

## **TI\_GERICHTE 11.2014.33 vom 22. Februar 2016**

TI Tribunale d'appello, 2016-02-22, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2014.33](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2014.33)

FR: TI\_GERICHTE 11.2014.33 du 22 février 2016

IT: TI\_GERICHTE 11.2014.33 del 22 febbraio 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le decisioni emanate dai Pretori con la procedura semplificata (art. 243 segg. CPC) sono appellabili entro 30 giorni dalla notificazione (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata raggiungesse almeno fr. 10 000.– (art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie tale presupposto è dato, il Pretore aggiunto avendo fissato il valore litigioso in fr. 12 000.– (sentenza impugnata, pag. 2 in basso), importo che non appare inverosimile e che la convenuta non revoca in dubbio. Quanto alla tempestività dell'appello, la sentenza impugnata è pervenuta al legale dell'attore il 24 marzo 2014. Sospeso dal 13 al 27 aprile 2014 in virtù dell'art. 145 cpv. 1 lett. a CPC, il termine per ricorrere sarebbe scaduto così l'8 maggio 2014. Depositato il 23 aprile 2014, l'appello in esame è di conseguenza ricevibile.

#### **E. 2**

Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto ha riepilogato anzitutto i criteri che disciplinano l'ottenimento di un accesso necessario a norma dell'art. 694 CC. Ciò premesso, egli ha accertato che dalla pubblica via l'attore può arrivare con veicoli a motore, percorrendo la sua particella n. 138, fin sul retro del caseggiato, dove egli medesimo ha ricavato un ingresso provvisorio (destinato all'esecuzione di lavori edili) collegato per mezzo di una scala esterna al primo piano dello stabile. Non sussiste dunque – ha continuato il primo giudice – uno stato di necessità nel senso dell'art. 694 cpv. 1 CC, l'attore potendo giungere in automobile fino alla propria abitazione. Gli accorgimenti necessari per consentire il transito veicolare fino all'ingresso sul lato opposto del caseggiato – egli ha soggiunto – incombono all'attore stesso, il quale eliminando dal proprio fondo un paio di fabbricati agricoli in disuso potrebbe aprirsi un passaggio idoneo, mentre non può pretendere di transitare sul piazzale di AO 1 per convenienza, tanto meno pensando al fatto che la convenuta perderebbe la possibilità di usare quell'area come posteggio. Il Pretore aggiunto non ha mancato di ricordare che in una sentenza del 20 ottobre 1958 (inc. 7666) il Pretore della allora giurisdizione di Lugano Campagna aveva accertato come il piazzale antistante il caseggiato dovesse rimanere liberamente percorribile in entrambe le sue porzioni per tutt'e due i proprietari. Ha rilevato però che tale vicendevolesse impegno non è mai stato iscritto come servitù prediale nel registro fondiario, di modo che è rimasto di mero carattere obbligatorio fra le parti, senza assumere valenza propter rem. Quanto all'usucapione che l'attore invocava per giustificare una prescrizione acquisitiva della servitù, il Pretore aggiunto ha respinto l'eventualità per la circostanza che i proprietari di allora non avevano inteso costituire alcun diritto reale, senza dimenticare che l'attore non aveva nemmeno formulato una richiesta di giudizio al proposito. Ne ha concluso, il Pretore aggiunto, che il caso in rassegna non denota gli estremi dell'art. 694 CC. Onde il rigetto della petizione.

### **E. 3**

L'appellante rammenta che il caseggiato posto a cavallo dei due fondi ha un'unica entrata e che da oltre un secolo i proprietari della metà dello stabile posto sulla particella n. 138 passano sul piazzale antistante la metà dello stabile posto sulla particella n. 140 per accedere all'edificio. Egli non contesta di poter raggiungere con veicoli a motore il retro dell'immobile passando sulla sua particella n. 138, ma sottolinea che l'ingresso del caseggiato si trova sull'altro lato dello stabile, indipendentemente dal fatto che egli abbia praticato un'apertura provvisoria sul retro per eseguire lavori edili. E contrariamente all'opinione del Pretore aggiunto – egli allega – non è possibile creare un accesso carrabile idoneo demolendo sulla sua particella n. 140 qualche fabbricato agricolo, poiché lo spazio a disposizione non sarebbe sufficiente e occorrerebbe in realtà “scavare una galleria”. L'appellante non nega che l'accesso richiesto lascerebbe la convenuta senza possibilità di parcheggio, ma obietta che creare un nuovo ingresso sul retro dello stabile lo obbligherebbe a “sventrare la facciata nord” del palazzo, arrecandogli un “incalcolabile danno”. Egli si duole inoltre che l'ipotesi di un'usucapione della servitù sia stata liquidata dal Pretore aggiunto senza particolare giustificazione. Infine lamenta che il primo giudice abbia negato valenza prediale all'accordo stipulato originariamente dai proprietari immobiliari solo perché il diritto di passo non è stato iscritto nel registro fondiario.

### **E. 4**

Il diritto all'accesso necessario dell'art. 694 CC costituisce, come altre restrizioni indirette della proprietà (ad 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 valere 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 non sia sufficiente (DTF 136 III 133 consid. 3.1 con richiami). Il proprietario di un fondo situato in una zona abitativa può, in linea di massima, pretendere di accedere alla propria particella con veicoli a motore, purché la topografia del luogo ciò permetta (DTF 110 II 127 consid. 5, 93 II 168 consid. 2; sentenza del Tribunale federale 5A\_136/2009 del 19 novembre 2009 consid. 4.3.3, in: SJ 2010 I 321). La semplice opportunità di migliorare un passo esistente o la convenienza personale del proprietario non bastano invece per connotare uno stato di necessità nell'accezione dell'art. 694 cpv. 1 CC (sentenza del Tribunale federale 5A\_223/2013 del 12 marzo 2014 consid. 2.1, in: RtiD II-2014 pag. 770 con riferimenti di giurisprudenza).

### **E. 5**

Nel solco di quanto precede questa Camera ha già avuto modo di precisare che l'art. 694 cpv. 1 CC assicura il diritto di accedere con veicoli a motore a un fondo edificato, ma non necessariamente quello di arrivare in automobile fino a singoli edifici né, tanto meno, fino alla soglia delle abitazioni. Secondo i casi, la facoltà di giungere con veicoli a motore sino al confine del fondo e di lì proseguire a piedi può anche bastare (I CCA, sentenza inc. 11.2012.16 del 19 novembre 2014 consid. 8 con rinvio a RtiD I-2012 pag. 893 consid. 8 e pag. 896 consid. 14; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2009.31 del 30 maggio 2012 consid. 11; inc. 11.2009.43 del 6 settembre 2010 consid. 6 con riferimenti). L'art. 694 cpv. 1 CC non garantisce un collegamento ideale alla pubblica via, né un accesso a tutti i subalterni di un fondo (RtiD I-2007 pag. 766 consid. 8a con richiamo a Rep. 1989 pag. 143). Assicura solo quanto è oggettivamente indispensabile per uno sfruttamento adeguato e razionale dell'immobile, conforme alla relativa destinazione, ovvero un accesso

sufficiente . E il richiedente deve accomodarsene, senza poter pretendere ulteriori sacrifici dai vicini. A maggior ragione, chi già dispone di un accesso sufficiente alla pubblica via non può pretendere un accesso su fondi altrui solo perché questo sarebbe migliore, più comodo, più agevole o più vantaggioso.

#### **E. 6**

In concreto l'appellante dispone già – come detto – di un accesso veicolare che dalla pubblica via gli consente di raggiungere il retro del caseggiato. Certo, il passo richiesto sul fondo della convenuta sarebbe più diretto, pratico, conveniente e gli permetterebbe di arrivare proprio dinanzi all'ingresso dello stabile. L'accesso sufficiente dell'art. 694 CC non deve consentire per forza, tuttavia, di giungere fino all'uscio di casa. E in concreto non risulta – né l'attore pretende – che l'accesso da nord pregiudichi oggettivamente uno sfruttamento adeguato e razionale dell'immobile, conforme alla relativa destinazione. Intanto non consta che per praticare un'entrata sul retro l'appellante debba “sventrare la facciata nord” e sopportare un “incalcolabile danno”. Basti pensare ch'egli ha già formato un'entrata provvisoria per gli operai del cantiere (seppure al primo piano) senza apparenti difficoltà e senza rendere verosimili costi esorbitanti. A parte ciò, si volesse anche scartare una simile soluzione tecnica, utenti e visitatori potrebbero lasciare la vettura sul retro del caseggiato e raggiungere l'ingresso a piedi. Lo spazio a monte per aggirare lo stabile sarà anche troppo angusto per il passaggio di veicoli, ma non risulta impedire il transito pedonale. Neppure l'appellante asserisce ciò, né tanto meno dimostra che il tratto da percorrere a piedi sarebbe esageratamente lungo. A ragione il primo giudice ha concluso pertanto che, quanto all'accesso, la particella n. 140 non versa in uno stato di necessità suscettibile di giustificare l'applicazione dell'art. 694 CC. Su questo punto l'appello è destinato all'insuccesso.

#### **E. 7**

L'appellante sottolinea che l'accesso al proprio stabile avviene da almeno cento anni passando lungo il piazzale del fondo attiguo, dolendosi che l'ipotesi di una prescrizione acquisitiva della servitù sia stata liquidata dal Pretore aggiunto senza particolare giustificazione. Così argomentando, nondimeno, egli disconosce che una servitù prediale non può più acquisirsi per usucapione dopo il 1° gennaio 1912 nemmeno in regime di registro fondiario provvisorio (Rep. 1993 pag. 175 consid. 3; analogamente: I CCA , sentenza inc. 11.2008.25 del 27 novembre 2009, consid. 10). Che ciò possa essere avvenuto anteriormente al 1° gennaio 1912 egli non assume né, men che meno, dimostra. Anche al proposito l'appello manca perciò di consistenza.

#### **E. 8**

Infine l'attore lamenta che il Pretore aggiunto abbia negato indole prediale all'accordo stipulato dai proprietari immobiliari originali nel caso specifico solo perché il diritto di passo non è stato iscritto nel registro fondiario. Ora, nella menzionata sentenza del 20 ottobre 1958 (agli atti) il Pretore della allora giurisdizione di Lugano Campagna aveva accertato che il caseggiato posto sulle odierne particelle n. 138 e 140 deve la sua bipartizione a un contratto di divisione ereditaria stipulato il 16 marzo 1873 da \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, a quel tempo proprietari comuni dell'immobile. Mentre \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ si sono visti riconoscere la porzione di fondo formante l'attuale particella n. 140, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno ottenuto la porzione di fondo che costituisce l'attuale particella n. 138, con il diritto di passare sul piazzale degli altri due

eredi per accedere all'ingresso dello stabile. Tale diritto di passo però non è mai stato iscritto come servitù prediale nel registro fondiario. L'impegno legava quindi i soli contraenti ("È forza dunque arguire che con la disposizione contrattuale in esame i condividenti hanno voluto concedersi un reciproco diritto di transito": sentenza citata, pag. 6 in fondo). Perché esso dovrebbe vincolare anche AO 1 non è dato a divedere. L'appellante reputa che la sentenza del 1958 "ha sicuramente valenza prediale" e che "l'unico difetto (...) è stato quello di non essere mai stata iscritta a RF". In realtà nemmeno quel Pretore aveva riscontrato nel diritto di passo natura prediale, per il quale del resto solo l'iscrizione nel registro fondiario avrebbe avuto carattere costitutivo (art. 731 cpv. 1 CC). Ne segue che, privo di fondamento anche su quest'ultimo punto, l'appello vede la sua sorte segnata.

#### **E. 9**

Le spese del presente giudizio seguono il precetto della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone invece problema di ripetibili, la convenuta non avendo fatto capo al patrocinio di un avvocato per la stesura delle osservazioni all'appello (art. 95 cpv. 3 lett. b CPC). Un'indennità d'inconvenienza (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC) non è, del resto, postulata nella fattispecie.

#### **E. 10**

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro il pronunciato odierno sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso (fr. 12 000.-: consid. 1) non raggiunge la soglia di fr. 30 000.- ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese giudiziarie di fr. 750.- sono poste a carico dell'appellante. 3. Notificazione: -; -. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. 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.