

# **TI\_GERICHTE 11.2014.81 vom 1. Dezember 2016**

TI Tribunale d'appello, 2016-12-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2014.81\\_d20161201](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2014.81_d20161201)

FR: TI\_GERICHTE 11.2014.81 du 1 décembre 2016

IT: TI\_GERICHTE 11.2014.81 del 1 dicembre 2016

## **Regeste**

Accesso necessario: scelta del tracciato e indennità ai proprietari dei fondi servienti

## **Erwägungen**

### **E. 1**

I rimedi giuridici in esame sono diretti contro la stessa decisione, vertono sull'identico oggetto e tendono a un risultato analogo. Si giustifica così di congiungere le due procedure e di emanare una sentenza unica (art. 125 lett. c CPC).

### **E. 2**

Alle impugnazioni si applica il diritto in vigore al momento della comunicazione della decisione (art. 405 cpv. 1 CPC). Le sentenze intimate dai Pretori dopo il 31 dicembre 2010 in azioni trattate con la procedura ordinaria degli art. 165 segg. CPC ticinese sono appellabili pertanto entro 30 giorni dalla notificazione (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie tale presupposto è dato, il Pretore avendo fissato il valore litigioso in oltre fr. 130 000.– (sentenza impugnata, consid. 8), importo che non appare inverosimile e che non è messo in discussione. Quanto alla tempestività dei rimedi giuridici, la sentenza impugnata è pervenuta il 23 luglio 2014 sia al patrocinatore di AP 1 AP 2, AP 3, AP 4 e AP 5 sia al patrocinatore di PI 1 ed PI 2, PI 3 e PI 4. Sospeso fino al 15 agosto 2014 (art. 145 cpv. 1 lett. b CPC), il termine di ricorso è cominciato a decorrere l'indomani e sarebbe scaduto domenica 14 settembre 2014, salvo protrarsi al lunedì successivo in virtù dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Depositati l'ultimo giorno utile, gli appelli in oggetto sono pertanto ricevibili.

### **E. 3**

Il legale di AP 1 , AP 2, AP 3, AP 4 e AP 5 non è più iscritto nel registro cantonale degli avvocati abilitati all'esercizio professionale del patrocinio forense. Sollecitato il 3 maggio 2016 dal presidente della Camera a indicare chi fosse il suo eventuale successore, egli non ha reagito. L'attuale sentenza andrà pertanto notificata alle parti personalmente.

### **E. 4**

L'11 settembre 2015 A\_\_\_\_\_ è divenuta comproprietaria in ragione di un mezzo – come detto – della particella n. 636. 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 A\_\_\_\_\_ ha dichiarato il 24 agosto 2016 di subentrare nel processo di appello per quanto riguarda la quota di comproprietà immobiliare ricevuta in donazione dal marito AP 2, il quale ha consentito al subingresso. La sostituzione di parte si è quindi

perfezionata.

#### **E. 5**

Tanto AP 1 , AP 2, AP 3, AP 4 e AP 5 quanto PI 1 ed PI 2, PI 3 e PI 4 chiedono che questa Camera indica un'ispezione oculare in contraddittorio e in presenza dell'autorità forestale. La richiesta è di per sé proponibile (art. 316 cpv. 3 CPC). Lo stato dei luoghi tuttavia risulta chiaramente, per quanto importa ai fini della decisione, dalla perizia giudiziaria e dalla documentazione fotografica prodotta dai convenuti (doc. 4 e 5). L'autorità forestale, poi, non è parte in causa e non è dato a divedere in che modo dovrebbe cooperare in qualità di terzo all'esecuzione del sopralluogo (art. 160 cpv. 1 CPC). Nelle condizioni descritte conviene procedere senza indugio, di conseguenza, all'emanazione del giudizio.

#### **E. 6**

Nella sentenza impugnata il Pretore ha accertato anzitutto che le particelle n. 336 e 698 sono sì inserite nella zona edificabile del piano regolatore comunale, ma che il programma di urbanizzazione non prevede alcun collegamento di quei fondi alla pubblica via, né il Municipio di \_\_\_\_\_ intende attivarsi per modificarlo. Al fine di ottenere un accesso carrozzabile e attuare il suo progetto edilizio AO 1 deve quindi far capo al diritto privato. Ciò posto, il Pretore ha riassunto i criteri che presiedono all'applicazione dell'art. 694 cpv. 1 CC. Sotto questo profilo egli non ha trascurato che nel settembre del 1995 l'attore ha staccato la particella n. 698 dall'originaria particella n. 335, tuttavia ha ritenuto che quegli non avesse rinunciato a un accesso veicolare e che, quindi, fosse legittimato a valersi dell'art. 694 cpv. 1 CC non solo per quanto concerne la particella n. 336, ma anche per quanto attiene alla particella n. 698. In merito alle varie possibilità di accesso, il Pretore ha passato in rassegna i cinque tracciati esaminati dal perito giudiziario. Ha scartato dapprima il noto "accesso nord", non solo perché esso sarebbe relativamente lungo (117 m complessivi), ma soprattutto perché richiederebbe 76 m di muri di sostegno e – soprattutto – un'autorizzazione di dissodamento per i 15 m di strada da costruire sulla particella n. 334 (bosco), permesso che l'autorità forestale non è disposta a concedere. Il Pretore ha escluso anche una "variante ovest", la quale consisterebbe nel trasformare la scalinata che collega la particella n. 336 alla via S \_\_\_\_\_, allargandola e formando un'autorimessa sotterranea, operazione che risulterebbe tuttavia "di difficilissima attuazione" e che comporterebbe costi sproporzionati. Il Pretore ha accantonato altresì una ulteriore "variante ovest", la quale vedrebbe la costruzione di un accesso veicolare alla particella n. 336 lungo le vicine particelle n. 340 e 341, strada che però renderebbe praticamente inutilizzabili i due fondi gravati. Finanche inattuabile è stata giudicata poi dal Pretore una "variante est", intesa a collegare la particella n. 698 attraverso la particella n. 335 dalla quale è stata scorporata, poiché una strada a curve sarebbe difficilmente realizzabile ed esageratamente costosa, mentre la costruzione di un elevatore sotterraneo non rispetterebbe la distanza dal bosco e sarebbe ancora più onerosa. Il Pretore ha concluso così, in sintesi, che l'"accesso sud" chiesto dall'attore è la soluzione più semplice, meno pregiudizievole per i proprietari interessati, meno incisiva sulla destinazione e il valore dei fondi gravati dal percorso e più rispettosa del principio della proporzionalità, giacché il prolungamento del passaggio esistente dalla via R \_\_\_\_\_ si limita a 15.60 m e lo spostamento dell'autorimessa sulla particella n. 344 non pone problemi tecnici. Quanto alle indennità dovute ai singoli proprietari dei fondi servienti, il Pretore ha constatato che secondo il perito giudiziario il valore venale medio di un terreno nella zona residenziale semiestensiva del Comune di \_\_\_\_\_ è di fr. 700.-/m<sup>2</sup>, ma ha reputato che nel caso specifico l'uso della superficie da

gravare, la sua forma e dimensione giustificassero un valore medio di non oltre fr. 350.–/m<sup>2</sup>. In seguito egli ha considerato che, una volta costituito, l'accesso veicolare servirà non più 9 fondi, bensì 11. Egli ha obbligato di conseguenza l'attore a versare 2 /

## **E. 11**

A parere degli appellanti l'accesso di minor danno, “avuto riguardo agli interessi delle due parti” (nell'accezione dell'art. 694 cpv. 2 seconda frase e cpv. 3 CC), è quello a nord, sia perché “tutti i terreni coinvolti nella variante sud sono edificati con case unifamiliari, mentre gli intenti dell'attore sono quelli di ottenere il diritto di passo necessario per la costruzione di più case”, sia perché i loro fondi sono situati “all'imbocco della strada che si vorrebbe gravare di passo necessario e pertanto maggiormente soggetti alle immissioni di vario tipo derivanti dal traffico maggiorato”, sia perché “una cosa è l'uso del proprio sedime come accesso al medesimo, altra la concessione d'uso per il transito”. Quanto all'esigenza di dissodare una striscia della particella n. 334, secondo gli appellanti il Pretore non avrebbe dovuto accomodarsi di una semplice lettera “scritta a tavolino” in cui la Sezione forestale esclude ogni possibile diboscamento, tanto meno ove si consideri che il perito giudiziario dà l'operazione per attuabile. A un esame di proporzionalità, in definitiva, gli appellanti fanno valere che conviene mantenere un'autorimessa piuttosto che tutelare un'incolta boscaglia. a) Se l'accesso necessario non può essere ottenuto – come in concreto – sul fondo “dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità” può essere ragionevolmente preteso, esso va chiesto al vicino per il quale il passaggio è di minor danno (art. 694 cpv. 2 seconda frase CC), avuto riguardo “agli interessi delle due parti” (art. 694 cpv. 3 CC). In casi del genere occorre determinare il tracciato meno pregiudizievole per il proprietario gravato, sempre che tale percorso non risulti sproporzionatamente oneroso per il richiedente, ad esempio in ragione dei costi. Se così fosse, occorre individuare una soluzione che tenga in ragionevole conto anche gli interessi del richiedente, fermo restando ch'egli ha diritto a un mero accesso necessario, ovvero a un passo di necessità, e non al collegamento veicolare che più gli farebbe comodo (I CCA, sentenza inc. 11.2014.50 del 28 gennaio 2016, consid. 10; analogamente: Piotet, op. cit., n. 32 ad art. 694). b) Nella fattispecie il Pretore ha scartato il cosiddetto “accesso nord” lungo le particelle n. 333 e n. 334 già ragionando per esclusione. Egli ha accertato in effetti che secondo il piano regolatore di \_\_\_\_\_ la particella n. 334 è area forestale. E secondo l'art. 5 della legge federale sulle foreste i dissodamenti sono vietati (art. 5 cpv. 1 LFo). Una deroga può essere concessa unicamente se il richiedente comprova gravi motivi preponderanti rispetto all'interesse alla conservazione della foresta (art. 5 cpv. 2 LFo) e – cumulativamente – se l'opera per la quale richiede il dissodamento è attuabile soltanto nel luogo previsto (lett. a), se essa soddisfa materialmente le condizioni della pianificazione del territorio (lett. b) e se il dissodamento non comporta seri pericoli per l'ambiente (lett. c). Non ricorrendo in concreto condizioni siffatte, il Pretore ha ritenuto inesequibile la variante, che per altro sarebbe lunga non meno di 117 m, di cui 67 m da costruire ex novo “su un terreno impervio” (sentenza impugnata, consid. 5.1). c) Con gli appellanti si conviene che, stando al criterio del minor danno per i proprietari dei fondi servienti (sopra, lett. a), l’“accesso sud” prevale sull’“accesso nord” solo di misura, il primo gravando 333.3 m<sup>2</sup> di fondi altrui e il secondo 366.7 m<sup>2</sup> (perizia, pag. 21), fondi che sono per l'essenziale del medesimo valore. Senza disconoscere che l’“accesso sud” comporterà lo spostamento dell'autorimessa appartenente a PI 4 (perizia, pag. 23). Quanto all'impatto sul vicinato e sul territorio, nel caso dell’“accesso sud” esso sarà “leggermente superiore a quello esistente attualmente”, mentre nel caso dell’“accesso nord” esso sarà “ridotto a un semplice traffico veicolare leggero”,

seppure la costruzione di quest'ultimo implicherà notevoli disturbi per la durata del cantiere (perizia, pag. 19). Si volesse considerare poi il costo delle due opere costruttive (senza gli indennizzi dovuti ai proprietari gravati), il divario non è enorme: fr. 122 400.– per l'“accesso sud”, fr. 129 400.– per l'“accesso nord” (perizia, pag. 20). d) Se in ultima analisi l'“accesso sud” si impone sull'“accesso nord”, ciò si deve alla sostanziale impossibilità di attraversare con quest'ultimo la particella n. 334, classificata come area forestale. Si potrà opinare sulla circostanza che il Pretore ha risolto egli stesso la questione del diboscamento, alla stregua di una pregiudiziale del diritto pubblico (sentenza impugnata, consid. 5.1). Sta di fatto che, interpellata da AO 1, la Sezione forestale del Dipartimento del territorio aveva già confermato il 30 aprile 2012 “l'impossibilità di ottenere un'autorizzazione a dissodare [la particella n. 334] per la realizzazione di un accesso privato (anche ad una zona edificabile)” (doc. LLLL). E il giudice civile non può concedere un accesso necessario in contrasto con norme del diritto pubblico (RtiD I-2016 pag. 631). Certo, la menzionata lettera dell'autorità amministrativa non costituisce una decisione formale. Gli appellanti non hanno chiesto però che l'attore postulasse – né, per avventura, hanno sollecitato essi medesimi – il rilascio di una licenza edilizia preliminare, istituto che l'art. 15 cpv. 1 LE prevede appunto per “chiarire questioni generali”, come – tra l'altro – l'ammissibilità di costruzioni fuori delle zone edificabili (da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2011.165 del 12 marzo 2014, consid. 8a e 8d). Men che meno essi hanno postulato una sospensione della causa civile a tal fine. Invano essi rimproverano quindi al Pretore di avere accettato “supinamente una lettera dell'autorità forestale scritta a tavolino”, dimenticando per altro che il Pretore non ha “accettato” lettera alcuna, ma ha risolto egli medesimo la questione a titolo pregiudiziale. Ne discende che l'appello si rivela destituito di buon diritto anche per quanto concerne il tracciato della variante.

## **E. 12**

Infine gli appellanti censurano le indennità loro attribuite dal Pretore, rivendicando il versamento di complessivi fr. 100 000.–. Fanno valere che il passo necessario comporterà almeno un raddoppio del traffico sui fondi gravati, lungo una strada che non consente nemmeno l'incrocio dei veicoli. Essi lamentano altresì che il Pretore abbia calcolato gli indennizzi in base al solo numero dei fondi serviti dall'accesso, senza tenere conto della loro superficie né delle possibilità edificatorie che hanno le due particelle dell'attore. Oltre a ciò, essi si dolgono che il primo giudice abbia arbitrariamente dimezzato il valore del terreno, determinato dal perito giudiziario in fr. 707.–/m<sup>2</sup>. a) Nelle osservazioni all'appello l'attore obietta che le controparti non hanno mai quantificato le loro pretese di indennizzo, se non in questa sede, di modo ch'esse non sono abilitate a contestarne l'ammontare. L'opinione non può essere condivisa. Davanti al Pretore gli appellanti si erano limitati, ancora nel memoriale conclusivo, a proporre il rigetto dell'azione, non essendo dati – a mente loro – i requisiti dell'art. 694 cpv. 1 CC. Solo la sentenza impugnata ha dato loro motivo di discutere l'entità delle somme fissate dal primo giudice. L'attore eccepisce che, comunque sia, gli appellanti non motivano a sufficienza la loro contestazione, poiché non illustrano quale sarebbe il calcolo corretto per giungere all'importo di fr. 100 000.– da loro preteso. Se non che, il metodo atto a stabilire la “piena indennità” dovuta a norma dell'art. 694 cpv. 1 CC per l'ottenimento di un accesso necessario è una questione di diritto e va trattata d'ufficio (art. 57 CPC). Compete pertanto a questa Camera esaminarla di propria iniziativa. b) La “piena indennità” cui si riferisce l'art. 694 cpv. 1 CC è, per analogia, quella del diritto espropriativo e corrisponde – in linea di principio – alla differenza tra il valore venale del fondo senza l'onere e con l'onere litigioso (DTF 121 II 445, 120 II 424, 114 Ib 321 consid. 3

con rinvii). L'eventuale colpa del proprietario che ha causato lo stato di necessità non è di rilievo ( Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 3<sup>a</sup> edizione, n. 78 ad art. 694 CC; Caroni Rudolf , Der Notweg, tesi, Berna 1969, pag. 134 in fondo). Se il passo necessario richiesto si confonde con un accesso già esistente, l'indennità può essere calcolata, derogando al citato principio della determinazione globale della differenza di valore, in base al valore venale della superficie concretamente gravata (DTF 120 II 423). E se le servitù di passo che gravano già l'accesso sono tali, per numero o estensione, da assimilare la superficie a una strada aperta al pubblico, l'indennità può anche tendere a zero (RtiD I-2007 pag. 767 consid. 12a con rimandi), conformemente ai principi applicabili – per analogia – in materia espropriativa (RDAT I- 1993 pag. 141 n. 52 in alto). c) In concreto v'è da domandarsi se il passaggio che si dirama oggi dalla via R\_\_\_\_\_ possa accomunarsi – come asserisce l'attore – a una strada “aperta al pubblico” (sulla nozione: Scolari , Commentario, Bellinzona 1996, pag. 479 n. 1024 seg.; v. anche RDAT I-1993 pag. 140), ove si pensi che il percorso è senza uscita ed è destinato unicamente a raggiungere abitazioni private. Sia come sia, la superficie della particella coattiva n. 155 (262 m<sup>2</sup> complessivi) è una striscia di terreno larga 3 m totalmente impropria all'edificazione, come improprie all'edificazione sono le piccole porzioni delle particelle n. 153 e n. 595 su cui correrebbe per metà larghezza l'“accesso sud”, essendo tali aree già gravate da vicendevoli servitù di passo. L'apprezzamento del Pretore, che si è scostato dal valore venale del terreno determinato dal perito giudiziario nella zona edificabile semi estensiva R2 di \_\_\_\_\_ in fr. 707.–/m<sup>2</sup>, sfugge dunque alla critica (cfr. DTF 141 I 118 consid. 6.3). Che poi il fattore di riduzione da lui applicato (50%) sia di per sé eccessivo rispetto ai criteri invalsi nel diritto delle espropriazioni trattandosi di casi analoghi, gli appellanti non pretendono (v. anzi RDAT I-1993 pag. 141 in alto). Su questo punto non soccorre dunque diffondersi. d) A ragione gli appellanti lamentano invece che il Pretore ha calcolato le indennità loro dovute giusta l'art. 694 cpv. 1 CC (fr. 2637.70 ciascuno) in base al solo numero dei fondi serviti dall'accesso (undici), senza tenere conto della loro superficie né delle possibilità edificatorie delle due proprietà dell'attore. Ciò significa che ognuna delle loro particelle n. 635, n. 636, n. 637 e n. 638, la cui superficie non eccede 450 m<sup>2</sup> e su cui sorge un'unica casa d'abitazione, partecipa al valore venale del passo nella stessa proporzione delle particelle n. 336 e n. 698, di superficie più che doppia e su ognuna delle quali possono essere costruite due case bifamiliari (doc. BBB e AAAA). Il che non è sostenibile. Grazie alla costituzione dell'“accesso sud” il comprensorio edificabile servito dalla particella coattiva n. 155 passa da 5103 m<sup>2</sup> complessivi a 7644 m<sup>2</sup> complessivi , di cui un terzo costituito dalle sole particelle dell'attore (2541 m<sup>2</sup>). Non si vede perché queste dovrebbero partecipare al valore venale del passo unicamente per 2 / 11 . In simili condizioni appare giusto fissare l'indennizzo spettante a ogni titolare della particella coattiva n. 155 (un quarto ciascuno ai proprietari delle particelle n. 635, n. 636, n. 637 e n. 638) in un terzo del valore della superficie oggetto dell'accesso (165.8 m<sup>2</sup> a fr. 350.–/m<sup>2</sup> ) . Ne risulta un corrispettivo di fr. 4835.– per ogni proprietario. Entro tali limiti l'appello merita accoglimento e la decisione impugnata va riformata di conseguenza. II. Sull'appello incidentale di AO 1

### **E. 13**

L'attore ripete che le controparti non hanno mai quantificato le loro pretese di indennità, se non in questa sede, di modo che attribuendo loro gli importi in questione il Pretore si sarebbe sospinto oltre le richieste di giudizio. Nel merito egli fa valere che l'“accesso sud” lungo il passo già oggi esistente dalla via R\_\_\_\_\_ graverà la superficie di una strada praticamente aperta al pubblico, già oggi destinata a servire sette fondi, e la cui

manutenzione ordinaria è assicurata dal Comune di \_\_\_\_\_, il quale garantisce anche il servizio di spazzaneve, sicché tale percorso non comporta ulteriori aggravii per i proprietari convenuti e non giustifica indennità alcuna. a) Che con la decisione impugnata il Pretore sia trascorso ultra petita, come assevera l'appellante incidentale, non è vero già per la circostanza che in prima sede i convenuti proponevano di respingere l'azione e non erano tenuti a rivendicare il versamento di indennità (sopra, consid. 12a). Il caso sarebbe stato diverso – forse – ove l'ammontare degli indennizzi fosse già litigioso davanti al primo giudice, ma l'ipotesi è estranea alla fattispecie e non sussidia approfondirla. b) Che l'“accesso sud” non implichi ulteriori aggravii per i fondi servienti è un'asserzione dell'attore. Intanto v'è da interrogarsi se il passo facente capo oggi alla via R\_\_\_\_\_ sia equiparabile a una strada aperta al pubblico (sopra, consid. 12c). Inoltre il perito giudiziario ha constatato – come si è visto – che l'impatto sul vicinato e sul territorio dell'“accesso sud” sarà pur sempre “leggermente superiore a quello esistente attualmente” (sopra, consid. 11c). La fattispecie non è assimilabile perciò al precedente invocato dall'appellante incidentale. In quell'ambito il perito giudiziario aveva accertato – senza essere contestato – che il nuovo accesso non avrebbe comportato alcun aggravio supplementare per la strada esistente (RtiD I-2007 pag. 767 consid. 12b). Che poi l'indennità al proprietario toccato possa tendere a zero ove si tratti di scrivere un accesso necessario su un'area già gravata di servitù al punto da risultare una strada aperta al pubblico è vero (sopra, consid. 12b). Ciò ancora non significa tuttavia che – come crede l'attore – un'indennità vada rifiutata ogni qual volta il fondo serviente sia già oggetto di servitù di passo, né una strada privata può essere considerata “aperta al pubblico” solo perché è in uso a più beneficiari. Senza scordare che in concreto l'indennizzo ai proprietari gravati si limita, per finire, a un terzo del valore della superficie su cui insiste il nuovo accesso (sopra, consid. 12d). Nella misura in cui l'attore chiede di sopprimere ogni indennità da lui dovuta per l'“accesso sud”, l'appello incidentale non può quindi trovare accoglimento.

#### **E. 14**

L'appellante incidentale si duole altresì che il Pretore gli abbia addebitato tutte le spese giudiziarie di primo grado, quando invece – a suo avviso – sussistevano i presupposti per porre tali oneri a carico dei convenuti, data la loro indomita resistenza alla richiesta di accesso necessario. a) Come in tutte le cause vertenti su servitù legali, nelle azioni volte all'ottenimento di un accesso necessario valgono per analogia, anche in materia di spese giudiziarie, i principi applicabili nel diritto espropriativo. E in quel contesto le spese sono “interamente a carico dell'ente espropriante”. Solo “qualora le pretese dell'espropriato fossero manifestamente infondate o esagerate il Tribunale d'espropriazione può ripartire le spese tra le parti e negare le ripetibili”. La legge federale di espropriazione precisa a sua volta che le spese cagionate dall'esercizio del diritto d'espropriazione sono a carico dell'espropriante, ma che nei casi di richieste manifestamente abusive o di pretese palesemente esagerate tali spese “possono essere addossate, tutte o in parte, all'espropriato” (principio diffusamente illustrato in: RtiD I- 2014 pag. 763 consid. 10a). Chi postula un accesso necessario in virtù dell'art. 694 CC va tenuto quindi, in linea di principio, a sopportare le spese anche se ottiene causa vinta. Un'eccezione è data qualora il convenuto pretenda un'indennità esagerata o si opponga alla concessione dell'accesso necessario eccedendo nei suoi mezzi di difesa (RtiD I-2014 pag. 763 consid. 10a con richiami). Le spese di appello si informano al medesimo precetto, nel senso che esse vanno – di regola – a carico di chi postula l'accesso necessario (RtiD I-2014 pag. 763 consid. 11 con richiami). b) Nel caso specifico il Pretore si è tenuto all'orientamento giurisprudenziale testé riassunto.

L'appellante adesivo si duole che le controparti abbiano sempre respinto ogni sua offerta, opponendosi alla concessione dell'accesso per almeno 18 anni, astenendosi da ogni controproposta seria, costringendolo a promuovere causa e insistendo poi sulla fattibilità dell'“accesso nord”. Argomenti del genere sono lunghi però dal giustificare una deroga al principio per cui le spese di una causa volta alla concessione di un accesso necessario vanno assunte da chi invoca l'art. 694 cpv. 1 CC. Che le controparti abbiano sempre resistito all'iscrizione di una servitù convenzionale rientrava nei loro legittimi diritti, né esse erano tenute a formulare controproposte. Quanto alla circostanza che l'attore abbia atteso 18 anni prima di intentare causa, non risulta che i convenuti lo abbiano indotto a indugiare, confidando in un loro ripensamento. Né il fatto di insistere per l'eseguibilità dell'“accesso nord” poteva ritenersi puramente ostruzionista, tanto meno ove si pensi che nel luglio del 2004 la Sezione forestale escludeva sì un dissodamento della particella n. 334, ma non qualora l'accesso non fosse stato eseguibile all'interno della zona edificabile (doc. DD), questione che rimaneva – appunto – controversa. In definitiva non si può dire che i convenuti abbiano esagerato o ecceduto nell'esercizio dei loro mezzi di difesa. Anche su questo punto l'appello incidentale, sfornito di buon esito, vede la sua sorte segnata. III. Sull'appello principale di PI 1 ed PI 2, PI 3 e PI 4

#### **E. 15**

Gli appellanti principali fanno valere che AO 1 ha “colpevolmente omesso” di risolvere la questione dell'accesso al momento di frazionare l'originaria particella n. 335, parcellazione che il Comune di \_\_\_\_\_ nemmeno avrebbe dovuto approvare. Inoltre essi sottolineano che l'attore ha rinunciato a contestare la decisione del 29 luglio 2003 con cui il Municipio di \_\_\_\_\_ gli ha respinto la domanda di costruzione per una casa d'abitazione sulla particella n. 698. L'attore non può pretendere quindi – essi sostengono – la concessione di un accesso necessario. Ora, a parte il fatto che così argomentando gli interessati non si confrontano con la motivazione del Pretore (sentenza impugnata, consid. 4), un proprietario che alieni parte di un fondo – o di più fondi – e resti senza collegamento alla pubblica via ancora ancora non si preclude per ciò solo il diritto a un accesso necessario (sopra, consid. 8). In proposito non soccorre ripetersi. Quanto alla circostanza che l'attore non abbia impugnato il diniego del noto permesso di costruzione, il Municipio di \_\_\_\_\_ ha respinto la domanda anche perché la particella n. 698 non dispone “né di un accesso diretto né di una servitù di passo”. Non si scorge come l'attore avrebbe potuto ricorrere vittoriosamente contro simile decisione. Ammesso e non concesso che il Comune non dovesse approvare il frazionamento dell'originaria particella n. 335, in ogni modo la porzione di terreno a valle formante oggi la particella n. 698 non è mai stata raggiungibile con veicoli da via \_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ (sopra, consid. 8). E senza accesso un fondo non può essere fabbricato nemmeno se è inserito nella zona edificabile del piano regolatore comunale (RtiD I-2012 pag. 893 consid. 8 segg. con riferimenti).

#### **E. 16**

Quanto al tracciato del passo necessario, gli appellanti principali reputano che l'“accesso nord” sia fattibile, ove appena si arretri di 3 m il limite del bosco sulla particella n. 334. Sostengono perciò che l'attore avrebbe dovuto convenire in giudizio anche i proprietari delle particelle n. 333 e n. 334. Inoltre – essi adducono – l'attore avrebbe dovuto chiedere al Pretore una sospensione della causa e sollecitare un sopralluogo con l'autorità forestale, in modo da chiarire la questione del dissodamento. A maggior ragione – essi soggiungono – perché l'“accesso sud”, unico altro percorso che entra in linea di conto, comporterebbe un

intervento sproporzionato, come lo spostamento dell'autorimessa in proprietà di PI 4, e arrecherebbe maggior disturbo. Allegazioni siffatte sono già state partitamente vagliate nel quadro dell'appello parallelo. Si rinvia di conseguenza ai consid. 7, 9, 10 e 11 che precedono. Quanto all'autorimessa di PI 4, lo spostamento di qualche metro a spese dell'attore non può dirsi un intervento che arrechi all'interessata disagi sproporzionati, né l'interessata spiega in che consisterebbero tali inconvenienti. L'operazione non può dirsi quindi spropositata per rapporto al fine perseguito.

#### **E. 17**

In subordine gli appellanti contestano le indennità loro assegnate dal Pretore, ossia fr. 3958.20 a PI 1 ed PI 2 (comproprietari della particella n. 153), fr. 820.90 a PI 3 (proprietario della particella n. 595) e fr. 21 560.– a PI 4 (proprietaria della particella coattiva n. 344). Essi fanno valere che il noto “accesso sud” graverebbe i loro fondi molto più della particella coattiva n. 155 appartenente agli altri litisconsorti, poiché sulle particelle n. 153 e n. 595 sono iscritte servitù di passo in favore di due soli fondi, rispettivamente sulla particella coattiva n. 344 in favore di un solo fondo (la particella coattiva n. 155, appunto). Essi chiedono perciò che gli indennizzi in questione siano portati a fr. 21 770.– in favore di PI 1 ed PI 2, a fr. 4515.– in favore di PI 3 e a fr. 64 680.– in favore di PI 4, più i costi legati allo spostamento dell'autorimessa. a) Per quanto riguarda l'indennità in favore dei proprietari della particella n. 153 (di PI 1 ed PI 2) e della contigua particella n. 595 (di PI 3) valgono gli stessi principi in base ai quali è stata fissata l'indennità spettante ai proprietari della particella coattiva n. 155 (consid. 12d). Ciò premesso, il tratto di strada posto sulla particella n. 153 serve già oggi, oltre la stessa particella n. 153, le particelle n. 595 e n. 341 (beneficiarie di servitù prediali di passo con ogni veicolo), per un comprensorio edificabile di 2458 m<sup>2</sup> complessivi. A tale superficie andrà ad aggiungersi quella delle due particelle dell'attore, di complessivi 2541 m<sup>2</sup>, per un totale di 4999 m<sup>2</sup>. Non si disconosce che il tratto di strada sulla particella n. 153 non è un fondo a sé stante o una particella coattiva. Nel diritto delle espropriazioni tuttavia poco importa che una strada costituisca un fondo autonomo, una somma di superfici di singoli fondi o una proprietà coattiva (RDAT I-1993 pag. 139 in basso). Determinante è la funzione svolta. Posto ciò, la superficie delle due particelle n. 336 e n. 698 costituisce un mezzo di quella complessiva servita dall'accesso sulla particella n. 153. Tenuto conto che l'estensione di tale accesso è di 62.2 m<sup>2</sup> (perizia, pag. 24) e che il valore del terreno ammonta a fr. 350.–/m<sup>2</sup>, l'indennità in favore di PI 1 ed PI 2 risulta così di fr. 10 885.– complessivi. b) Il tratto di strada sulla particella n. 595 serve la particella stessa, come pure le particelle n. 153 e n. 341 (beneficiarie di servitù prediali di passo con ogni veicolo) per complessivi 2458 m<sup>2</sup>. Con l'aggiunta dei due fondi dell'attore la superficie complessiva edificabile servita dal passo sulla particella n. 595 ascenderà una volta ancora a 4999 m<sup>2</sup>. Anche in tal caso la superficie delle due particelle n. 336 e n. 698 costituisce la metà di quella complessiva dei fondi serviti dal passo. Considerato che l'area della strada sulla particella n. 595 è di 12.9 m<sup>2</sup> (perizia, pag. 24) e che il valore del terreno ammonta a fr. 350.–/m<sup>2</sup>, l'indennità in favore di PI 3 risulta di fr. 2260.– (arrotondati). c) Riguardo alla particella coattiva n. 344 di PI 4 (su cui si trova l'autorimessa), il fondo non è gravato di alcuna servitù di passo. Una volta costituito l'accesso in favore delle particelle n. 336 e n. 698, di tale fondo vedrà toccata dal passo una superficie di 92.4 m<sup>2</sup> (di cui 45.6 m<sup>2</sup> già esistenti per raggiungere l'autorimessa e 46.8 m<sup>2</sup> nuovi: perizia, pag. 24). Ciò servirà un comprensorio edificabile di 3288 m<sup>2</sup>, composto per 3 / 4 dei due fondi dell'attore. Non ravvisandosi motivi per scostarsi da un valore del terreno di fr. 350.–/m<sup>2</sup>, l'indennità dovuta a PI 4 ammonta di conseguenza a fr. 24 255.–. A ciò si aggiungono, come ha rilevato il

Pretore, i costi legati allo spostamento dell'autorimessa secondo i piani prodotti dall'attore (doc. DDD), costi che non sono di per sé in discussione. d) Sostengono gli appellanti principali che l'“accesso sud” comporterà “un raddoppio sicuro del traffico” sui loro fondi, ma non contestano l'opinione del perito giudiziario, secondo cui l'impatto sul vicinato e sul territorio di quell'accesso sarà solo “leggermente superiore a quello esistente attualmente” (sopra, consid. 11c). Da tale accertamento non soccorrono dunque gli estremi per distanziarsi. Circa il valore venale del terreno, gli interessati affermano che quanto vale per la particella coattiva n. 155 dei litisconsorti non si attaglia necessariamente ai loro fondi. In realtà le piccole porzioni delle particelle n. 153 e n. 595 già oggi adibite al transito veicolare (62.2 e 12.9 m<sup>2</sup>) su cui correrà per mezza larghezza l'“accesso sud” sono, come la particella coattiva n. 155 (sopra, consid. 12c), del tutto improprie all'edificazione, essendo già gravate da vicendevoli servitù di passo. Non possono dunque equipararsi a terreni fabbricabili. Relativamente alla particella coattiva n. 344 (separata dalla particella principale n. 343 dalla citata striscia di terreno formante la particella n. 145 del Comune di \_\_\_\_\_), essa non è gravata di servitù, ma la sua modesta superficie (196 m<sup>2</sup>) la rende una volta ancora inidonea all'edificazione. Che poi il fattore di riduzione applicato dal primo giudice al valore del terreno edificabile (50%) sia di per sé eccessivo rispetto ai criteri invalsi nel diritto delle espropriazioni trattandosi di casi analoghi, gli appellanti non pretendono (v. ad ogni modo RDAT I-1993 pag. 141 in alto). e) A parere degli appellanti la riduzione del 50% appena menzionata non tiene convenientemente conto del deprezzamento subito dai fondi cui appartengono le porzioni di terreno su cui correrà l'“accesso sud”. Che l'indennità dell'art. 694 cpv. 1 CC copra anche simili inconvenienti non è certo (DTF 141 I 119 consid. 6.4; v. tuttavia Piotet, op. cit., n. 35 in fine ad art. 694 CC). Comunque sia, in concreto manca ogni elemento per la quantificazione di un'indennità al riguardo, né i convenuti hanno interpellato il perito giudiziario in proposito. La doglianza non può pertanto essere vagliata oltre. IV. Sull'appello incidentale di AO 1

#### **E. 18**

L'appellante incidentale si duole che il Pretore gli abbia addebitato tutte le spese giudiziarie di primo grado, quando invece – a suo avviso – sussistevano i presupposti per porre tali oneri a carico dei convenuti, data la loro fiera resistenza alla richiesta dell'“accesso sud”. La motivazione è testualmente identica a quella del punto 3 che figura nell'appello incidentale correlato all'appello di AP 1, AP 2, AP 3, AP 4 e AP 5. Si rimanda perciò al consid. 14 che precede. V. Sulle spese processuali e le ripetibili

#### **E. 19**

Le spese degli appelli principali sono, come di regola (sopra, consid. 14a), a carico di chi postula l'accesso necessario. A maggior ragione ove si pensi che entrambe le impugnazioni si dimostrano parzialmente fondate. È vero che l'indennità complessiva di fr. 100 000.– chiesta in appello da AP 1, AP 2, AP 3, AP 4 e AP 5 è sostanzialmente fantasiosa. È anche vero tuttavia che ciò non ha richiesto disamine supplementari da parte di questa Camera, né ha complicato o dilazionato il processo. Quanto all'indennità per ripetibili, essa è commisurata al prescritto dell'art. 11 cpv. 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). Le spese degli appelli incidentali seguono invece il precetto della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC), mentre al riguardo non si pone problema di ripetibili, i convenuti non avendo formulato osservazioni ai ricorsi. VI. Sui rimedi giuridici a livello federale

## E. 20

Circa i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 2). Per questi motivi, decide: I. L'appello principale di AP 1, AP 2, AP 3, AP 4 e AP 5 è parzialmente accolto, nel senso che il dispositivo n. 1.1 è così aggiornato: L'ufficiale del registro fondiario del Distretto di \_\_\_\_\_ è invitato a iscrivere in favore delle particelle n. 336 e n. 698 RFD di \_\_\_\_\_ (proprietà di AO 1), una servitù di accesso necessario con ogni veicolo sulle particelle n. 153 (proprietà di PI 1 ed PI 2 in ragione di un mezzo ciascuno), n. 155 (comproprietà coattiva delle particelle n. 635 intestata ad AP 1, n. 636 intestata a AP 2 e A \_\_\_\_\_ in ragione di un mezzo ciascuno, n. 637 intestata a AP 3 e n. 638 intestata per tre quarti a AP 4 e per un quarto a AP 5), n. 344 (proprietà coattiva della particella n. 343 intestata a PI 4), n. 595 (proprietà di PI 3) da esercitare sulla superficie segnata in giallo e in rosa sulla planimetria allegata, che forma parte integrante della presente sentenza. Inoltre il dispositivo n. 1.2 della sentenza impugnata è così riformato: AO 1 è tenuto a versare le seguenti indennità: fr. 4835.– a AP 1, fr. 4835.– complessivi a AP 2 e A \_\_\_\_\_ in solido, fr. 4835.– a AP 3 e fr. 4835.– complessivi a AP 4 e AP 5 in solido. II. Le spese di tale appello, di fr. 2500.–, da anticipare dagli appellanti principali, sono poste a carico di AO 1, che rifonderà agli appellanti principali fr. 3500.– complessivi per ripetibili. III. L'appello incidentale è respinto. IV. Le spese di tale appello, di fr. 500.–, sono poste a carico dell'appellante incidentale. V. L'appello principale di PI 1 ed PI 2, PI 3 e PI 4 è parzialmente accolto, nel senso che il dispositivo n. 1.2 della sentenza impugnata è così riformato: AO 1 è tenuto a versare le seguenti indennità: fr. 10 885.– complessivi a PI 1 ed PI 2 in solido, fr. 2260.– a PI 3 e fr.

## E. 24

255.– a PI 4. VI. Le spese di tale appello, di fr. 2500.–, da anticipare dagli appellanti principali, sono poste a carico di AO 1, che rifonderà agli appellanti principali fr. 3500.– complessivi per ripetibili. VII. L'appello incidentale è respinto. VIII. Le spese di tale appello, di fr. 500.–, sono poste a carico dell'appellante incidentale. IX. Notificazione: –; –; –; –; –; –; –; – avv.; – avv... Comunicazione: – Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2; – Ufficio del registro fondiario del Distretto di. 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 invece 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 provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

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