari, poiché al momento in cui è avvenuta la rettifica dei confini la particella n. 344 era sprovvista di un accesso alla strada cantonale. Per di più, l'autorizzazione alla creazione del passo è stata concessa nel 1985 dall'allora Dipartimento delle pubbliche costruzioni a titolo precario finché il Comune non avesse realizzato il piano viario della zona. E tale presa di posizione è stata ribadita nel 1986, allorché è stata autorizzata la costruzione di un capannone industriale sulla particella n. 344. Per l'appellante, inoltre, con la costruzione della nuova strada comunale il passo ha perduto utilità, giacché tale via permette a tutti i convenuti – tranne AO 6 – di raggiungere la strada cantonale “con più facilità e agevolezza” senza passare sul suo fondo. Lo scopo della servitù non corrisponde più, di conseguenza, a quello iniziale. Secondo l'appellante il Pretore ha trascurato altresì che per svariati motivi il passo in questione non è più stato usato per lungo tempo e che oggi è adoperato solo sporadicamente, senza dimenticare che l'acquiescenza di alcuni convenuti indizia chiaramente il fondamento della petizione. Egli chiede pertanto di cancellare la servitù di passo pedonale e con ogni veicolo a beneficio dei fondi dei convenuti rimasti in lite, salvo quella in favore della particella n. 1853 appartenente ad AO 6.

E. 5

In questa sede l'attore ha rinunciato – come si è visto – a postulare la cancellazione della servitù iscritta in favore della particella n. 1853 appartenente ad AO 6. Nei confronti di quest'ultimo la sentenza del Pretore è dunque passata in giudicato, com'è passata in giudicato nei confronti della AO 3, creditrice ipotecaria di AO 6. Nella misura in cui è diretto contro il Comune di AO 5, poi, l'appello è finanche senza interesse, il Comune avendo comunicato al Pretore di non sperare in alcun vantaggio né di temere alcun pregiudizio dall'esito del processo (lettera del 14 aprile 2008), ciò che l'appellante non discute. Né, del resto, il Comune è al beneficio di una servitù sui fondi dell'attore.

E. 6

Secondo l'art. 736 cpv. 1 CC quando una servitù ha perduto ogni interesse per il fondo dominante il proprietario del fondo serviente può chiederne la cancellazione. I presupposti per l'applicazione di tale norma sono già stati riassunti dal Pretore (sentenza impugnata, consid. 1). In riguardo giovi solo rammentare che qualora la servitù sia stata costituita originariamente come accesso necessario, al momento in cui il fondo dominante viene collegato a una strada pubblica decade l'esigenza dell'accesso necessario e, con esso, la servitù (DTF 130 III 560 consid. 3.3; Liver in: Zürcher Kommentar, 2^a edizione, n. 104 all'introduzione delle servitù e n. 75 ad art. 736 CC; RtiD II-2008 pag. 666 consid. 5; Schmid/ Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 3^a edizione, pag. 326 n. 1309; Rodondi, L'extinction des servitudes de par la loi, tesi, Losanna 1990, pag. 21; Caroni Rudolf, Der Notweg, Berna 1969, pag. 159). a) Nella fattispecie la servitù gravante le particelle n. 355 e 1979 è iscritta nel registro fondiario come “passo pedonale e con ogni veicolo” (doc. A). Si tratta di un'iscrizione meramente telegrafica, che non permette – da sé sola – di determinare la portata dei diritti e degli obblighi che ne discendono. Ciò impone di far capo

al titolo di acquisto (art. 738 cpv. 2 CC; DTF 137 III 446 consid. 2.2, 148 consid. 3.1), il quale, trattandosi di un contratto, va interpretato secondo la reale e comune volontà delle parti (art. 18 CO), rispettivamente – se questa non può essere ricostruita – secondo le regole della buona fede. Nei confronti di terzi che non hanno partecipato alla costituzione della servitù, nondimeno, tali principi sono limitati dall'affidamento che ognuno può riporre nell'istituto del registro fondiario (art. 973 CC), compresi i documenti giustificativi che precisano la portata dell'iscrizione (art. 971 cpv. 2 CC; Hohl, *Le contrôle de l'interprétation des servitudes par le Tribunal fédéral*, in: RNR 2009 pag. 78). Poco importano circostanze e motivi personali che abbiano determinato la volontà di chi ha costituito la servitù: nella misura in cui non risultano dall'atto costitutivo, tali elementi soggettivi non sono opponibili a terzi che abbiano fatto assegnamento in buona fede sul contenuto del registro fondiario (DTF 130 III 558 consid. 3.1; RtiD I-2009 pag. 646 consid. 7).

b) Il rogito n. 583 del notaio _____ del 6 agosto 1985, allegato all'istanza del 6 agosto 1985 con cui è stata chiesta l'iscrizione delle note servitù nel registro fondiario (documento giustificativo n. 10 895 del 17 settembre 1985), si limita ad attestare che il proprietario della particella n. 355 dichiarava di “gravare la stessa di un diritto di passo pedonale e con ogni veicolo a favore della particella n. 344” e che il diritto sarebbe stato “esercitato sull'area colorata in azzurro sul piano di mutazione allegato all'istanza”. Analoga dichiarazione è stata formulata dai proprietari della particella n. 344 per conferire il diritto passo alla particella n. 355 (doc. 3 di AO 6). Quanto al rogito n. 662 del medesimo notaio allegato all'istanza del 26 febbraio 1986 (documento giustificativo n. 8879 del 26 maggio 1986), esso prevede una “servitù di passo pedonale e con ogni veicolo lungo il passo censito lungo il sub. a” in favore – rispettivamente a carico – delle particelle n. 344 e 1653 (doc. I nell'inc. OA.2007.77 richiamato). Gli altri documenti giustificativi riguardano l'iscrizione della servitù in favore e a carico della particella n. 1653. Nulla accredita l'ipotesi, tuttavia, che le parti abbiano inteso costituire un accesso necessario.

c) _____, originario comproprietario della particella n. 344, ha dichiarato invero che “_____ e io avevamo l'esigenza di garantire al nostro fondo un accesso alla strada cantonale poiché non ne esistevano. Di conseguenza abbiamo parlato con il signor _____ e abbiamo concordato che ci avrebbe concesso di passare sul suo fondo” (deposizione del 29 gennaio 2009: verbali, pag. 4). Sta di fatto che la volontà di costituire una servitù legale deve risultare dal contratto e dall'iscrizione nel registro fondiario (sentenza del Tribunale federale 5C. 201/2002 dell'11 febbraio 2003 consid. 2.3 con rinvio a Meier-Hayoz, *Berner Kommentar*, n. 65 all'art. 680 CC; Piotet in: *Traité de droit privé suisse*, vol. V/3, Friburgo 1985, pag. 60; I CCA, sentenza inc. 11.1999.153 del 13 agosto 2002 consid. 7, riassunta in RtiD I-2004 pag. 609 n. 116c con rinvio a Liver, *op. cit.*, n. 102 all'introduzione delle servitù; Rodondi, *op. cit.*, pag. 21; Rey in: *Berner Kommentar*, n. 65 ad art. 730 CC). Nel caso specifico l'atto di costituzione delle servitù e l'iscrizione sono chiari e né l'uno né l'altro allude a un eventuale accesso necessario.

d) Certo, secondo Liver una servitù convenzionale che sarebbe potuta essere costituita come servitù legale decade automaticamente ove venga meno lo stato di necessità (*op. cit.*, n. 75 ad art. 736), ma per tacere del fatto che tale opinione non è condivisa da altri autori (Piotet, *op. cit.*, pag. 60; Rodondi, *op. cit.*, pag. 21; Argul Grossrieder, *Les causes d'extinction des servitudes foncières*, Zurigo/Basilea/Ginevra 2005, pag. 91 n. 278 e pag. 233 n. 759), in concreto nessun elemento permette di concludere – come detto – che l'allora proprietario del fondo serviente intendesse concedere un passo necessario. Né, per avventura, dallo stato fisico reale e visibile di un fondo, che può prevalere sulla buona fede dell'acquirente basata sul registro fondiario (DTF 137 III 149 consid. 3.3.3, 156 consid.

4.1.3), i nuovi proprietari dei fondi dominanti avrebbero potuto desumere il carattere necessario del diritto di passo. La semplice mancanza di un accesso alla pubblica via non consentiva infatti, da sé sola, di dedurre che la servitù stipulata convenzionalmente poteva essere pretesa in applicazione dell'art. 694 CC (cfr. sentenza del Tribunale federale 5C.201/2002 dell'11 febbraio 2003 consid. 2.3). E nel caso precipuo la particella era accessibile anche da sud, dalla stradina comunale (“_____”), né si spiegherebbe altrimenti il motivo per cui le servitù siano state pattuite reciprocamente. Su questo punto l'appello manca perciò di consistenza.

E. 7

L'appellante sostiene che, al momento in cui è stato costituito, il passo è stato concesso a mero titolo precario. Ora, il proprietario dell'allora fondo serviente non ha stipulato alcun accordo con il vicino in virtù del quale si riservasse di revocare in ogni tempo l'autorizzazione all'attraversamento del fondo (DTF 79 I 189). La questione merita dunque più attenta disamina. a) Dagli atti risulta che il 29 aprile 1985 _____ e _____, a quel tempo comproprietari della particella n. 344, hanno chiesto al Comune di AO 5 il permesso di creare un accesso provvisorio al loro fondo per “migliorare l'immissione proveniente dai nuovi insediamenti industriali sulla strada cantonale”. Il Municipio di AO 5, trasmettendo la richiesta il 7 maggio 1985 all'allora Dipartimento delle pubbliche costruzioni per il rilascio dell'autorizzazione cantonale, ha espresso parere favorevole “comunque a titolo provvisorio e precario in quanto è in atto uno studio pianificatorio delle strade comunali”. Il Dipartimento delle pubbliche costruzioni ha autorizzato la formazione dell'accesso l'8 luglio 1985 “a titolo precario, ossia fintanto che il Comune avrà realizzato un piano viario della zona” (autorizzazione n. 45 350). Il 16 luglio 1985 il Comune di AO 5 ha rilasciato la licenza edilizia, ribadendo quale condizione la “stretta osservanza dei piani e delle condizioni poste dalle competenti autorità cantonali” (fascicolo “formazione accesso provvisorio” del Comune di AO 5, richiamato). b) L'autorizzazione alla formazione di accessi è accordata, nel Cantone Ticino, secondo la procedura di rilascio della licenza edilizia (art. 4 lett. c del regolamento di applicazione della legge edilizia: RL 7.1.2.1.1) ed è concessa dal Municipio, previo avviso del Dipartimento del territorio (già delle pubbliche costruzioni). Tale preavviso è obbligatorio, riferendosi a un oggetto che richiama l'applicazione della legge sulle strade (allegato 1 n. 22 del citato regolamento), la quale prevede che, ove sia possibile da più strade, l'accesso deve avvenire di regola da quella gerarchicamente inferiore (art. 48 cpv. 2: RL 7.2.1.2). In concreto il Municipio di AO 5 ha rilasciato la licenza edilizia, vincolandola al rispetto delle condizioni poste dall'autorità cantonale. Si tratta così di una licenza accordata a titolo “precario”, ovvero di un atto unilaterale dell'autorità soggetto a condizione (Scolari, Commentario alla LALPT, LE e LAC, Bellinzona 1997, n. 680 ad art. 2 LE, n. 1041 e 1044 ad art. 26 LE). E nella fattispecie la condizione posta dalla licenza edilizia era risolutiva (sulla nozione: DTF 129 II 370 consid. 4.2; Häfelin/Müller/Uhlmann in: Allgemeines Verwaltungsrecht, 6^a edizione, pag. 204 n. 908), nel senso che la licenza si sarebbe estinta al momento in cui il Comune avesse “realizzato un piano viario della zona”, senza dover essere ulteriormente revocata. c) Nelle circostanze descritte, una volta costruita da parte del Comune la nuova strada di quartiere (“_____”), il permesso di costruzione per l'accesso attraverso i fondi di AP 1 al fine di raggiungere la strada cantonale è decaduto. In tal modo è sopraggiunta, per ragioni legate al diritto pubblico, l'impossibilità giuridica di esercitare la servitù di passo veicolare. E qualora sia oggettivamente e definitivamente impossibile da esercitare, una servitù perde la sua utilità per il fondo dominante (DTF 121 III 52 consid. 3a; Liver, op. cit., n. 117 ad art.

734 CC, n. 16 ad art. 736 CC; Steinauer , Les droits réels, vol. II, 4^a edizione, pag. 437, n. 2267a; Rodondi , op. cit., pag. 104 nota 321; Petitpierre in: Basler Kommentar, ZGB II, 4^a edizione, n. 16 ad art. 736). Quanto all'impossibilità oggettiva e definitiva di esercitare la servitù, in concreto essa è successiva alla costituzione del diritto reale limitato, che in condizioni del genere ha perduto legittimità e va cancellato (cfr. Argul Grossrieder, op. cit., pag. 223 n. 715 segg .).

E. 8

AO 2 e AO 1 affermano che la condizione posta dall'autorità non è loro opponibile, giacché nulla figura nel registro fondiario. Che la condizione risolutiva posta dall'ente pubblico alla licenza edilizia non sia menzionata nel registro fondiario (come si sarebbe potuto fare: Scolari , op. cit., n. 1055 ad art. 25 LE) è vero. Occorre esaminare tuttavia se i convenuti possano prevalersene. a) Per quanto riguarda AO 2, proprietario della particella n. 344, risulta dagli atti che il 7 maggio 1987 _____ e gli eredi fu _____ hanno presentato al Comune di AO 5 una domanda di costruzione per erigere tre capannoni industriali sulle particelle n. 344, 1680 e 1681. Trasmettendo la richiesta il 2 giugno 1987 al Dipartimento delle pubbliche costruzioni, il Comune ha indicato che l'accesso stradale era quello verso la strada cantonale "esistente con precario". Il Dipartimento delle pubbliche costruzioni ha rilasciato l'autorizzazione cantonale per edificare i tre capannoni il 19 novembre 1987, ponendo come condizione che l'accesso veicolare avvenisse "sulla strada comunale prevista per la zona industriale". Rilasciando la licenza edilizia, il Comune di AO 5 ha ribadito il 24 novembre 1987 come condizione la "stretta osservanza dei piani e delle condizioni poste dalle competenti autorità cantonali". AO 2 è diventato proprietario della particella n. 344 il 5 agosto 1987 (doc. C), prima che fosse rilasciata la licenza edilizia. Nulla egli ha obiettato alle condizioni poste dall'autorità comunale, che riprendevano quelle fissate dall'autorità cantonale nell'autorizzazione a costruire, nemmeno quando ha costruito i capannoni. Non può dunque pretendere ora di sottrarsi alla condizione risolutiva posta dall'autorità, secondo cui l'autorizzazione all'accesso veicolare verso la strada cantonale attraverso i fondi dell'attore sarebbe decaduta al momento in cui fosse stata costruita la nuova strada comunale. Essendo venuto meno un oggettivo interesse alla servitù da parte sua, nei suoi confronti l'azione si rivela fondata. b) Relativamente a AO 1, proprietario della particella n. 1655, dagli atti risulta che il 30 ottobre 1985 suo padre _____ ha inoltrato al Comune di AO 5 una domanda di costruzione per erigere un capannone a uso carrozzeria e officina sulla porzione della particella n. 344 che pochi mesi più tardi avrebbe formato, in seguito al frazionamento, la particella n. 1655. Il Dipartimento delle pubbliche costruzioni ha rilasciato il 25 febbraio 1986 l'autorizzazione cantonale a condizione – tra l'altro – che l'accesso veicolare avvenisse "dalla strada comunale (vedi art. 47 cpv. 2 della legge sulle strade del 23 marzo 1983)". Rilasciando la licenza edilizia, il Comune di AO 5 ha ribadito il 6 marzo 1986 come condizione particolare della licenza edilizia la "stretta osservanza dei piani approvati e delle condizioni poste dalle competenti autorità cantonali". Tale prescrizione non è stata impugnata. Non è chiaro invero quando AO 1 sia diventato proprietario della particella n. 1655. Dall'estratto del registro fondiario ciò risulta essere avvenuto il 23 settembre 1991 (doc. E), ma in questa sede lo stesso convenuto afferma di avere acquistato la particella già il 10 settembre 1986 per insediarvi un'attività di garagista (osservazioni del 12 ottobre 2010, pag. 3). Non si disconosce che il permesso di costruire è stato chiesto da suo padre. AO 1 ha riconosciuto espressamente tuttavia di avere acquistato il fondo "per insediare la propria attività professionale" e di avere costruito personalmente il garage (risposta, pag. 4; memoriale conclusivo, pag. 10).

Che l'autorimessa fosse di AO 1 è confermato anche dal suo dipendente _____, il quale ha affermato che da “circa 30 anni lavoro come dipendente del signor AO 1 a _____ ed è da 25 anni che l'azienda si trova nel luogo dove è ora” (deposizione del 15 ottobre 2008: verbali, pag. 4). Al momento di erigere il capannone AO 1 non poteva ignorare dunque la clausola contenuta nella licenza edilizia e non può pretendere ora di sfuggire alla condizione risolutiva posta dall'autorità, secondo cui al momento in cui fosse stata costruita la strada comunale l'autorizzazione all'accesso veicolare verso la strada cantonale attraverso i fondi dell'attore sarebbe decaduta. Nemmeno AO 1 conserva pertanto un interesse oggettivo alla servitù e anche nei suoi confronti l'azione va accolta. c) In merito alla particella n. 1653, dall'incarto si evince che il 2 settembre 1985 _____ e _____ hanno presentato al Comune di AO 5 una domanda di costruzione per edificare un capannone industriale sulla particella n. 344. Trasmettendo il 1° ottobre 1985 la richiesta al Dipartimento delle pubbliche costruzioni, il Comune ha indicato una volta di più che si prevedeva la formazione di una pubblica via verso la strada cantonale. Il Dipartimento delle pubbliche costruzioni ha rilasciato il 13 febbraio 1986 l'autorizzazione cantonale, subordinandola “alla realizzazione dell'accesso stradale conformemente al progetto e alle condizioni contenute nell'autorizzazione n. 45 350 dell'8 luglio 1985, le quali sono parte integrante della presente”. Concedendo la licenza edilizia, il 18 febbraio 1986, il Comune ha ribadito come condizione particolare la “stretta osservanza dei piani e delle condizioni poste dalle competenti autorità cantonali”. Tale prescrizione non è stata impugnata (atti del Comune di AO 5, richiamati). Ora, la particella n. 1653 è stata ricavata dalla particella n. 344 in seguito a un frazionamento del 5 settembre 1985. Nel 1986 il fondo è stato acquistato da _____, proprietaria della _____ di _____, la quale vi ha insediato la sua attività di meccanica di precisione, e nel gennaio del 2007 AO 1 ne è divenuto proprietario (doc. D). Si ignora però che cosa abbia comunicato a quel momento l'una all'altro. Resta il fatto che – come detto – AO 1 era proprietario della contigua particella n. 1655. E se si pensa che la licenza edilizia accordata all'_____ è praticamente coeva a quella a lui rilasciata per l'edificazione del garage, non si vede come egli potesse immaginare che la costruzione del capannone sulla particella n. 1653 fosse stata esonerata, per quel che riguarda l'accesso, dalla condizione risolutiva a lui posta dall'autorità comunale, tanto meno ove si consideri che la via d'accesso ai due fondi era la medesima. Anche in questo caso, di conseguenza, il proprietario del fondo dominante non ha più un interesse oggettivo alla servitù e anche nei suoi confronti l'azione si dimostra provvista di fondamento. d) Per quel che è infine della AO 4, proprietaria della particella n. 1680, l'iter edificatorio è identico a quello seguito dalla particella n. 344 appartenente a AO 2 (sopra, consid. a). E siccome la ditta è diventata proprietaria del fondo il 10 giugno 1987 (doc. G), prima del rilascio della licenza edilizia da parte del Comune di AO 5 (avvenuta il 24 novembre 1987), al momento di costruire il capannone industriale nemmeno essa poteva ignorare la clausola cui era vincolata la licenza edilizia. Non può quindi pretendere ora di eludere la condizione risolutiva posta dall'autorità. In definitiva, per quanto concerne la servitù di passo veicolare, l'azione si rivela fondata verso tutti i convenuti rimasti in lite e al proposito la sentenza del Pretore va riformata.

E. 9

Per quanto attiene al passo pedonale, l'appellante ne chiede la cancellazione, ma non spiega per quale motivo la costruzione della nota strada comunale (particella n. 1769) avrebbe reso il diritto senza interesse per i fondi dominanti. A rigore l'appello andrebbe perciò dichiarato irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC ticinese con rinvio al cpv. 5). Sia come sia, e come si

è accertato d'anzì (consid. 6), la servitù in questione non è stata costituita come accesso necessario, sicché non è automaticamente decaduta con la costruzione della strada comunale (cfr. sentenza del Tribunale federale 5C.262/1995 del 14 giugno 1996). Né l'esercizio del passo pedonale è diventato impossibile per ragioni di diritto pubblico (sopra, consid. 7), la clausola accessoria contenuta nelle citate licenze edilizie riguardando unicamente l'accesso veicolare. Si conviene che un diritto di passo, fosse solo pedonale, non conserva utilità per il proprietario del fondo dominante quando l'interesse corrispondente allo scopo originale della servitù risulti garantito da una pubblica via (Steinauer, op. cit., pag. 384 n. 2267; v. anche Liver, op. cit., n. 18 e n. 61 ad art. 736 CC). A parte il fatto però che in concreto il passo è ancora usato da pedoni che intendono accedere alla stazione di servizio (deposizione di _____, del 12 giugno 2008: verbali, pag. 3; di _____, del 15 ottobre 2008: verbali, pag. 2; di _____, del 15 ottobre 2008: verbali, pag. 5), la creazione di un accesso stradale pubblico giustifica la cancellazione di un diritto di passo privato solo qualora la pubblica via assicuri appieno lo scopo perseguito dal passo privato e il collegamento privato non appaia più vantaggioso del nuovo collegamento pubblico (DTF 130 III 560 consid. 3.3; RtiD II-2008 pag. 666 consid. 5b). Nel caso in rassegna la nuova strada comunale è nettamente più lunga rispetto al tracciato della servitù (circa 300 m), ciò che incide sui tempi di percorrenza, e per di più è sprovvista di marciapiede (fotografia X scattata al sopralluogo del 5 settembre 2007 nell'inc. OA.1977.77 richiamato), di modo che non garantisce miglior sicurezza ai pedoni rispetto al passo privato. Non si ravvisano dunque i presupposti per cancellare la servitù di passo pedonale dalle particelle n. 355 e 1979. Ci si potrebbe interrogare a questo punto se l'importanza del passo per i fondi dominanti non giustifichi, in confronto alla gravità dell'onere per quelli servienti, un riscatto della servitù di passo pedonale mediante indennizzo (art. 736 cpv. 2 CC). Foss'anche la questione da esaminare d'ufficio (sentenza del Tribunale federale 5C.265/2003 del 23 giugno 2004 consid. 6 non pubblicato in DTF 130 III 554 con rinvio a Liver, op. cit., n. 197 ad art. 736), l'attore non ha mai proposto tuttavia alcun riscatto né ha mai offerto alcuna indennità. Né egli asserisce che l'onere imposto ai suoi fondi si sia, dopo la costituzione del passo, aggravato in modo tale da rendere proporzionalmente esiguo l'interesse dei fondi dominanti a mantenere la servitù. L'ipotesi del riscatto non può quindi essere vagliata oltre.

E. 10

L'appellante contesta infine l'ammontare della tassa di giustizia (fr. 7000.-), sostenendo che il Pretore ha ecceduto nel suo potere di apprezzamento, non potendosi riscuotere per una causa dal valore litigioso di fr. 150 000.- più di fr. 3000.-. Egli reputa esagerate anche le indennità attribuite dal Pretore per ripetibili, che non dovrebbero superare fr. 2200.- in favore della AO 4 e di AO 6, né fr. 2200.- complessivi in favore di AO 2 e AO 1, rappresentati dal medesimo legale. Quanto alle banche convenute, nessuna indennità andrebbe loro riconosciuta, poiché esse hanno fatto capo a propri servizi giuridici. a) L'art. 17 vLTG prevedeva per cause dal valore litigioso compreso tra fr. 100 001.- e fr. 200 000.- una tassa di giustizia tra fr. 3000.- e fr. 12 000.-. Concretamente la tassa andava poi fissata "in considerazione del valore, della natura e della complessità dell'atto o della controversia" (art. 3 cpv. 1 vLTG). Tutte le riscossioni tributarie dovendosi attenere – in virtù del diritto federale – ai principi della proporzionalità e dell'equivalenza, anche le tasse di giustizia devono mantenersi in un rapporto ragionevole con la complessità della causa e l'impegno richiesto al tribunale (DTF 135 III 578 consid. 6.1, 128 II 251 consid. 3.1). Al riguardo il Pretore conserva ampia latitudine, di modo che entro i minimi e i massimi della tariffa la tassa di giustizia da lui stabilita è censurabile solo per eccesso o abuso del potere

d'apprezzamento (rinvii di giurisprudenza in: Cocchi/ Trezzini , CPC massimato e commentato, Lugano 2000, n. 32 ad art. 148 CPC ticinese). Nel caso in esame la causa, contrariamente all'opinione dell'appellante, non era affatto priva di complessità, le implicazioni di diritto pubblico sull'utilità della servitù non essendo di evidente soluzione, e ha pur sempre richiesto cinque udienze in Pretura. Fissando la tassa di giustizia in fr. 7000.–, importo che rientra agevolmente nei limiti dell'art. 17 vLTG, il primo giudice non è trascorso pertanto in eccesso o abuso. Che egli abbia rinunciato a prelevare oneri per i decreti di stralcio emessi in seguito all'acquiescenza della _____, di _____ e di _____ nulla muta. Sull'entità della tassa di giustizia l'appello è destituito di pertinenza. b) Quanto alle ripetibili (art. 150 prima frase CPC ticinese), torna appli cabile nella fattispecie – sia pure indicativamente (RtiD I-2004 pag. 469 consid. 3) – la vecchia tariffa dell'Ordine degli avvocati (art. 16 cpv. 2 del regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili, del 19 dicembre 2007: RL 3.1.1.7.1). Questa prevedeva che in ogni causa avente un valore determinato o determinabile, l'onorario dell'avvocato fosse stabilito entro percentuali prefissate del valore litigioso (art. 9 cpv. 1 TOA). Tra l'aliquota minima e quella massima la retribuzione era stabilita poi di caso in caso, secondo la complessità, l'importanza e l'estensione della pratica, la competenza professionale e la responsabilità dell'avvocato, il tempo e la diligenza impiegati, la situazione sociale e patrimoniale delle parti, l'esito della causa e la sua prevedibilità (art. 8 TOA). Anche al riguardo il primo giudice fruiva di ampia latitudine, nel senso che l'ammontare dell'importo da lui stabilito per ripetibili entro il minimo e il massimo della tariffa poteva essere censurato solo per eccesso o abuso d'apprezzamento (Cocchi/Trezzini , op. cit., n. 32 ad art. 148 CPC ticinese). Relativamente all'indennità di fr. 11 000.– in favore di AO 6, il Pretore non si è ritenuto vincolato a un valore litigioso di fr. 22 000.– “manifestamente inesatto”, decisivo essendo a suo parere non il minor valore causato dalla servitù al fondo serviente, bensì il maggior valore derivante dall'esistenza della servitù al fondo dominante, stimato in almeno fr. 160 000.– (art. 9 cpv. 3 CPC ticinese). L'appellante ricorda che secondo la procedura ticinese, non sussistendo contestazione sul valore litigioso, il giudice non poteva scostarsi dalle indicazioni delle parti, ma dimentica che tale principio non si applicava al caso di indicazioni palesemente inattendibili (cfr. Cocchi/Trezzini , op. cit., n. 1 ad art. 9 CPC ticinese: I CCA, sentenza inc. 11.2007.75 del 18 novembre 2008, consid. 5) . Analogo precetto vige, del resto, nel nuovo diritto di procedura (art. 91 cpv. 2 CPC). Quanto al valore litigioso di fr. 160 000.– stimato dal Pretore per il pregio che deriva alla particella n. 1853 dall'esistenza della servitù (il fondo non ha altri accessi alla pubblica via), l'appellante non lo contesta. Sull'indennità per ripetibili di fr. 11 000.– in favore di AO 6 l'appello è destinato perciò all'insuccesso. Circa le indennità in favore di AO 2, AO 1, della AO 4 e del AO 7, l'art. 9 cpv. 1 vTOA concedeva all'avvocato, per cause ordinarie il cui valore litigioso si poneva tra fr. 10 000.– e fr. 50 000.–, il diritto a un compenso variante fra il 8 e il 15% del valore medesimo. Nella fattispecie, vista la complessità della causa, si sarebbe giustificato un onorario di 3300.–. Considerate spese dell'avvocato (art. 3 TOA), che potevano ragionevolmente presumersi attorno ai fr. 400.– e l'IVA, già a prima vista l'indennità fissata dal Pretore in fr. 4 000.– non può dirsi di conseguenza il risultato di un eccesso o di un abuso d'apprezzamento. Per quel che è dell'indennità spettante alla AO 3 (fr. 4000.–), la tariffa dell'Ordine degli avvocati non si applicava, valendo solo per patrocinatori professionali (art. 1). Come una qualsiasi parte che agisse da sé in giudizio, la banca aveva diritto così a una mera indennità d'inconvenienza (RtiD II-2005 pag. 680 consid. 9 con rinvii; da ultimo: I CCA, sentenza

inc. 11.2007.130 dell'11 ottobre 2011 consid. 8), la quale andava commisurata all'entità delle prestazioni svolte, al grado di complessità della causa, al dispendio di tempo arrecato, all'eventuale perdita di guadagno e all'esito conseguito (I CCA, sentenza inc. 11.2008.32 del 24 settembre 2009, consid. 7e). Nel caso specifico la convenuta ha redatto il memoriale di risposta (4 pagine), ha partecipato a cinque udienze (compreso un sopralluogo) e ha scritto una lettera in cui comunicava di rinunciare al dibattimento finale. Tutto ponderato, un'indennità di fr. 1000.– appariva giustificata. L'emolumento fissato dal Pretore in fr. 4000.– configura pertanto un eccesso d'apprezzamento, a maggior ragione ove si consideri che è uguale all'indennità accordata ai convenuti patrocinati da un legale.

E. 11

. Gli oneri del giudizio odierno seguono la vicendevole soccombenza (art. 148 cpv. 2 CPC). L'appellante ottiene causa vinta sulla cancellazione della servitù di passo veicolare, ma non su quella della servitù di passo pedonale, e la riduzione dell'indennità d'inconvenienza dovuta alla AO 3. Equitativamente si giustifica pertanto che sopporti un quarto della tassa di giustizia e delle spese, mentre il resto va a carico dei convenuti il cui passo era ancora litigioso davanti alla Camera. Questi ultimi, salvo AO 7 (che non ha presentato osservazioni e non può reputarsi soccombente: Rep. 1997 pag. 137 consid. 4), rifonderanno all'appellante un'adeguata indennità per ripetibili. Ad AO 6, che ha formulato osservazioni, va riconosciuta un'adeguata indennità limitatamente alla questione delle ripetibili. Quanto alla AO 3, la lettera del 14 ottobre 2010 (di tre righe) non giustifica indennità. L'esito del presente giudizio impone di riformare altresì il dispositivo sugli oneri e le ripetibili di primo grado, che deve considerare inoltre la soccombenza dell'attore nei confronti di AO 6 e della AO 3. Ciò giustifica di porre a carico di AP 1 un terzo della tassa di giustizia . Il resto va posto solidalmente a carico dei convenuti soccombenti, che rifonderanno all'attore, sempre con vincolo di solidarietà, un'equa indennità per ripetibili (art. 10 vLTG e art. 148 cpv. 4 CPC ticinese; Cocchi/Trezzini , op. cit., n. 45 seg. ad art. 148 CPC ticinese).

E. 12

Quanto ai rimedi giuridici esperibili sul piano federale contro la presente sentenza (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso supera ampiamente la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è parzialmente accolto e la sentenza impugnata è così riformata : 1. La petizione è parzialmente accolta, nel senso che la servitù prediale gravante le particelle n. 355 e 1979 RFD di AO 5, sezione di AO 5, in favore delle particelle n. 344, 1653, 1655, 1680 e 2011 del medesimo Comune è dichiarata senza interesse oggettivo nella misura in cui riguarda il diritto di passo con ogni veicolo. 2. Non appena la presente sentenza sarà divenuta esecutiva, l'ufficiale del registro fondiario del Distretto di Locarno è invitato a cancellare la servitù dai fondi dominanti e dai fondi servienti nella misura in cui riguarda il diritto di passo con ogni veicolo . 3. La tassa di giustizia di fr. 7000.– e le spese di fr. 687.– sono poste per un terzo a carico dell'attore e per due terzi solidalmente a carico di AO 2, AO 1, il AO 7 e la AO 4, i quali rifonderanno all'attore, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 10 000.– complessivi per ripetibili ridotte. Da parte sua l'attore rifonderà ad AO 6 un'indennità per ripetibili di fr. 11 000.– e alla AO 3 un'indennità d'inconvenienza di fr 1000.–. II. Gli oneri di appello, consistenti in : a) tassa di giustizia fr. 3500.– b) spese fr. 50.– fr. 3550.– da anticipare dall'appellante, sono posti per un quarto a carico dell'appellante stesso e per il resto solidalmente a carico di AO 2, AO 1 e AO 4, i quali rifonderanno all'appellante, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 4000.– complessivi per ripetibili ridotte.

Da parte sua l'appellante rifonderà ad AO 6 fr. 800.– per ripetibili . Non si assegnano
indennità alla AO 3. III. Intimazione a: –; –; –; –; –; –; –. Comunicazione: – Ufficio dei
registri del Distretto di Locarno (ad avvenuto passaggio in giudicato della sentenza); –
Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. 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 ri-
correre 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.