

# **TI\_GERICHTE 11.2012.16 vom 19. November 2014**

TI Tribunale d'appello, 2014-11-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2012.16](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2012.16)

FR: TI\_GERICHTE 11.2012.16 du 19 novembre 2014

IT: TI\_GERICHTE 11.2012.16 del 19 novembre 2014

## **Regeste**

Accesso necessario

## **Erwägungen**

### **E. 000**

(sentenza impugnata, consid. 1 in fine). Nell'appello gli attori lo contestano, definendolo “assolutamente arbitrario” (pag. 10), il valore litigioso corrispondendo secondo loro alla rivalutazione che l'accesso necessario conferirebbe ai loro fondi, “sicuramente stimabile in almeno fr. 8000.–” (pag. 11). Non spendono una parola tuttavia per illustrare come mai un valore litigioso “sicuramente stimabile in almeno fr. 8000.–” non possa essere all'atto pratico di fr. 41 000.–. Tanto più che dall'accesso richiesto la particella n. 3147 trarrebbe sicuro e apprezzabile vantaggio, un conto essendo poter raggiungere quel fondo con sole automobili e un altro potervi arrivare sostanzialmente con tutti i veicoli leggeri, furgoni e cabinati compresi. Ne segue che il valore litigioso stimato dal primo giudice è lungi dall'apparire inverosimile. Anche sotto questo profilo l'ammissibilità dell'appello in esame può dunque ritenersi data.

### **E. 2**

Nella sentenza impugnata il Pretore, riassunti i criteri che presiedono all'ottenimento di un accesso necessario in virtù dell'art. 694 cpv. 1 CC, ha accertato anzitutto che in concreto il diritto pubblico non offre agli attori altre possibilità di passaggio. Ciò posto, egli ha constatato che il paletto posato dai convenuti a pochi centimetri dal confine impedisce sì il transito di furgoni (ambulanze, pompieri, polizia, fornitori, servizi pubblici), ma permette pur sempre quello di automobili. E una strada carrozzabile è sufficiente – egli ha continuato – ove i proprietari o i visitatori possano arrivare con un veicolo (o con un mezzo di trasporto pubblico) a una prossimità tale da poter poi proseguire a piedi fino all'edificio o all'istallazione. Nella fattispecie – egli ha soggiunto – “qualsiasi veicolo può giungere fino alla casa del fondo n. 1551, in prossimità della particella sottostante n. 3147”, di modo che non sussiste uno stato di necessità, mentre un accesso in forza dell'art. 694 cpv. 1 CC non si giustifica solo per evitare difficoltà di manovra. Non ravvisando i presupposti per la concessione di un accesso necessario, in definitiva, il Pretore ha respinto la petizione.

### **E. 3**

Gli appellanti sottolineano in primo luogo che la superficie su cui chiedono il diritto di accesso necessario è usata “da tempo immemorabile” e che soltanto nel 2005 i proprietari della particella n. 750 hanno posato il paletto in metallo, il quale non è per loro di alcuna utilità. Anzi, l'infisso impedisce ai veicoli di soccorso di raggiungere la particella n. 3147. Né tali veicoli potrebbero fermarsi e sostare sulla particella n. 1551, non essendo questa gravata di alcuna servitù di posteggio. E non potrebbero stazionare nemmeno sulla strada

pubblica, la via \_\_\_\_\_ essendo sprovvista di aree di sosta nelle vicinanze. Ora, secondo gli appellanti un accesso può definirsi sufficiente soltanto se è tale da permettere ai mezzi d'emergenza di raggiungere il fondo edificato senza difficoltà. Ciò non è il caso nella fattispecie, il che è ancor meno accettabile ove si pensi che i convenuti non hanno alcun interesse a mantenere un paletto destinato solo a essere d'intralcio.

#### **E. 4**

I criteri che disciplinano l'ottenimento di un accesso necessario a norma dell'art. 694 cpv. 1 CC sono già stati evocati dal Pretore (sentenza impugnata, consid. 4). Al riguardo basti rammentare che spetta anzitutto all'autorità amministrativa competente per il rilascio di un permesso di costruzione verificare che un fondo sia provvisto di accesso sufficiente. Se essa rilascia la licenza edilizia, considerando il fondo urbanizzato, si può supporre – per lo meno in linea di principio – che il fondo sia adeguatamente collegato alla rete stradale, anche perché di regola l'“accesso sufficiente” del diritto pubblico deve adempiere requisiti più severi rispetto all'“accesso necessario” del diritto privato (RtiD I-2012 pag. 894 consid. 10; I CCA, sentenza inc. 11.2009.31 del 30 maggio 2012, consid. 10 ). Ciò non toglie che, in casi particolari, un “accesso sufficiente” a norma del diritto pubblico non rimedi – o non rimedi appieno – allo stato di necessità suscettibile di giustificare un “accesso necessario” giusta l'art. 694 CC. In simili circostanze il giudice civile deve esaminare se, apprezzando l'insieme delle circostanze specifiche del caso, sia possibile ovviare allo stato di necessità riscontrabile secondo il diritto civile (RtiD I-2012 pag. 894 consid. 11; I CCA, sentenza inc. 11.2009.31 del 30 maggio 2012, consid. 11 ).

#### **E. 5**

In concreto è fuori dubbio che i fondi degli appellanti si trovano in una zona edificabile e che nel 1991 il Comune di \_\_\_\_\_ ha rilasciato la licenza edilizia per erigere sulla particella n. 3147 una casa d'abitazione. Si può ragionevolmente presumere quindi che l'autorità amministrativa abbia accertato l'urbanizzazione dei terreni anche per quel che è dell'accesso stradale. Non si disconosce che per quanto attiene alla particella n. 1551, edificata nel 1954 (ben prima che fosse promulgata la legge federale sulla pianificazione del territorio), l'autorità amministrativa non consta avere definitivamente accertato l'esistenza di un “accesso sufficiente”, ma se si pensa che l'accesso a tale fondo è lo stesso che garantisce il collegamento alla particella n. 3147 si può ragionevolmente supporre che per l'autorità amministrativa sussista un “accesso sufficiente” anche alla particella n. 1551. Ciò premesso, dagli atti risulta che nel 1993, durante lavori di miglioria alla strada d'accesso commissionati da CE 1 sulla propria particella n. 1551, l'angolo del muro posto sulla particella n. 750, nel punto in cui la strada forma una curva ad angolo retto sulla sinistra, è già stato arrotondato. Nel luglio del 2005 AO 1 e AO 2 hanno collocato però all'interno della loro proprietà, sull'area dell'arrotondamento, un paletto a circa 3 cm dal confine ( fotografie scattate durante il sopralluogo del 18 ottobre 2011). Il problema è di sapere se nelle condizioni descritte, con il paletto sulla strada d'accesso posato nel 2005, si sia creato uno stato di necessità che giustifichi un accesso necessario nel senso dell'art. 694 cpv. 1 CC.

#### **E. 6**

Nel caso precipuo è pacifico che l'accesso alle particelle n. 1551 e n. 3147 è possibile dalla via \_\_\_\_\_ con ogni veicolo (leggero o pesante che sia) fin davanti alla casa posta sulla stessa particella n. 1551, ovvero fino al noto paletto . Dopo il paletto l'accesso forma una curva a gomito. Dagli atti risulta che durante un sopralluogo del 15 settembre 2005,

esperito nell'ambito della causa DI.2005.242, una vettura di medie dimensioni come una \_\_\_\_\_ è riuscita ugualmente a proseguire (doc. 6). Il perito giudiziario \_\_\_\_\_ ha affermato inizialmente, nell'attuale causa, che “la svolta può essere percorribile per autovetture e furgoni, ma non con mezzi di servizio” (perizia dell'aprile 2011, pag. 5, risposta n. 4). In seguito egli ha precisato che una \_\_\_\_\_ (larga 1.871 m) può transitare, ma non un furgone leggero \_\_\_\_\_ (largo 1.905 m), veicolo correntemente adibito ad ambulanza, né un furgone \_\_\_\_\_ (largo 1.993 m), attrezzato spesso come cardiomobile, né tanto meno un furgone \_\_\_\_\_ (largo 2.30 m), soggiungendo che le “conclusioni espresse in calce alla domanda 4 (...) sono confermate in quanto le stesse erano riferite all'uso dell'intero arrotondamento” della curva (delucidazione peritale del luglio 2011).

#### **E. 7**

Alla luce di quanto precede è accertato che, relativamente alla particella n. 1551, l'accesso è possibile con qualsiasi veicolo, leggero o pesante, fin davanti alla casa posta su quel fondo. In simili circostanze non è dato a divedere quale stato di necessità giustificerebbe un accesso necessario. L'art. 694 cpv. 1 CC assicura il diritto di arrivare con automezzi fino a un fondo edificato, ma non per forza sino alla soglia di casa ( I CCA, sentenza inc. 11.2009.43 del 6 settembre 2010, consid. 6 con riferimenti; v. anche RtiD I-2007 pag. 766 consid. 8a). Gli appellanti sostengono che, giunti in corrispondenza del paletto, i furgoni che accedono alla loro particella (e che non possono proseguire) non possono sostare, perché ostacolerebbero il transito veicolare da e per la particella n. 3147. Dimenticano tuttavia che un accesso necessario garantisce la possibilità di raggiungere il fondo edificato, ma non quello di parcheggiare sul medesimo. Senza trascurare che, qualora si tratti di veicoli d'emergenza, sussiste di regola uno stato di necessità che giustifica il loro stazionamento anche senza accesso necessario. È possibile che – come gli appellanti affermano – la curva a gomito sia usata “da tempo immemorabile”. A parte il fatto però che essi non si valgono – a ragione – di una servitù di passo acquisita per prescrizione, la circostanza che i proprietari della particella n. 750 abbiano tollerato per molto tempo il passaggio sull'arrotondamento della curva ancora non conferisce loro il diritto a una servitù o a un accesso necessario (I CCA, sentenza inc. 11.2010.81 del 13 gennaio 2012, consid. 7b con riferimenti). Per quel che è della particella n. 1551, in altri termini, l'appello si rivela destinato all'insuccesso.

#### **E. 8**

Diversa è la situazione per quanto attiene alla particella n. 3147, il cui accesso può avvenire solo mediante automobili . Altri veicoli leggeri (fino a 3.5 t di peso totale: art. 10 cpv. 2 dell'o rdinanza concernente le esigenze tecniche per i veicoli stradali, RS 741.41), che si tratti di ambulanze, furgoni dei pompieri o della polizia, mezzi dei servizi municipalizzati o di fornitori, non possono proseguire sulla particella n. 1551 lungo i 25 o 30 m che intercorrono fra il noto paletto e il confine con la particella n. 3147. Ora, un “accesso necessario” non deve necessariamente consistere in una strada carrozzabile che arrivi fino al confine del fondo edificabile o addirittura fino a singoli edifici, potendo bastare in determinati casi che gli utenti o i visitatori abbiano modo di giungere con un veicolo a motore o con un mezzo di trasporto pubblico a una prossimità sufficiente e di lì proseguire a piedi (RtiD I-2012 pag. 893 consid. 8 e pag. 896 consid. 14; I CCA, sentenza inc. 11.2009.31 del 30 maggio 2012, consid. 11). Resta il fatto che, per principio , ai fini del diritto civile i l proprietario di un fondo situato entro un perimetro in cui si trovino case

d'abitazione o di vacanza ha diritto di accedere al proprio immobile con veicoli a motore, sempre che la topografia dei luoghi permetta ciò (i terreni in notevole declivio possono costituire un'eccezione: R tiD I-2012 pag. 895 n. 13; I CCA, sentenze inc. 11.2011.165 del 12 marzo 2014, consid. 5, e inc. 11.2009.31 del 30 maggio 2012, consid. 12 ). Nella fattispecie la particella n. 3147 si trova in una zona residenziale. Non è in declivio né la morfologia dei luoghi la rende inaccessibile per veicoli a motore. Essendo raggiungibile solo con vetture di piccole dimensioni, ma non con altri mezzi leggeri come ambulanze, furgoni dei pompieri o della polizia, mezzi dei servizi municipalizzati o di fornitori, essa versa dunque – almeno parzialmente – in uno stato di necessità. La questione è di sapere se, apprezzando l'insieme delle circostanze specifiche del caso in rassegna, si possa ragionevolmente ovviare a tale situazione. Il perito giudiziario ha accertato che, si togliesse il menzionato paletto, alla particella n. 3147 si potrebbe arrivare con ogni veicolo leggero passando sull'arrotondamento della curva. Quale interesse abbiano i convenuti a mantenere un paletto privo di particolare funzione (se non quella di ostacolare il transito proprio sull'arrotondamento della curva) non è dato di capire. Mal si intravede altresì quale interesse essi abbiano a impedire il passo sui 2 m<sup>2</sup> di terreno che gli attori chiedono di gravare. Men che meno ove si pensi che lo stesso P \_\_\_\_\_ aveva consentito a suo tempo a smussare l'angolo del muro (deposizione 27 aprile 2010 di \_\_\_\_\_ : verbali, pag. 6). In condizioni del genere non si riscontra alcun motivo serio e prevalente per lasciare la particella n. 3147 in un (parziale) stato di necessità.

#### **E. 9**

AO 1 e AO 2 rimproverano agli attori di non avere intrapreso tutto il possibile per ottenere un “accesso sufficiente” secondo il diritto pubblico, il proprietario di un fondo dovendo far capo anzitutto agli strumenti offerti dal diritto amministrativo per ottenere l'urbanizzazione del proprio 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). Il proprietario che postula un accesso necessario valendosi dell'art. 694 CC deve dimostrare perciò di essersi attivato invano per ottenere un “accesso sufficiente” del suo fondo alla pubblica via ricorrendo ai rimedi del diritto pubblico (DTF 136 III 135 consid. 3.3.1 con richiami; da ultimo: RtiD I-2012 pag. 891 consid. 6 e 7). Tale obbligo è destinato a evitare la creazione di accessi privati che risultino poi offendere le previsioni del piano regolatore, intralciando lo sviluppo pianificatorio (I CCA, sentenza inc. 11. 2010.113 del

#### **E. 13**

Qualora sussista uno stato di necessità che giustifichi la richiesta di un accesso necessario su fondo altrui, la domanda è diretta in primo luogo contro il 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 contro coloro per i quali il passaggio è di minor danno (art. 694 CC cpv. 2 CC). Nella determinazione del passo necessario si deve avere riguardo inoltre agli interessi delle due parti (art. 694 cpv. 3 CC). In concreto la particella n. 3147 non ha mai avuto altro collegamento alla pubblica via se non quello attuale. Nemmeno i convenuti adombrano del resto ulteriori possibilità di accesso né pretendono – tanto meno – che si diano soluzioni di minor danno. Se ne conclude che AP 1 e AP 2 hanno diritto di ottenere l'accesso veicolare necessario sulla superficie di 2 m<sup>2</sup> all'angolo di confine tra la particella n. 1551 e il muro posto sulla particella n. 750 (area segnata in rosa sulla planimetria allegata alla presente decisione).

#### **E. 14**

Relativamente all'indennità, l'iscrizione di un accesso necessario su una strada già esistente non esonera – di per sé – dall'obbligo di versamento, né l'indennizzo è inteso a rimborsare parte dei costi sopportati a suo tempo dal proprietario del fondo serviente per la formazione della strada (RtiD I-2007 pag. 767 n. 28c consid. 12a). A mente del perito nel caso specifico il “valore attribuito ai 2.09 m<sup>2</sup>” ammonta a fr. 800.– (perizia dell'aprile 2011, pag. 3, risposta n. 2). AO 1 e AO 2 eccepiscono che l'indennità dovrebbe ascendere ad almeno fr. 41 000.– (fr. 800.– per i 2 m<sup>2</sup> di superficie gravata e fr. 40 000.– per il posteggio coperto inutilizzabile). Se non che, come si è visto (consid. 12), il parcheggio in questione non risulta divenire inutilizzabile (o anche solo meno sfruttabile) per il solo fatto che gli attori ottengono il diritto di passare sui 2 m<sup>2</sup> della particella n. 750. Non v'è ragione dunque di scostarsi su questo punto dall'apprezzamento peritale.

#### **E. 15**

In definitiva la petizione merita parziale accoglimento, nel senso che sulla particella n. 750 va costituita, mediante versamento di un'indennità di fr. 800.–, una servitù di accesso necessario con ogni veicolo in favore della particella n. 3147. Si dà atto che l'ottenimento di un tale diritto richiede – di regola – un'azione di condanna, volta a far sì che il convenuto sia tenuto a iscrivere la servitù sul proprio fondo dietro indennizzo, l'iscrizione nel registro fondiario avendo allora carattere costitutivo (Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 4<sup>a</sup> edizione, pag. 241 n. 1868). Alternativamente la dottrina riconosce tuttavia la possibilità di promuovere un'azione costitutiva (formatrice), intesa appunto a costituire la servitù, nel qual caso l'iscrizione nel registro fondiario è meramente dichiarativa (Steinauer, *op. cit.*, pag. 241 n. 1868b con citazione). Taluni autori ammettono finanche la proponibilità – sussidiaria – di un'azione di accertamento (Rey/Strebel in: *Basler Kommentar, ZGB II*, 4<sup>a</sup> edizione, n. 19 ad art. 694 con richiamo). Nella fattispecie gli attori hanno intentato un'azione formatrice. Occorre dunque costituire la servitù e invitare l'ufficiale del registro fondiario a iscrivere sulla particella n. 750, conformemente alla planimetria acclusa, un diritto di accesso necessario con veicoli in favore della particella n. 3147 dietro presentazione di questa sentenza passata in giudicato e di una ricevuta che attesti il pagamento dell'indennità di fr. 800.– da parte di AP 1 e AP 2 a AO 1 e AO 2.

#### **E. 16**

Per quel che riguarda le spese giudiziarie, in tutte le cause relative a servitù legali valgono per analogia, in materia di spese giudiziarie, i principi applicabili al diritto espropriativo, l'iscrizione di una tale servitù avendo effetti analoghi. Di regola, dunque, chi postula una servitù di passo, di condotta o di fontana necessaria è tenuto a sopportare le spese processuali e le ripetibili anche se ottiene causa vinta. Un'eccezione è data solo qualora il convenuto pretenda un'indennità esagerata o si opponga abusivamente alla concessione della servitù quantunque ne ricorrano con evidenza i presupposti (RtiD I-2014 pag. 763 consid. 10a, I-2005 pag. 799 consid. 16). Tali principi fanno stato anche per i costi di appello (RtiD I-2014 pag. 763 consid. 11). Nella fattispecie non si può dire che i convenuti abbiano ecceduto o abusato dei loro diritti, né davanti al Pretore né in appello. Beneficiari dell'accesso necessario, i comproprietari della particella n. 3147, così come i proprietari comuni della particella n. 1551, finanche soccombenti, devono pertanto assumere solidamente i costi della causa e rifondere ai convenuti un'equa indennità per ripetibili di entrambi i gradi di giurisdizione.

## E. 17

Circa i rimedi giuridici esperibili contro la decisione odierna sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso (fr. 41 000.–: sopra, consid. 1) raggiunge la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: I. L'appello è parzialmente accolto, nel senso che il dispositivo n. 1 della sentenza impugnata è così riformato: 1.1 Nella misura in cui riguarda la particella n. 3147 RFD di \_\_\_\_\_, la petizione è accolta e in favore di tale particella è costituita a carico della particella n. 750 RFD di \_\_\_\_\_, dietro versamento di fr. 800.– complessivi a AO 1 e AO 2, una servitù di accesso necessario con ogni veicolo gravante la superficie segnata in rosa sulla planimetria acclusa, dichiarata parte integrante della presente sentenza. L'ufficiale del registro fondiario del Distretto di Bellinzona è invitato a iscrivere la servitù di accesso necessario al momento in cui gli sarà sottoposto un esemplare della presente sentenza con la dichiarazione del passaggio in giudicato unitamente a una ricevuta che attesti il pagamento dell'indennità di fr. 800.– da parte di AP 1 e AP 2. 1.2 Nella misura in cui riguarda la particella n. 1551 RFD di \_\_\_\_\_, la petizione è respinta. Per il resto l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. II. Le spese processuali di complessivi fr. 1500.– sono poste solidalmente a carico degli appellanti, che rifonderanno alle controparti, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 2000.– complessivi per ripetibili. III. Notificazione a: – avv. ; – avv. . Comunicazione: – Ufficio del registro fondiario del Distretto di Bellinzona; – Pretura del Distretto di Bellinzona. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici

Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisoriale (art. 46 cpv. 2 LTF).

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