

TI_GERICHTE 11.2015.37 vom 3. März 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-03-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2015.37

FR: TI_GERICHTE 11.2015.37 du 3 mars 2017

IT: TI_GERICHTE 11.2015.37 del 3 marzo 2017

Regeste

Accesso necessario

Erwägungen

E. 000

(art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è dato, il Pretore avendo fissato il valore litigioso in fr. 25 000.–, pari al deprezzamento che subirebbe il fondo dei convenuti in seguito alla costituzione dell'onere (sentenza impugnata, consid. 12 con rinvio alla perizia, pag. 3 in fondo). Si tratta di un importo che le parti non revocano in dubbio e che di per sé appare verosimile. Quanto alla tempestività dell'appello, la sentenza impugnata è pervenuta al legale dell'attore il 24 marzo 2015. Il termine per ricorrere è cominciato a decorrere così l'indomani, ma è rimasto sospeso dal

E. 29

marzo al 12 aprile 2015 in virtù dell'art. 145 cpv. 1 lett. a CPC, di modo che sarebbe scaduto l'8 maggio 2015. Depositato il 6 maggio 2015, l'appello in esame è pertanto ricevibile. 2. Nella sentenza impugnata il Pretore ha riepilogato anzitutto i criteri che disciplinano l'ottenimento di un accesso necessario sulla scorta dell'art. 694 CC, ricordando come ciò sia possibile solo ove si dia un vero stato di necessità e come spetti di principio al diritto pubblico garantire l'urbanizzazione dei fondi destinati all'edificazione (sentenza impugnata, pag. 5). Egli ha rammentato così che il proprietario di un fondo fabbricabile privo di accesso deve far capo in primo luogo al diritto pubblico per ottenere un'adeguata urbanizzazione della sua particella, dato che non può sussistere uno stato di necessità qualora l'accesso possa essere ottenuto con gli strumenti del diritto amministrativo, gli scopi della pianificazione dovendo essere salvaguardati. Ciò premesso, il Pretore ha accertato che in concreto il piano regolatore particolareggiato del nucleo di _____ prevede la creazione di un accesso veicolare al fondo dell'attore mediante la trasformazione della nota stradina privata in una strada comunale di servizio ed eseguendo una “connessione a tale strada mediante un ascensore”. Spettava di conseguenza all'attore – egli ha continuato – attivarsi presso il Comune per far attuare tali previsioni. Non avendo egli dimostrato di “avere esaurito senza successo le vie offerte dal diritto pubblico per ottenere l'urbanizzazione del suo fondo”, la petizione non può fondarsi su uno stato di necessità. Solo dopo avere intrapreso invano tutto il possibile per conseguire la realizzazione della strada di servizio con i rimedi del diritto amministrativo – ha soggiunto il primo giudice – l'attore potrà eventualmente chiedere la concessione di un accesso necessario giusta l'art. 694 cpv. 1 CC. Poco importa che il Comune non ritenga l'opera prioritaria, poiché ciò non esime l'ente pubblico dall'obbligo di urbanizzare le zone edificabili. La necessità di procedere prima con gli strumenti offerti dal diritto pubblico – ha epilogato il Pretore – appare evidente, anche perché la perizia giudiziaria non ha escluso la possibilità di collegare

la particella n. 2035 alla pubblica via attraverso la particella n. 654, alla quale era “originariamente annessa”. Onde, in definitiva, il rigetto della petizione. 3. L'appellante contesta che l'ottenimento di un accesso necessario dipenda in maniera imprescindibile dall'impossibilità di conseguire un collegamento alla rete viaria tramite gli strumenti pianificatori. La conclusione del Pretore circa l'inesistenza di uno stato di necessità – egli assume – risulta inoltre “inaspettata”, poiché non è stata evocata nel corso del processo, né si ravvisa nel caso specifico. Da un lato egli sottolinea che il raccordo alla stradina privata corrisponde già alla via d'accesso prevista dal piano regolatore particolareggiato e non crea alcun conflitto con gli indirizzi pianificatori del Comune, dall'altro egli adduce di avere sollecitato a più riprese il Municipio per ottenere l'urbanizzazione del fondo. Inoltre – soggiunge l'appellante – le risultanze istruttorie hanno confermato che l'esecutivo comunale non ha alcuna volontà politica di realizzare l'opera, anche perché il piano di urbanizzazione non prevede alcuna scadenza. In condizioni del genere – egli continua – non resta che far capo alle regole del diritto civile. Relativamente al tracciato dell'accesso necessario, l'attore chiede che si accolga la sua richiesta, eventualmente che si rinviino gli atti al Pretore perché riesamini la questione. Egli afferma che il diritto di passo sulla stradina privata è la soluzione meno pregiudizievole, quella di più facile esecuzione e l'unica che sia conforme alle disposizioni del piano regolatore particolareggiato. In caso contrario egli si troverebbe nell'impossibilità di edificare il proprio fondo e subirebbe un rilevante pregiudizio economico. Riguardo infine all'indennità da corrispondere ai convenuti per la concessione dell'accesso, l'appellante dichiara di accettare l'importo indicato dal perito (fr. 25 000.–), pur definendolo eccessivo. 4. 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 (riferimenti in: RtiD I-2016 pag. 631 consid. 5; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2014.50 del 28 gennaio 2016, consid. 6). 5. In concreto la particella n. 2035 dell'attore è inserita nella “zona dei nuclei (NV)” del piano regolatore comunale, e segnatamente nel comprensorio del piano particolareggiato del nucleo di _____, in cui sono ammesse “costruzioni a carattere residenziale”, oltre che “a carattere amministrativo, commerciale e di svago non o poco moleste” (art. 41 n. 2 e 50 NAPR del Comune di _____). Non è contestato inoltre che AP 1 sia concretamente intenzionato

a costruire, tant'è che agli atti figura il progetto di un complesso residenziale di 10 appartamenti con 32 posteggi sotterranei (documenti richiamati prodotti dall'Ufficio tecnico di _____, agli atti). Il piano regolatore del Comune di _____ prevede come detto, per quanto riguarda l'accesso viario alla particella n. 2035, la trasformazione della stradina privata (particella n. 2341) in strada di servizio comunale. Prevede altresì la costruzione di un impianto "monta auto" a cavallo tra le particelle n. 1568 e 654, sulla striscia di terreno rettilinea oggetto della servitù di passo in favore della particella n. 2035, impianto che agevolerebbe il collegamento di quest'ultimo fondo con la futura strada di servizio comunale (doc. I; audizione del 10 aprile 2013 della sindaca _____: verbali pag. 2). 6. Sentito come testimone, il tecnico comunale _____ ha confermato che il piano regolatore prevede l'espropriazione dell'esistente stradina privata (particella n. 2341) per formare una strada di servizio, tant'è che anni addietro il Comune aveva intavolato trattative con i proprietari di quest'ultimo fondo per giungere a una soluzione amichevole, trattative rimaste però senza esito. Interpellato sui tempi di realizzazione, egli ha dichiarato tuttavia che il progetto non rientra fra le "priorità di messa in opera" del Comune (audizione del 10 aprile 2013, verbali pag. 4). Non si disconosce che, come prescrive l'art. 19 cpv. 2 LPT, 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 il programma di urbanizzazione del piano regolatore di _____ nemmeno contempla l'esecuzione del raccordo stradale. La strada di servizio e l'impianto "monta auto" sono segnati unicamente sulle planimetrie, senza che sia dato di sapere se né quando essi saranno attuati. In condizioni del genere mal si intravede come l'appellante potrebbe anticipare egli medesimo i costi dell'opera. Ne segue che il diritto pubblico non offre all'attore strumenti idonei per ottenere in tempi ragionevolmente prevedibili la nuova infrastruttura, foss'anche finanziandola da sé (analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2014.50 del 28 gennaio 2016, consid. 8). 7. Nelle condizioni descritte non può seriamente dubitarsi che la particella n. 2035 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, 4ª edizione, pag. 237 n. 1863; Rey/Strebel in: *Basler Kommentar, ZGB II*, 5ª 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. 11.2014.33 del 22 febbraio 2016, consid. 5 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. 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; da ultimo I CCA, sentenza inc. 11.2014.50 del 28 gennaio 2016, consid. 9), ipotesi che tuttavia non è data in concreto. La mancanza di qualunque collegamento denota dunque, nella fattispecie, un evidente stato di necessità nel senso dell'art. 694 cpv. 1 CC. 8. Ciò posto, a norma dell'art. 694 cpv. 1 CC 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. 11.2014.50 del 28 gennaio 2016, consid. 10 con numerosi rinvii).

a) La particella n. 2035 risale a un frazionamento del 1° giugno 1988, quando _____ ha staccato dalla sua particella n. 654 uno scorporo di 5 m² e dall'altra sua particella n. 1698 una superficie di 1476 m² per formare il nuovo fondo (doc. G). Contestualmente egli ha gravato la particella n. 654 di una servitù di passo pedonale e veicolare in favore della neocostituita particella n. 2035 lungo la nota striscia di terreno rettilinea, accesso destinato a collegare il nuovo fondo – intercluso – alla stradina privata formante la particella n. 2341. Ci si può domandare che senso avesse creare uno sbocco su una stradina altrui che _____ non aveva il diritto di percorrere. Comunque sia, oltre che non praticabile, quell'accesso non è mai stato usato, poiché tra la particella n. 654 e la stradina privata continua a ergersi un muro di cinta. La particella n. 2035 è quindi senza alcun collegamento alla pubblica via. Ora, un accesso necessario dovendo essere chiesto anzitutto – come si è visto – al vicino “dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può ragionevolmente esigere la concessione del passo”, ai fini dell'art. 694 cpv. 2 CC la questione è di sapere come si raggiungesse l'attuale particella n. 2035 prima che questa fosse separata nel 1988 dall'originaria particella n. 1698.

b) Gli atti non consentono accertamenti precisi sulla questione. La particella n. 1698 è collegata alla strada pubblica (via _____), a nord, grazie a un piazzale (la particella coattiva n. 652, appartenente per un sesto alla particella n. 1698) e non risulta che la situazione fosse diversa prima del frazionamento. Che la porzione di terreno formante oggi la particella n. 2035 fosse raggiungibile con veicoli da quell'accesso, per vero angusto, appare improbabile già sulla sola scorta delle planimetrie agli atti. Molto più verosimile è che si potesse arrivare a quella porzione di terreno dalla pubblica via passando attraverso la particella n. 654, la quale apparteneva anch'essa a _____. Sia come sia, l'accesso alla particella n. 2035 non è mai avvenuto lungo la stradina privata dei convenuti che l'attore propone di gravare. L'appellante ribadisce che il percorso da lui chiesto “corrisponde esattamente alla via d'accesso” prevista dal piano regolatore per la sua particella, ma le previsioni del piano regolatore si attuano – come detto – con gli strumenti del diritto amministrativo (sopra, consid. 6). Se ciò non è possibile, torna applicabile l'art. 694 cpv. 1 CC e con esso l'ordine di priorità enunciato dall'art. 694 cpv. 2 CC. Certo, tale ordine non è tassativo ed è lecito scostarsene – si è visto – qualora esso non tenga debito conto degli interessi del proprietario richiedente o degli interessi del proprietario richiesto, recando al-

l'uno o all'altro inconvenienti sproporzionati. Resta da esaminare quest'ultima ipotesi. c) Nel suo referto il perito giudiziario ha individuato due possibilità di accesso pedonale e veicolare alla particella n. 2035 dalla pubblica via attraverso la particella n. 654, senza far capo alla stradina privata dei convenuti. La prima, denominata “variante A”, si diparte dalla via _____ e costeggia la stradina privata dei convenuti, dalla quale è separato da un muro di cinta, lungo la particella n. 654 fino a raggiungere la striscia di terreno gravata del diritto di passo in favore della particella n. 2035. Tale variante disturberebbe i condomini della particella n. 654 (una proprietà per piani), in termini di inquinamento fonico e dell'aria, poco più dell'accesso preteso dall'attore sulla stradina dei convenuti, anche se potrebbe dare adito a “potenziali conflitti” tra gli utenti motorizzati dell'accesso e i veicoli che entrano o escono dalla particella n. 654 (referto, pag. 4). L'altra variante, denominata “B”, collegherebbe la via _____ alla particella n. 2035 tagliando direttamente la particella n. 654 a metà con un percorso assai più breve (una dozzina di metri), il quale però infastidirebbe maggiormente i comproprietari del fondo per il carico ambientale, toglierebbe loro due posteggi e richiederebbe opere edili suscettibili di contestazioni (referto, loc. cit.). Per tali motivi il perito ha mostrato di prediligere la “variante A”. d) L'appellante obietta che quanto adombra il perito causerebbe “pregiudizi alquanto ingenti” ai comproprietari della particella n. 654 poiché dividerebbe in due il fondo, impedirebbe un razionale sfruttamento dello stesso, costringerebbe alla parziale demolizione di un muro di sostegno, obbligherebbe a creare una rampa d'accesso, implicherebbe la soppressione di parcheggi e imporrebbe la parziale demolizione di una tettoia. Simili svantaggi si riconducono tuttavia, se mai, alla “variante B”, la quale taglierebbe in due la particella n. 654. Quanto alla “variante A”, l'appellante afferma che l'accesso da lui richiesto risulta meno molesto, di più facile esecuzione e l'unico conforme alle previsioni del piano regolatore. Se non che, secondo gli accertamenti del perito esso risulta solo poco più pregiudizievole rispetto a quello litigioso e non consta essere di più semplice esecuzione, mentre le previsioni del piano regolatore comunale sono destinate a rimanere sulla carta per tempo indeterminato. Ciò non basta per derogare all'ordine di priorità previsto dall'art. 694 cpv. 2 CC, il quale presuppone – come si è spiegato – che il criterio dello stato preesistente comporti inconvenienti sproporzionati per il proprietario richiedente o per il proprietario richiesto. Solo a tali condizioni si giustifica di costituire un accesso necessario su un fondo estraneo al lo stato anteriore della proprietà e della viabilità. e) Si aggiunga che la “variante A” prospettata dal perito, perfettamente eseguibile (il tecnico comunale _____ ha dichiarato che “con il piano regolatore in vigore nulla osterebbe a che l'uscita delle auto dalla particella 2035 avvenisse per il tramite dell'attuale accesso alla 654”: audizione del 10 aprile 2013, verbali pag. 4) , non costituirebbe – come asserisce l'appellante – un insensato passaggio parallelo e adiacente alla stradina privata (memoriale, pag. 12). Il tracciato della “variante A” infatti esiste già, poiché correrebbe sul posteggio asfaltato della particella n. 654 (doc. L). Andrebbe semplicemente raccordato alla striscia di terreno gravata dalla servitù di passo in favore della particella n. 2035. Dovesse poi il Comune, un giorno, espropriare la stradina privata, l'accesso necessario potrà essere cancellato dal registro fondiario, giacché la particella n. 2035 avrà modo di collegarsi direttamente alla strada di servizio (I CCA, sentenza inc. 11.2013.55 del 15 settembre 2015, consid. 7 con rinvii). Quanto alla sentenza emanata il 19 giugno 2006 da questa Camera nell'inc. 11.2005.56, che l'appellante invoca (memoriale, pag. 13), essa si distingue dal caso in esame proprio perché in quel precedente serie difficoltà tecniche giustificavano una deroga al criterio dello stato preesistente, oltre al fatto che il convenuto medesimo aveva venduto all'attrice un fondo

privo d'accesso (consid. 5f). Quella fattispecie non è pertanto assimilabile all'attuale. 9. Se ne conclude che, sprovvisto di buon diritto, l'appello vede la sua sorte segnata. Le spese processuali seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). I convenuti, che hanno presentato osservazioni per il tramite di un patrocinatore, hanno diritto a un'adeguata indennità per ripetibili. 10. Circa i rimedi giuridici esperibili contro la decisione odierna sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso di fr. 25 000.– fissato dal Pretore (sopra, 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 processuali di fr. 2000.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alle controparti fr. 2500.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv.; – avv.. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il presidente Il vicecancelliere

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 provvisoriale (art. 46 cpv. 2 LTF).

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