

## **TI\_GERICHTE 11.2014.74 vom 10. März 2016**

TI Tribunale d'appello, 2016-03-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2014.74](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2014.74)

FR: TI\_GERICHTE 11.2014.74 du 10 mars 2016

IT: TI\_GERICHTE 11.2014.74 del 10 marzo 2016

### **Regeste**

Rettifica del registro fondiario

### **Erwägungen**

#### **E. 000**

(sentenza impugnata, consid. 5b), come aveva precisato AP 1 in una lettera del 22 aprile 2009, importo che non appare inverosimile e che non è contestato nemmeno per la riconvenzione di R\_\_\_\_\_ disgiunta dalla causa sul diritto di sporgenza (inc. OA.2008.29).

#### **E. 2**

La tempestività dell'appello è data, la sentenza impugnata essendo giunta al legale dell'attrice il 4 luglio 2014. Sospeso dal 15 luglio al 15 agosto 2014 (art. 145 cpv. 1 lett. b CPC), il termine di 30 giorni sarebbe scaduto così il

#### **E. 4**

Nella sentenza impugnata il Pretore ha ricordato anzitutto che AP 1 fondava la sua petizione intesa a ottenere l'iscrizione di una servitù di passo pedonale sul subalterno d della particella n. 1575 in favore della propria particella n. 2623 come rettifica del registro fondiario (art. 977 cpv. 1 CC), salvo disconoscere che unicamente l'ufficiale del registro avrebbe potuto promuovere un'azione simile. Per di più, egli ha soggiunto, una rettifica del registro fondiario in virtù dell'art. 977 cpv. 1 CC non sarebbe più stata possibile dopo che il 3 ottobre 2008 AO 1 e AO 2 avevano acquistato la particella n. 1575 da R\_\_\_\_\_. Scartata dunque l'applicabilità dell'art. 977 cpv. 2 CC, il Pretore ha esaminato se la servitù di passo potesse essere sorta per prescrizione acquisitiva straordinaria a norma dell'art. 662 CC, norma che AP 1 evocava in subordine, ma ha escluso anche tale eventualità, l'usucapione di una servitù non entrando in linea di conto ove il fondo serviente sia regolarmente intestato a un titolare nel registro fondiario. Posto ciò, il Pretore ha vagliato la fattispecie nella prospettiva dell'art. 694 cpv. 1 CC cui AP 1 si richiamava in ulteriore subordine. Al proposito egli ha accertato tuttavia che la particella n. 2623 non versa in uno stato di necessità tale da giustificare un accesso sul subalterno d della particella n. 1575, poiché AP 1 può raggiungere casa propria percorrendo comodamente il lastricato in beole sulla particella n. 1573. Il primo giudice non ha trascurato che tale passaggio consente di arrivare unicamente fino alla porta della cantina, non all'ingresso dell'abitazione. Egli ha ritenuto tuttavia che un accesso su fondo altrui non possa ottenersi per rimediare al mancato collegamento interno fra un piano e l'altro di un edificio. A tale situazione deve rimediare la stessa attrice con opportune modifiche costruttive. Anche sotto questo profilo l'azione di AP 1 ha visto dunque la propria sorte segnata. Quanto alla riconvenzione di R\_\_\_\_\_ disgiunta dalla parallela causa sul diritto di sporgenza, il Pretore l'ha reputata fondata

proprio perché AP 1 non può pretendere di passare con i suoi ospiti o i suoi inquilini sul subalterno d della particella n. 1575. Il primo giudice ha tenuto conto del fatto nondimeno che AP 1 deve avere il tempo adeguato per eseguire un collegamento interno nel proprio stabile tra la cantina e l'abitazione. Ha concesso così a lei, ai suoi ospiti e i suoi inquilini di percorrere temporaneamente ancora per nove mesi dopo il passaggio in giudicato della sentenza gli ultimi metri del subalterno d , proprietà di AO 1 e AO 2. L'azione riconvenzionale è stata accolta per finire con tale restrizione.

#### **E. 5**

L'appellante non insiste più, in questa sede, sull'applicazione dell'art. 977 cpv. 2 CC. Fa notare però che già nel memoriale conclusivo egli aveva precisato di fondare la propria azione sull'art. 975 CC, secondo cui chiunque sia pregiudicato nei propri diritti reali può chiedere che un'iscrizione nel registro fondiario sia cancellata o modificata. Nella fattispecie – essa continua – AO 1 e AO 2 hanno comperato la particella n. 1575 ben sapendo ch'essa deve passare sul loro fondo per entrare in casa. Essi erano consapevoli altresì che la servitù litigiosa era stata prevista fin dal 1965 (quando la particella n. 2623 è stata scorporata dall'originaria particella n. 1575), tranne non essere iscritta nel registro fondiario per disattenzione di un esecutore testamentario. Oltre a ciò, lo stato dei luoghi rendeva evidente la necessità dell'accesso pedonale. Essi non possono quindi definirsi in buona fede. In subordine l'appellante torna a evocare l'art. 694 cpv. 1 CC, censurando la sentenza del Pretore siccome “estremamente severa e penalizzante”. Essa afferma che la creazione di un passaggio interno dalla cantina del proprio fabbricato ai vani abitabili imporrebbe opere di demolizione sproporzionate, dovendosi “modificare tutto il sistema di scale per i piani superiori”. Ribadisce inoltre che l'attuale stato di cose si riconduce a un'omessa iscrizione nel registro fondiario del 1965 a lei non imputabile, che in concreto il passaggio pedonale non richiede alcuna opera costruttiva e che l'esercizio del diritto avviene da almeno un quarantennio a questa parte senza inconvenienti. Rifiutarle un accesso necessario nelle circostanze descritte impedirebbe perciò un uso del fondo conforme alla sua destinazione.

#### **E. 6**

La rettifica nel registro fondiario di iscrizioni, annotazioni e cancellazioni inesatte e indebite è disciplinata dagli art. 975 e 977 CC. La prima norma riguarda operazioni eseguite dall'ufficiale senza causa legittima, ovvero senza che ne fossero adempiute le condizioni sostanziali (vizio nel titolo di acquisto o nella richiesta di iscrizione). La seconda, precisata dagli art. 140 segg. ORF, si riferisce a operazioni eseguite dall'ufficiale per svista o inavvertenza, sicché l'iscrizione, l'annotazione o la cancellazione non corrisponde a documenti giustificativi di per sé validi e legittimi. La prima è una causa civile fra proprietari fondiari destinata ad accertare materialmente l'esistenza o l'inesistenza di un diritto o di un onere iscritto. La seconda è una procedura di indole amministrativa promossa dall'ufficiale del registro fondiario davanti al giudice civile per correggere una disattenzione (RtiD II-2011 pag. 709 consid. 7 con richiami, I-2005 pag. 796 consid. 4 con richiami; RDAT II-2003 pag. 189 consid. 4) . La possibilità dell'art. 977 CC è data all'ufficiale del registro fondiario (e a lui solo) anche per rimediare a iscrizioni e annotazioni omesse per svista o inavvertenza, ma viene meno se nel frattempo la proprietà del fondo è passata di mano (DTF 123 III 351 consid. 2a e 353 consid. 2d). L'azione fondata sull'art. 975 CC invece è esperibile da un proprietario fondiario anche qualora il fondo sia passato in proprietà di un terzo, a condizione di provare che il terzo non fosse in buona fede. Con tale

azione, ad ogni modo, può essere chiesta la correzione o la cancellazione di iscrizioni inesatte, ma non – analogamente a quanto vale per l'art. 977 CC – l'esecuzione di iscrizioni mancanti. Trattandosi di omissioni, o perché l'ufficiale del registro fondiario non abbia dato seguito a una richiesta o perché sia incorso in una svista, il nuovo proprietario è tutelato non già nell'affidamento in un'iscrizione o in un'anotazione (che non esiste), ma per l'effetto negativo della fede pubblica nel registro fondiario (DTF 123 III 352 consid. 2c; nello stesso senso: sentenza del Tribunale federale 5C.275/2005 del 15 marzo 2006, consid. 3.1 con rinvii; da ultimo: I CCA, sentenze inc. 11.2011.161 del 7 maggio 2014, consid. 10, e inc. 11.2013.51 del 24 settembre 2015, consid. 7). L'inavvertenza dell'ufficiale è, nelle condizioni descritte, senza rimedio.

#### **E. 7**

In concreto l'appellante postula l'iscrizione della servitù litigiosa nel registro fondiario sulla scorta dell'art. 975 CC con l'argomento che – come detto – AO 1 e AO 2 non sono in buona fede, poiché né l'uno né l'altra poteva ignorare l'esistenza dell'accesso pedonale lungo la particella n. 1575, apparente già a prima vista. In realtà l'argomentazione è fuori tema. Quanto l'appellante chiede in effetti non è di correggere o di cancellare un'iscrizione nel registro fondiario, bensì di eseguire nel registro un'iscrizione che sarebbe stata omessa. E l'art. 975 CC – come l'art. 977 CC – non consente di eseguire iscrizioni mancanti qualora nel frattempo la proprietà per fondo sia cambiata, mentre la questione legata alla buona o cattiva fede del nuovo proprietario non è pertinente, in discussione essendo l'effetto negativo della fede pubblica nel registro fondiario. Senza dimenticare poi che nel caso specifico l'ufficiale del registro fondiario non risulta avere commesso omissione alcuna, nessuno avendogli mai chiesto di iscrivere una servitù di passo pedonale sul subalterno della particella n. 1575. Tant'è che la stessa appellante imputa la dimenticanza non all'ufficiale del registro, ma all'esecutore testamentario del vecchio proprietario dell'originale particella n. 1575, dalla quale la particella n. 2623 è stata scorporata nel 1965. Ne segue che poco giova all'appellante valersi nella fattispecie dell'art. 975 CC.

#### **E. 8**

Quanto alla nozione di servitù “apparente” cui l'appellante pare richiamarsi, è appena il caso di ricordare che essa non dà diritto a un'iscrizione nel registro fondiario senza il consenso del proprietario del fondo serviente (RtiD I-2005 pag. 796 consid. 4). E in ogni modo essa richiede ulteriori indagini da parte dell'acquirente del fondo solo ove figure iscritta – sia pure genericamente o lacunosamente – nel registro fondiario (come la stessa appellante riconosce: memoriale, pag. 10). Per il resto l'appellante sembra continuare a ragionare in termini di usucapione (in particolare alludendo all'esercizio quarantennale del diritto di passo), la quale tuttavia non è più data 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 la prescrizione acquisitiva possa essere intervenuta anteriormente al 1° gennaio 1912 l'appellante non prospetta, né ciò avrebbe spiegazione logica, fino al 1965 la particella n. 1575 e la particella n. 2623 formando un tutt'uno. Anche al proposito l'appello manca perciò di consistenza.

#### **E. 9**

In subordine l'appellante ribadisce che la servitù di passo pedonale sul subalterno della particella n. 1575 va riconosciuta in favore della sua particella n. 2623 come accesso necessario a norma dell'art. 694 cpv. 1 CC. Essa non nega di poter raggiungere casa sua

percorrendo il lastricato in beole sulla particella n. 1573, ma obietta che tale accesso le consente di arrivare unicamente alla porta della cantina, non ai locali abitativi. Per accedere a questi ultimi essa dovrebbe “modificare tutto il sistema di scale per i piani superiori” dello stabile, facendosi carico di costi esagerati. L'assunto potrebbe anche avere una sua valenza ove accertamenti oggettivi dimostrassero che il passo attuale (o l'altra possibilità di accesso pedonale che secondo il Pretore l'appellante potrebbe creare direttamente dalla via \_\_\_\_\_, senza nemmeno percorrere la sua particella n. 1573) consentirebbe un accesso ai vani abitativi dell'edificio solo investendo somme sproporzionate (RtiD I-2007 pag. 766 consid. 8a; v. anche RtiD II-2014 pag. 770 consid. 2.1). In tale evenienza la particella n. 2623 potrebbe anche trovarsi – diversamente dall'opinione apodittica del Pretore (sentenza impugnata, pag. 15 in alto) – in uno stato di necessità nel senso dell'art. 694 cpv. 1 CC. Sta di fatto che tutto si ignora nel caso specifico sui costi cui concretamente andrebbe incontro AP 1 per formare un accesso alla propria abitazione senza passare sulla particella n. 1575. L'interessata accenna genericamente – e solo nell'appello – all'esigenza di “modificare tutto il sistema di scale per i piani superiori”, ma nulla risulta al proposito né dai suoi allegati preliminari né tanto meno dalla perizia. Mancano dunque le premesse per affermare che la particella n. 2623 non abbia un accesso sufficiente dalla strada pubblica nell'ottica dell'art. 694 cpv. 1 CC. Anche su quest'ultimo punto l'appello è destinato di conseguenza all'insuccesso.

#### **E. 10**

Nell'appello AP 1 chiede altresì che la riconvenzione di R\_\_\_\_\_ disgiunta dalla nota causa sul diritto di sporgenza (inc. OA.2008.29) sia respinta. La domanda non è sorretta però da alcuna motivazione, fondandosi sul presupposto che l'azione della stessa AP 1 nei confronti di AO 1 e AO 2 debba essere accolta. Tale ipotesi non verificandosi in concreto, la questione si rivela senza oggetto e non impone ulteriore disamina.

#### **E. 11**

Le spese del giudizio odierno seguono il precetto della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). AO 1 e AO 2, che hanno presentato una risposta all'appello per il tramite di un patrocinatore, hanno diritto inoltre a un'adeguata indennità per ripetibili commisurata alla stringatezza delle osservazioni.

#### **E. 12**

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso non raggiunge il minimo di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 1000.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà a AO 1 e AO 2 fr. 1000.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione: – avv.; – avv.. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello II  
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 subsidiario 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 provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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