

TI_GERICHTE 11.2014.50 vom 28. Januar 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-01-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2014.50

FR: TI_GERICHTE 11.2014.50 du 28 janvier 2016

IT: TI_GERICHTE 11.2014.50 del 28 gennaio 2016

Regeste

Accesso necessario

Erwägungen

E. 000

(sentenza impugnata, consid. 7), importo che non appare inverosimile e che non è messo in discussione. Quanto alla tempestività del ricorso, la sentenza impugnata è pervenuta al legale del convenuto il 20 maggio 2014. Depositato il 16 giugno 2014, l'appello in esame è quindi tempestivo.

E. 2

Il 30 dicembre 2011 F_____ è divenuta – come detto – proprietaria della particella n. 648. Ora, l'art. 83 cpv. 1 CPC prevede che se l'oggetto litigioso è alienato pendente causa l'acquirente ha il diritto di subentrare all'alienante nel processo, con l'accordo di quest'ultimo, senza che la controparte possa opporsi. Nella fattispecie F_____ ha dichiarato di subentrare a AP 1, il quale ha consentito al subingresso. L'avente diritto ha ratificato inoltre l'operato del proprio dante causa. La sostituzione di parte si è quindi perfezionata.

E. 3

Con le osservazioni all'appello gli attori producono una lettera del 29 agosto 2014 in cui il Municipio di _____ attesta che è in corso una revisione del piano regolatore comunale riguardante il comparto “Stazione” a _____, inclusa la zona “_____”. Successivo all'emanazione della sentenza impugnata, il documento è ricevibile (art. 317 cpv. 2 CPC). Circa l'ammissibilità degli argomenti contenuti nella dichiarazione del 12 novembre 2015 in cui F_____ comunica di subentrare al padre nel processo, già nell'appello il convenuto affermava che la particella degli attori è “perfettamente raggiungibile dalla strada cantonale e dispone di un collegamento sufficiente”, come pure che nella zona è prevista l'esecuzione di una strada comunale. Poco importa dunque la proponibilità di simili argomentazioni nella dichiarazione di subingresso. F_____ sottolinea invero la presenza di due figli piccoli che “si trovano spesso sulla strada” privata, ma se si pensa che la nota strada privata è usata già oggi per raggiungere in automobile quattro fondi edificati e 18 posteggi (doc. 1, pag. 1), lo stato di pericolo non apparirebbe aggravarsi apprezzabilmente. In simili circostanze giova procedere senza indugio all'esame del ricorso.

E. 4

Nella sentenza impugnata il Pretore ha ritenuto che agli attori non possa rimproverarsi di avere trascurato, al momento di formare la nuova particella n. 653, la creazione di un

accesso sufficiente, il frazionamento non essendo opera loro. Ciò premesso, egli ha accertato che la particella n. 653 è posta nella zona edificabile del piano regolatore, che il fondo non dispone di alcun accesso alla rete viaria, che l'autorità comunale prevede la formazione di una strada pubblica destinata a sovrapporsi – almeno nel primo tratto – all'attuale strada privata situata sul subalterno h della particella n. 648, che tale progetto figura anche nella recente proposta di modifica del piano regolatore e che l'odierna strada privata sul subalterno h della particella n. 648 consente già oggi l'accesso veicolare a sette particelle vicine. Per quel che è della particella n. 653 – ha continuato il Pretore – essa versa in uno stato di necessità, poiché è priva di qualsiasi collegamento stradale, mentre il subalterno h della particella n. 648 è quello su cui si può ragionevolmente esigere la costituzione di un accesso con minor danno (art. 694 cpv. 2 CC). Onde l'accoglimento dell'azione sotto questo profilo. Relativamente all'indennità che spetta al convenuto, il primo giudice l'ha commisurata alle risultanze della perizia giudiziaria, calcolandola in relazione alla superficie occupata dalla servitù (60 m di lunghezza, 3.60 m di larghezza), esclusa ogni compensazione per l'asserita impossibilità di realizzare sei posteggi sul fondo serviente, già gravato di servitù di passo veicolare in favore di terzi.

E. 5

L'appellante fa valere che l'accesso al fondo degli attori è sempre avvenuto direttamente dalla strada comunale (via _____) attraverso l'attuale particella n. 652, percorso che è tuttora praticabile, sicché l'accesso necessario va chiesto ai proprietari di quel fondo. Egli adduce inoltre che la particella degli attori dista appena 30 m dalla pubblica via ed è raggiungibile a piedi senza problemi, ciò che non giustifica la costituzione di un passo veicolare. Quanto al fatto che la strada posta sul subalterno h del suo fondo torni utile anche ad altre proprietà, egli rileva che si tratta di immobili suoi o di suoi familiari. In condizioni del genere – egli fa valere – gli eredi fu A _____ devono creare un proprio accesso sui loro fondi o attendere la costruzione della nuova strada comunale. L'appellante contesta altresì l'indennità fissata dal Pretore (fr. 7203.60), chiedendo di portarla a fr. 55 900.–, anche perché la servitù gli impedirà di creare sei posteggi, arrecandogli un danno di almeno fr. 21 798.–, mentre gli attori potranno conservare l'intero terreno edificabile, da lui stimato in fr. 60 000.–. In conclusione l'appellante ribadisce che gli attori non hanno dimostrato di avere chiesto prioritariamente l'accesso necessario ai proprietari della particella n. 652, né di avere comprovato che l'accesso attuale sia insufficiente o che la particella n. 653 sia inutilizzabile senza un passo carrabile. Tanto meno essi hanno documentato di avere preventivamente fatto capo agli strumenti del diritto pubblico, sollecitando l'intervento del Comune. Nulla giustificerebbe perciò l'accoglimento della petizione.

E. 6

Il diritto all'accesso necessario dell'art. 694 CC 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 strada pubblica e tale accesso faccia completamente difetto o sia insufficiente (DTF 136 III 133 consid. 3.1 con richiami). I piani regolatori dovrebbero già assicurare a tutti i fondi compresi nelle zone edificabili un adeguato collegamento alla pubblica via, di modo che accessi necessari in forza dell'art. 694 cpv. 1 CC dovrebbero risultare superflui. Può accadere nondimeno che fondi inseriti nella zona edificabile non si trovino sufficientemente collegati alla rete viaria.

La giurisprudenza stabilisce che in tal caso il proprietario intenzionato a ottenere un accesso necessario deve valersi anzitutto degli strumenti offerti dal diritto amministrativo. Se può sollecitare l'urbanizzazione del terreno mediante l'esecuzione dei raccordi stradali e degli allacciamenti previsti dall'art. 19 cpv. 2 LPT, non sussiste per principio uno stato di necessità che giustifichi l'applicazione dell'art. 694 CC. Il proprietario che postula la concessione di un accesso necessario invocando l'art. 694 CC deve dimostrare perciò di essersi attivato invano per ottenere un collegamento sufficiente del suo fondo alla pubblica via facendo capo ai rimedi del diritto pubblico (DTF 136 III 135 consid. 3.3.1 con richiami). Il principio è già stato richiamato più volte da questa Camera (RtiD I-2012 pag. 892 consid. 7; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2013.52 del 17 settembre 2015, consid. 6 con riferimenti).

E. 7

In concreto la particella degli attori è compresa nella zona edificabile R3 (residenziale semi intensiva) del piano regolatore (doc. O; doc. I richiamato: estratto del piano delle zone del piano regolatore del Comune di _____, approvato il 21 giugno 2000). Quest'ultimo prevede la realizzazione di una "strada comunale di raccolta" larga 4.5 m che, dipartendosi dalla via _____, si sovrappone – per l'essenziale – all'esistente strada privata sul subalterno h della particella n. 648, costeggiando il fondo degli attori, per poi proseguire con un nuovo tratto lungo altre proprietà, fino a collegarsi con la strada cantonale (doc. N; doc. I richiamato, estratto del piano del traffico). Il 27 agosto 2012 il Municipio di _____ ha avviato lo studio per una variante del piano regolatore (lettera 29 agosto 2014 del Municipio, prodotta in appello dagli attori). Il rapporto di pianificazione, dell'ottobre 2013, continua a prevedere – come ha rilevato il Pretore (sentenza impugnata, consid. 5.3) – la citata strada di raccolta (<www._____>). La procedura intesa alla modifica del piano regolatore continua ora con l'esa me preliminare del progetto da parte del Dipartimento del territorio (art. 25 segg. Lst [RL 7.1.1.1]; lettera 29 agosto 2014 prodotta dagli appellanti).

E. 8

Interpellato dagli attori, l'11 marzo 2008 il Municipio ha dichiarato che la realizzazione della strada comunale prevista nel piano del traffico è prevista a "medio/lungo termine" (doc. N). Ove si consideri che tale strada figurava già nel piano regolatore comunale del 1982 (doc. I richiamato, estratto del piano del traffico) e che a tutt'oggi è solo segnata sulla carta, non è dato a divedere quando essa sarà attuata. Certo, l'art. 19 cpv. 2 LPT dispone che le zone edificabili vanno equipaggiate dall'ente pubblico nei termini previsti dal programma di urbanizzazione, conformemente del resto all'art. 5 LCAP (RS 843). Se l'urbanizzazione non è eseguita entro quelle scadenze, i proprietari fondiari possono provvedere da sé, secondo i piani approvati, o anticipare loro stessi i costi dell'urbanizzazione (art. 19 cpv. 3 LPT, art. 38 Lst [RL 7.1.1.1] corrispondente al vecchio art. 80 LALPT). Sta di fatto che nel vigente piano regolatore comunale non consta sussistere un programma di urbanizzazione destinato all'esecuzione della nuova strada, mentre la variante allo studio deve ancora essere approvata. Non risulta di conseguenza – né l'appellante ha mai preteso – che gli attori possano anticipare essi medesimi i costi di realizzazione dell'opera. Ne segue che il diritto pubblico non offre agli attori strumenti idonei per ottenere in tempi ragionevolmente prevedibili l'avvio dei lavori per la costruzione della nuova infrastruttura.

E. 9

Nelle condizioni illustrate non può seriamente contestarsi che la particella n. 653 versi in uno stato di necessità. Un accesso “sufficiente” alla pubblica via nel senso dell'art. 694 cpv. 1 CC deve assicurare uno sfruttamento adeguato e razionale del fondo, conforme alla sua destinazione (Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 4^a edizione, pag. 237 n. 1863; Rey/Strebel in: *Basler Kommentar, ZGB II*, 5^a edizione, n. 6 ad art. 694 con rimandi). Trattandosi di un terreno edificato posto all'interno di una località, di regola l'accesso non è sufficiente se non è carrozzabile (DTF 110 II 127 consid. 5, 93 II 169 consid. 2; Rep. 1989 pag. 142 consid. 1 con rimandi). L'art. 694 cpv. 1 CC non conferisce il diritto di arrivare per forza fino alla soglia di casa (I CCA, sentenza inc. 11.2012.16 del 19 novembre 2014, consid. 7 con rimandi; v. anche RtiD I-2014 pag. 762 n. 13c; I-2007 pag. 766 consid. 8a). Tuttavia un fondo situato entro un perimetro in cui si trovino edifici abitativi o di vacanza deve poter essere raggiunto sino al confine – per principio – con veicoli a motore, dovendosi assicurare un adeguato accesso anche ai mezzi di soccorso e di servizio, sempre che la topografia dei luoghi ciò permetta. Nella fattispecie la particella n. 653 non è ancora fabbricata, ma il convenuto non revoca in dubbio che gli attori abbiano intenzione di costruire, tanto ch'egli ha incaricato un tecnico di calcolare l'indennità in suo favore nel caso in cui gli attori procedessero all'edificazione e necessitassero di sei posteggi (doc. 1, pag. 2; deposizione di _____ del 24 marzo 2009, verbali pag. 4 in basso). Sarà anche vero che la particella n. 653 dista solo una trentina di metri dalla pubblica via. A parte il fatto però ch'essa non dispone neppure di un passo pedonale, trattandosi di un fondo destinato all'edilizia abitativa l'accesso non è sufficiente per principio – come detto – se non consente di raggiungere in automobile almeno i confini della proprietà. Eccezioni sono pensabili per terreni in notevole pendenza (DTF 136 III 136 consid. 3.3.3 con richiami; RtiD I-2012 pag. 893 consid. 9), ciò che tuttavia non è il caso in concreto. Poco importa dunque che oggi la particella n. 653 non abbia bisogno di un accesso carrozzabile perché è usata come giardino dai comproprietari della contigua particella n. 652 (deposizione di _____ del

E. 13

luglio 2009, verbali pag. 2). La mancanza di qualunque collegamento denota un evidente stato di necessità nel senso dell'art. 694 CC. 10. Ciò posto, il proprietario che non abbia un accesso sufficiente dal suo fondo alla pubblica via può esigere che i vicini gli consentano il passaggio necessario “dietro piena indennità”. L'accesso va chiesto in primo luogo al vicino “dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può ragionevolmente esigere la concessione del passo”; se più fondi adempiono tale requisito, l'accesso va chiesto al vicino per il quale il passaggio risulti di minor danno (art. 694 cpv. 2 CC). Nella determinazione dell'accesso necessario, in ogni modo, “devesi aver riguardo agli interessi delle due parti” (art. 694 cpv. 3 CC), facendo sì che il fondo gravato subisca il minor inconveniente possibile (Steinauer, *op. cit.*, pag. 240 n. 1865a). Dall'ordine di priorità appena citato è lecito scostarsi, in altri termini, qualora esso non tenga debito conto degli interessi del proprietario richiedente, creando a quest'ultimo – per esempio – costi di costruzione e di manutenzione sproporzionati, oppure non tenga conto degli interessi del proprietario designato dall'art. 694 cpv. 2 CC, cagionando a quest'ultimo un pregiudizio sproporzionato. In circostanze del genere si applica il principio generale dell'art. 694 cpv. 3 CC per cui l'accesso necessario è quello che meglio tiene conto degli interessi delle parti, fermo restando che il proprietario richiedente ha diritto a un accesso necessario e non all'accesso che gli fa più comodo (I CCA, sentenze inc. 11.2011.165 del 12 marzo 2014, consid. 6 e inc. 11.2009.87 del 18 febbraio 2013, consid. 6 con numerosi rinvii). a) L'odierna particella n. 653 (vecchia particella n. 2627 VM) è stata costituita per

frazionamento il 16 febbraio 2000, quando l'allora proprietario A_____, zio degli attori, ha scorporato 593 m² dall'originaria particella n. 652 (vecchia particella n.1829 VM) per creare un nuovo fondo (doc. P, Q e R). Tale proprietà non ha mai avuto alcun accesso alla pubblica via. L'attuale comproprietaria della particella n. 652 ha confermato che prima del frazionamento si raggiungeva la porzione di terreno andata a costituire la particella n. 653 attraverso l'odierna particella n. 652, come si è continuato a fare in seguito. Essa ha precisato che a confine tra la particella n. 653 e la strada privata formante il subalterno h della particella n. 648 esiste sì un cancello (perizia, pag. 34 in fondo), ma che tale passaggio non è mai stato adoperato. Infine essa ha soggiunto che, così come stanno oggi le cose, non è possibile arrivare in automobile fino alla particella n. 653 attraverso la particella n. 652, ma che ciò sarebbe possibile creando un accesso a tale scopo, mai chiesto tuttavia dagli attori (deposizione di _____ del 13 luglio 2009, verbali pag. 2). b) Alla luce di quanto precede è manifesto che il vicino “dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può ragionevolmente esigere la concessione del passo” in conformità all'art. 694 cpv. 2 CC sono i comproprietari della particella n. 652. Nulla induce a supporre – contrariamente a quanto pretendeva il convenuto (replica, pag. 3 in alto) – che ciò non sia fattibile, né è mai stato preteso che una soluzione siffatta cagionerebbe agli attori costi di costruzione e di manutenzione esagerati oppure arrecherebbe ai comproprietari della particella n. 652 inconvenienti sproporzionati. Mal si intravedono dunque i presupposti per derogare in concreto – per di più eccezionalmente – all'ordine di priorità previsto dall'art. 694 cpv. 2 CC, tanto meno ove si pensi che nell'applicazione di tale norma la giurisprudenza è generalmente restrittiva per il ragguardevole pregiudizio che un passo necessario può arrecare al fondo del vicino (casistica e riferimenti in: Steinauer, op. cit., pag. 238 n. 1863a; Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 3^a edizione, note 49 e 54 ad art. 694 CC; DTF 120 II 186 consid. 2a). c) Non si disconosce che, secondo il Pretore, il subalterno h della particella n. 648 è la superficie di terreno su cui si può costituire un accesso alla particella n. 653 con minor danno. Il criterio del “minor danno” non basta tuttavia per scostarsi dall'ordine di priorità previsto dall'art. 694 cpv. 2 CC. A tal fine occorre – come si è spiegato – che tale ordine non tenga debito conto degli interessi del proprietario richiedente o degli interessi del proprietario designato dall'art. 694 cpv. 2 CC, esigendo dall'uno o dall'altro sacrifici sproporzionati (sentenza del Tribunale federale 5A_299/2007 del 30 novembre 2007, consid. 5 con riferimenti). L'art. 694 cpv. 3 CC non va interpretato nel senso che una soluzione più economica o più conveniente possa prevalere sull'ordine legale. Lo “stato preesistente della proprietà e della viabilità” implica sicuramente, in concreto, inconvenienti per i comproprietari della particella n. 652, tenuti a sopportare il transito veicolare da e per la particella n. 653. Implica inconvenienti anche per gli attori, cui incomberebbe la costruzione e la manutenzione dell'accesso. Dagli atti non si evincono tuttavia elementi quantitativi o qualitativi che facciano apparire tali svantaggi esagerati al punto da imporre una deroga al criterio dello stato preesistente e giustificare la costituzione di una servitù di passo su un fondo estraneo al lo stato anteriore della proprietà e della viabilità. Poco giova dunque che sulla particella n. 648 l'ente pubblico intenda formare – senza che sia dato di sapere quando – una “strada comunale di raccolta”. d) Si aggiunga che nel caso specifico una deroga al citato principio apparirebbe urtante anche per altri motivi. Come si è spiegato, in concreto la particella n. 653 è senza accesso per volontà di chi l'ha creata, A_____, il quale ha frazionato il 16 febbraio 2000 la vecchia particella n. 1829 VM (sopra, consid. a). È vero quindi che – come ha accertato il Pretore – gli attori non sono essi medesimi responsabili dello stato di necessità in cui si trova la

particella n. 653. È altrettanto vero però che l'erede di un proprietario immobiliare regolarmente iscritto nel registro fondiario non è un “terzo” qualsiasi (Schmid/Hürlimann-Kaup , Sachenrecht , 4^a edizione, pag. 142 n. 588; Pfister von Schulthess , Der Schutz des öffentlichen Glaubens im schweizerischen Sachenrecht , Zurigo 1969, pag. 45). Deve lasciarsi imputare anzi le azioni del de cuius. Si accogliesse l'azione di accesso necessario nella fattispecie, un proprietario immobiliare potrebbe staccare e lasciare senza accesso una porzione del proprio fondo, salvo pretendere poi dal vicino la concessione di un accesso necessario, ciò che gli consentirebbe anche di risparmiare la superficie necessaria per dotare il fondo scorporato di un collegamento lungo il fondo residuo. L'art. 694 cpv. 1 CC non è destinato tuttavia a operazioni del genere. Che A_____ abbia lasciato la particella n. 653 senza accesso contando sul fatto che nel frattempo l'ente pubblico realizzasse la “strada comunale di raccolta” nulla muta, non giustificando ciò soltanto la costituzione di una servitù di passo su un fondo estraneo al lo stato anteriore della proprietà e della viabilità. 11. Se ne conclude che, provvisto di buon diritto, l'appello in esame merita accoglimento. Ciò comporta la riforma della sentenza impugnata nel senso di respingere l'azione. Le spese processuali e le ripetibili di entrambi i gradi di giurisdizione seguono la soccombenza degli attori in solido (art. 106 cpv. 1 e 3 seconda frase CPC). Il convenuto postula la rifusione di fr. 1500.– per ripetibili tanto per la procedura davanti al Pretore quanto per la procedura di appello. Dato il valore litigioso di oltre fr. 30 000.– (sopra, consid. 1), tali indennità sono sicuramente rispettose dell'art. 11 cpv. 1 e 2 lett. a del regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (RL 3.1.1.7.1). 12. Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la decisione odierna sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge – come detto – la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 1500.– e le spese di fr. 300.–, come pure i costi della perizia giudiziaria, oltre alle tasse e alle spese delle ordinanze relative all'assunzione di tale prova, sono poste a carico degli attori in solido, i quali rifonderanno al convenuto, sempre con vincolo di solidarietà, un'indennità di fr. 1500.– complessivi per ripetibili. II. Le spese di appello di fr. 1500.–, da anticipare dall'appellante, sono poste solidalmente a carico di AO 1, AO 2 e AO 3, i quali rifonderanno all'appellante, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 1500.– complessivi per ripetibili. III. Notificazione: – avv. ; – avv. . 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.