

TI_GERICHTE 11.2018.130 vom 30. Dezember 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-12-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2018.130

FR: TI_GERICHTE 11.2018.130 du 30 décembre 2021

IT: TI_GERICHTE 11.2018.130 del 30 dicembre 2021

Regeste

Accesso necessario: esaurimento previo delle possibilità offerte dal diritto pubblico e nozione di piena indennità

Erwägungen

E. 1

I due rimedi giuridici sono diretti contro la medesima decisione e riguardano lo stesso oggetto: l'appello verte sul merito, il reclamo sulle spese giudiziarie. Si giustifica così di congiungere le due procedure e di emanare una sentenza unica (art. 125 lett. c CPC). I. Sull'appello di AP 1 e AP 2

E. 2

Fino alla loro conclusione davanti alla giurisdizione adita, le cause pendenti al momento dell'entrata in vigore del Codice di procedura civile svizzero continuavano a essere disciplinate dalla vecchia procedura cantonale (art. 404 cpv. 1 CPC). Alle impugnazioni si applica invece il diritto in vigore al momento in cui è comunicata la 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 quindi 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 aggiunto avendo fissato il valore litigioso in fr. 90 000.– (sentenza impugnata, consid. 1), importo finanche inferiore all'indennità chiesta da AP 2 (senza nemmeno considerare l'indennità chiesta da AP 1) nel memoriale conclusivo qualora “a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità” l'accesso necessario avesse gravato il suo fondo (art. 694 cpv. 2 CC). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è pervenuta al patrocinatore dei convenuti il 20 ottobre 2018. Introdotto il 19 novembre 2018 (timbro postale sulla busta d'invio), ultimo giorno utile, l'appello è pertanto ricevibile.

E. 3

Con le osservazioni all'appello la AO 1 produce un'istanza di iscrizione riguardante una permuta di terreno intervenuta del 4 marzo 1992 fra lo Stato del Cantone Ticino e i proprietari di fondi vicini, permuta grazie alla quale la particella n. 430 (dalla quale sono poi state scorporate nel 2001 le particelle n. 993 e 994) è passata da 1364 m² a 4962 m² (doc. 1). Essa acclude inoltre il “contratto d'affitto” risalente al 14 gennaio 1983 fra il Dipartimento delle pubbliche costruzioni, Ufficio strade nazionali, e i prece denti proprietari della particella n. 615 (doc. 2; sopra, lett. B), come pure un'istanza di iscrizione del 21 maggio 1992 allorché dalla particella n. 615 sono state scorporate le particelle n. 919 e 920 (doc. 3) con il relativo piano di mutazione del 6 giugno 1992 (doc. 4). Alle

osservazioni all'appello essa unisce altresì un estratto della risposta presentata dai convenuti nell'ottobre del 2001 alla petizione della E_____ SA (doc. 5), tre planimetrie dei luoghi (doc. 6 a 8), una serie di fotografie (doc. 9 a 11), una richiesta d'iscrizione del 5 febbraio 2001 relativa al frazionamento dell'originaria particella n. 430 (doc. 12), un estratto delle norme di applicazione del piano regolatore comunale (doc. 13), un plico di fotografie (doc. 14 e 14/1), una licenza edilizia del 24 aprile 2001 inerente al fabbricato eretto da AP 2 sulla particella n. 994 (doc. 9), un ulteriore plico di fotografie (doc. 16 e 17) e un'istanza di iscrizione di compravendita del 2 settembre 2014 concernente un fondo vicino (doc. 18). Tali documenti figurano già nel carteggio di merito (inc. OA.2010.154) o nei carteggi richiamati (inc. OA.2001.134 e DI.2009.415). La loro produzione si rivela dunque superflua.

E. 4

Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto ha ricordato anzitutto che in concreto il piano regolatore comunale non prevede alcun collegamento della particella n. 615 alla pubblica via. Tale fondo è rimasto senza accesso quando nel giugno del 1992 l'allora proprietario E_____ D_____ ha scorporato dal medesimo le particelle n. 919 e 920. Accertato un cosiddetto "stato di necessità" che giustifica l'applicazione dell'art. 694 cpv. 1 CC, il primo giudice ha riassunto così i presupposti per ottenere un accesso necessario a norma dell'art. 694 cpv. 2 CC, rilevando che al momento in cui è divenuta proprietaria della particella n. 615, nel 1994, la AO 1 sapeva dell'inesistente accesso del fondo alla rete viaria e che a tale mancanza essa può rimediare, secondo i convenuti, chiedendo di passare sulle particelle n. 919 e 920, oppure chiedendo di passare sulla particella n. 451, contigua anch'essa alla particella n. 615. Ciò posto, il primo giudice ha esaminato le tre possibilità di accesso che si offrono alla particella n. 615: quella lungo le particelle n. 993 e 994 dei convenuti, quella lungo le particelle n. 919 e 920 proprietà di terzi (staccate nel giugno del 1992, come detto, dalla particella n. 615), e quella lungo la particella n. 451, proprietà di una comunione ereditaria e contigua alla particella n. 615. Riguardo al primo tracciato, il Pretore aggiunto ha constatato che esso graverebbe un percorso stradale già esistente e permette-rebbe l'accesso anche ad autocarri lunghi 10 m senza recare inconvenienti maggiori ai fondi dei convenuti, neppure per quel che è dello sfruttamento edilizio. Le indennità a carico dell'attrice non eccederebbero inoltre il valore venale della superficie gravata, ovvero fr. 15 825.– per quanto concerne la particella n. 993 e fr. 450.– (recte : fr. 6975.–) per quanto concerne la particella n. 994, mentre nessun indennizzo spetterebbe ai convenuti per minore razionalità dell'uso commerciale dei fondi, la striscia di terreno in questione essendo già usata oggi come strada sotto la quale sono posate anche talune condotte. Quanto al secondo tracciato, il Pretore aggiunto ha appurato che la striscia di terreno asfaltata suscettibile di essere destinata al transito sulle particelle n. 919 e 920 sarebbe nettamente più breve rispetto al percorso stradale che corre sulle particelle dei convenuti, ma sarebbe agibile solo per automezzi lunghi non più di 6 m e priverebbe la C_____ Sagl dello spazio necessario per lo stallo di veicoli in lavorazione, pregiudicando seriamente l'attività dell'officina. L'attrice dovrebbe quindi indennizzare il proprietario della particella n. 919 con fr. 4800.– per l'ottenimento del diritto, più fr. 22 517.40 per ridotta razionalità dell'uso commerciale del fondo, e il proprietario della particella n. 920 con fr. 19 950.– per l'ottenimento del diritto, più fr. 93 588.– per ridotta razionalità dell'uso commerciale del fondo. A proposito infine del terzo tracciato, lungo la particella n. 451 (proprietà di una comunione ereditaria), confinante a est con la particella dell'attrice, l'attore ha accertato che quel fondo è un vasto terreno

edificabile (oltre 5000 m²) usato per il deposito di veicoli e materiali di ogni genere. La lunghezza del percorso per raggiungere la particella n. 615 dalla pubblica via sarebbe anche in questo caso nettamente più breve (meno della metà) rispetto alla strada che corre sulle particelle dei convenuti, ma una volta ancora l'accesso sarebbe possibile solo per mezzi lunghi non più di 6 m. Tale fascia di terreno essendo adoperata attualmente come deposito di veicoli, l'indennità a carico dell'attrice ammonterebbe a fr. 21 150.– per la creazione della strada (di cui fr. 450.– spettanti al proprietario della particella n. 920 per l'invito di 3 m² necessario all'imbocco), più fr. 97 106.30 per minore razionalità dell'uso commerciale del fondo. Nelle circostanze descritte il Pretore aggiunto ha ritenuto che delle tre opzioni testé evocate la prima sia “la via più razionale e meno onerosa”, quella rettilinea che consente di transitare anche a veicoli di oltre 6 m, mentre le altre due, seppure più brevi, comportano per i proprietari dei fondi “un pregiudizio sproporzionato”. Circa l'indennità da versare ai convenuti, il primo giudice ha fatto proprio il calcolo del perito giudiziario, giungendo al risultato di fr. 15 825.– per il deprezzamento della particella n. 993 (211 m² di strada a fr. 75.–/m²) e di fr. 6975.– (erroneamente indicati dal perito in fr. 450.–) per il deprezzamento della particella n. 994 (93 m² di strada a fr. 75.–/m²). Il primo giudice ha respinto inoltre la pretesa di fr. 3000.– avanzata da AP 2 in rifusione di quanto da lui pagato per la locazione di cinque posteggi sulla vicina particella n. 2028, pretesa giudicata irrita poiché formulata per la prima volta nel memoriale conclusivo e, ad ogni modo, priva di fondamento perché AP 2 avrebbe dovuto lasciare libera la strada anche per l'accesso alla particella n. 994. Il Pretore aggiunto ha respinto infine la richiesta dei convenuti volta a far sì che l'attrice installi a sue spese un cancello a confine, richiesta che non poteva essere avanzata per la prima volta nel memoriale conclusivo.

E. 5

Gli appellanti sostengono in primo luogo che l'attrice non ha dimostrato di essersi attivata per ottenere un collegamento sufficiente del suo fondo alla pubblica via facendo capo agli strumenti del diritto pubblico. Ricordano che quando il Consiglio comunale di _____ ha adottato l'attuale piano regolatore, l'8 marzo 2005, la AO 1 era già proprietaria della particella n. 615, avendola acquistata dalla E_____ SA nel settembre del 2003. Eppure essa “non è intervenuta a chiedere, ad esempio a mezzo di ricorso, che venisse previsto il vincolo per una pubblica via a garantire l'accesso al proprio fondo”. Già per tale ragione – essi affermano – la petizione era quindi da respingere (appello, punto 2). a) Come questa Camera ha già avuto modo di ricordare nella sentenza del 19 febbraio 2007 (sopra, lett. F), un proprietario ha diritto, di regola, a un accesso suscettibile di garantire, dal punto di vista oggettivo, uno sfruttamento adeguato e razionale del proprio fondo, conforme alla relativa destinazione (Rey/Strebel in: Basler Kommentar, ZGB II, 6^a edizione, n. 6 in fine ad art. 694 con rinvii). Trattandosi di un terreno edificato posto all'interno di un'area abitativa, in linea di principio l'accesso non è sufficiente se non è carrozzabile (DTF 136 III 136 consid. 3.3.3 con rinvii; più recentemente: sentenza 5A_345/2021 del 14 settembre 2021 consid. 3.1.1; v. anche Rep. 1989 pag. 142 consid. 1 con rimandi). b) Secondo giurisprudenza, un proprietario che intende ottenere un accesso necessario a un fondo edificato (o edificabile) deve valersi anzitutto degli strumenti offerti dal diritto pubblico. Se egli 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. Ove il diritto pubblico consenta di ottenere un accesso idoneo, in altri termini, non si legittima una richiesta di passo necessario in virtù del diritto privato. Anche perché occorre evitare la creazione di accessi

privati che risultino poi offendere le previsioni del piano regolatore, intralciando lo sviluppo pianificatorio. 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 amministrativo (DTF 136 III 135 consid. 3.3.1 con richiami; analogamente: RtiD I-2012 pag. 892 consid. 7; I CCA, sentenza inc. 11.2015.37 del 3 marzo 2017, consid. 4 con riferimenti). La questione è di sapere quali iniziative egli debba intraprendere per dimostrare al giudice civile di avere esaurito le possibilità offerte dagli strumenti dell'ordinamento pianificatorio. c) Per trovarsi in una zona edificabile un terreno deve, secondo il diritto pubblico, essere urbanizzato (art. 15 cpv. 4 lett. a e b, art. 22 cpv. 2 lett. b LPT). E un fondo urbanizzato dovrebbe già essere provvisto di accesso sufficiente, poiché urbanizzati sono i fondi che, ai fini della prevista utilizzazione, hanno – per l'appunto – un accesso sufficiente, come pure le necessarie “condotte d'acqua, d'energia e d'evacuazione dei liquami così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante” (art. 19 cpv. 1 LPT). I fondi compresi nelle zone edificabili di un piano regolatore sono urbanizzati dall'ente pubblico in conformità a un cosiddetto “programma di urbanizzazione”, che può essere scaglionato nel tempo (art. 19 cpv. 2 prima frase LPT). Il diritto cantonale disciplina poi i contributi dei proprietari fondiari (art. 19 cpv. 2 seconda frase LPT). La legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà dispone inoltre che “l'urbanizzazione generale e quella particolare nelle zone edilizie destinate alla costruzione di abitazioni dev'essere eseguita conformemente al bisogno, in fasi adeguate, in un termine massimo di 10 a 15 anni” (art. 5 cpv. 1 LCAP: RS 843). Il diritto cantonale può affidare l'urbanizzazione generale ai proprietari e prevedere in tal caso l'esecuzione sussidiaria per opera degli enti di diritto pubblico (art. 5 cpv. 2 seconda frase LCAP). d) Nel Cantone Ticino i programmi di urbanizzazione fanno parte dei piani regolatori comunali (art. 29 del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale: RL 701.110) e sono elaborati dai Municipi, i quali li coordinano con il piano finanziario (art. 36 della legge sullo sviluppo territoriale [Lst]: RL 701.100). Il proprietario di un fondo edificato o edificabile privo di accesso deve dunque sollecitare anzitutto il Comune a concretizzare il programma di urbanizzazione. Tale è lo strumento pianificatorio messo a disposizione dal diritto pubblico. Se l'autorità comunale non procede all'urbanizzazione della zona nei termini previsti dal programma, i proprietari hanno la possibilità “di provvedere da sé all'urbanizzazione dei fondi secondo i piani approvati dall'ente pubblico oppure di anticipare le spese d'urbanizzazione giusta il diritto cantonale” (art. 19 cpv. 3 LPT, ripreso dall'art. 38 Lst). Nel Ticino i proprietari fondiari possono anche “chiedere al Comune di realizzare le opere d'urbanizzazione prima dei termini stabiliti dal programma”, purché anticipino le spese (art. 39 Lst). e) Ciò premesso, può accadere che un programma di urbanizzazione non contempli la realizzazione di accessi a fondi edificati (o edificabili) sprovvisti di collegamento. In condizioni del genere questa Camera ha già avuto occasione di rilevare che, ove il programma di urbanizzazione nulla preveda, il diritto pubblico non concede veri rimedi a un proprietario che lamenti la mancata pianificazione del suo fondo (sentenza inc. 11.2005.22 del 7 marzo 2007, consid. 10c). L'art. 2 LPT, ripreso anche dall'art. 3 Lst, si limita a obbligare i Cantoni e i Comuni a pianificare. Il proprietario può insistere presso il Comune, richiamandogli le sue responsabilità urbanistiche, le quali non possono semplicemente essere delegate ai privati (I CCA, sentenza inc. 11.2009.87 del 18 febbraio 2013 consid. 5). Il proprietario non dispone ad ogni modo di mezzi giuridici coercitivi contro l'ente pubblico che non inserisca un fondo edificato (o edificabile) nel programma di urbanizzazione. Può solo chiedere al

Comune di adeguare il piano regolatore invocando un notevole cambiamento delle circostanze (art. 21 LPT; Tanquerel, Commentaire ASPAN de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurigo 1999, n. 53 ad art. 21 con rinvii), sempre che le circostanze siano mutate. Se mai potrebbe rivolgersi al Consiglio di Stato, autorità di vigilanza sugli enti locali, ove siano dati gli estremi per un intervento (art. 195 LOC: RL 181.100). E qualora, nonostante un chiaro ordine, il Comune procrastinasse ulteriormente la pianificazione rimanendo inattivo, egli potrebbe ricorrere una volta ancora al Consiglio di Stato per diniego di giustizia (RtiD I-2006 pag. 179 n. 45). Se tutto risulta inutile, comunque sia, non rimane che pretendere dal Comune un'indennità per espropriazione materiale (DTF 131 II 75 consid. 3). f) Finora la giurisprudenza cantonale non ha preteso che per dimostrare di avere fatto "tutto il possibile" ai fini dell'art. 694 CC il proprietario di un fondo non compreso in un programma di urbanizzazione instauri un contenzioso con il Comune. Esige nondimeno che il proprietario interpellasse il Comune sulla possibilità di vedere realizzato un accesso pubblico in tempi ragionevoli e documenti la risposta negativa. Accertato ciò, il giudice civile esamina se sussistano le altre condizioni per l'ottenimento di un accesso necessario in virtù dell'art. 694 CC. Nella fattispecie non risulta che prima di intentare causa la AO 1 abbia interpellato il Comune di _____ sulla possibilità di vedere collegata la particella n. 615 alla pubblica via. L'unico documento agli atti è una lettera risalente al 22 febbraio 2001 in cui il Comune precisava alla E _____ SA, nell'ambito della precedente causa, che né il piano regolatore di allora né il piano regolatore allo studio prevedevano la formazione di una strada pubblica per raggiungere la particella n. 615, sicché per il Comune "la regolamentazione dell'accesso al fondo particella n. 615 è questione di diritto privato" (doc. F nell'inc. OA.2001.134 richiamato). g) Il piano regolatore allo studio è stato approvato – come detto – nel marzo del 2005. E la situazione relativa all'urbanizzazione della particella n. 615 è rimasta invariata. Questa Camera ha interpellato il 18 marzo 2020 l'ufficio tecnico della Città di _____, cui il Comune di _____ è stato accorpato il 1° aprile 2017, chiedendo raggugli sull'eventuale realizzazione di un accesso pubblico al fondo e, in caso affermativo, sui possibili tempi di attuazione. Il Municipio della Città di _____ ha risposto il 3 aprile 2020 che "il piano del traffico del quartiere di _____ non prevede un allacciamento diretto alla rete stradale pubblica del mappale in oggetto" e che "non si prospettano modifiche pianificatorie per allacciare direttamente il fondo alla rete stradale pubblica". Ne segue che a tutt'oggi nessun cambiamento è intervenuto dal momento in cui l'attuale causa è stata promossa, il 9 agosto 2010. Avesse interpellato il Comune, di conseguenza, la AO 1 avrebbe ottenuto la stessa risposta pervenuta a questa Camera. In mancanza di un piano di urbanizzazione che includa la particella n. 615 non si può pretendere così che la AO 1 instaurasse un contenzioso con il Comune, per altro dall'esito incerto. E siccome l'attrice non può sollecitare l'urbanizzazione del proprio fondo mediante l'esecuzione di un raccordo stradale a norma dell'art. 19 cpv. 2 LPT, sussiste uno stato di necessità che giustifica l'applicazione dell'art. 694 CC. h) Obiettano gli appellanti che quando il Consiglio comunale di _____ ha adottato l'odierno piano regolatore, nel marzo del 2005, la AO 1 era già proprietaria della particella n. 615, ma non ha ricorso contro il mancato allacciamento stradale del fondo. L'attrice non contesta ciò. Sta di fatto ch'essa non era tenuta a impugnare l'approvazione del piano regolatore. Poteva anche rinviare la richiesta di urbanizzazione in tempi successivi. E ove il Comune non avesse inteso procedere ad alcuna urbanizzazione (com'è accaduto), le rimaneva la possibilità dell'art. 694 CC, fermo restando che l'accesso necessario del diritto privato non è per forza quello del diritto pubblico. Esso non garantisce un percorso ideale

né assicura il tracciato più comodo o confortevole, né il più breve o il più economico, né quello che consenta di arrivare più vicino possibile alla porta di casa (DTF 120 II 186 consid. 2a, 110 II 126 consid. 4, 107 II 329 consid. 3, 105 II 180 consid. 3b; I CCA, sentenza inc. 11.2015.51 del 20 luglio 2017, consid. 8 con rinvii). Assicura solo un accesso di necessità. Nella misura in cui pretendono che, non avendo impugnato l'approvazione del piano regolatore, l'attrice non ha più diritto ad accesso alcuno, gli appellanti non possono in ogni modo essere seguiti.

E. 6

Per quanto riguarda l'applicazione dell'art. 694 CC, gli appellanti rammentano che una richiesta di accesso necessario va diretta “in primo luogo contro il vicino dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può più ragionevolmente esigere la concessione del passo” e solo “in secondo luogo contro coloro per i quali il passaggio è di minor danno” (art. 694 cpv. 2 CC), mentre il Pretore aggiunto ha esaminato le tre possibilità di accesso nel caso specifico come se fossero tutte sullo stesso piano. In realtà – essi proseguono – l'azione andava rivolta in primo luogo contro i proprietari delle particelle n. 919 e 920, il cui scorporo nel giugno del 1992 ha privato la particella n. 615 del fronte stradale lungo la via dei S _____, e se a costoro il passo avesse recato un pregiudizio sproporzionato l'azione sarebbe stata da promuovere contro i proprietari della particella n. 451. Gli appellanti contestano poi che l'accesso necessario riconosciuto dal Pretore aggiunto (e il cui esercizio è stato autorizzato pendente causa in via cautelare) non arrechi ai loro fondi inconvenienti maggiori. Sulla particella n. 993 – essi adducono – esso comporterebbe un maggior transito motorizzato e alla particella n. 994 sottrarrebbe una superficie preziosa, necessaria per le operazioni di carico e scarico dei mezzi pesanti, oltre che per il posteggio di veicoli (alla cui carenza AP 2 ha dovuto ovviare locando cinque parcheggi su una particella vicina). Senza dimenticare che lungo quel percorso si è già verificato un incidente della circolazione e che il libero accesso ai fondi agevola i furti sulla particella n. 994. A conforto delle loro allegazioni i convenuti invocano le testimonianze di A _____ P _____, il quale ha confermato la necessità di caricare e scaricare mezzi pesanti sulla particella n. 994 dieci o quindici volte al mese, la testimonianza di M _____ V _____, il quale ha dichiarato di avere trasferito il suo emporio dalla particella n. 994 in un fabbricato vicino proprio per la difficoltà di caricare e scaricare merci, operazione all'origine di continui disagi e litigi con automobilisti che dovevano raggiungere il fondo dell'attrice, e la testimonianza di D _____ B _____, il quale ha ribadito che durante quelle operazioni autocarri lunghi 10 m sono costretti a sostare sulla strada di accesso. Quanto alle particelle n. 919 (di A _____ L _____) e n. 920 (di E _____ L _____), sulle quali si trova la C _____ Sagl con abitazione annessa, gli appellanti rilevano che gli autoveicoli in lavorazione sono depositati lungo la striscia di terreno che potrebbe servire da accesso alla particella n. 615 solo perché l'attrice non fa capo a quel passaggio. Identico sarebbe il caso per la particella n. 994 – essi soggiungono – qualora AP 2 non fosse costretto a tollerare il transito cautelare concesso all'attrice dal primo giudice, sicché anche ad AP 2 il perito avrebbe dovuto riconoscere un indennizzo per minore razionalità dell'uso commerciale del fondo. Né l'esistenza della carrozzeria dipende – secondo gli appellanti – dall'uso della citata striscia di terreno, i responsabili dell'officina avendo potuto locare tempo addietro un'area di circa 2000 m² sulla particella n. 451 proprio per il deposito di veicoli, di modo che ai proprietari delle particelle n. 919 e 920 il perito non avrebbe nemmeno dovuto riconoscere un indennizzo per minore razionalità dell'uso commerciale del fondo. Analogo ragionamento – continuano gli

appellanti – vale per la particella n. 451, la quale si trova nella stessa situazione della particella n. 994. A mente dei convenuti, nulla giustifica dunque di scostarsi da quanto prevede l'art. 694 cpv. 2 CC. Che l'accesso alla particella n. 615 attraverso i loro fondi sia percorribile anche a veicoli lunghi più di 6 m poco giova, l'attrice non avendo dimostrato di esercitare un'attività che richieda trasporti con automezzi più lunghi di 6 m. Il percorso sulle particelle n. 919 e 920 inoltre è assai più corto rispetto a quello sui loro fondi (la metà: circa 45 m). Né consta, secondo gli appellanti, che il pregiudizio arrecato ai pro-prietari delle particelle n. 919 e 920 si rivelerebbe eccessivo al punto da risultare sproporzionato rispetto a quanto dovrebbero sopportare essi medesimi nel caso in cui i loro fondi fossero gravati del passo, il perito giudiziario non avendo stimato il deprezzamento che subirebbero le loro particelle per ridotta razionalità dell'uso commerciale dei fondi.

E. 7

A norma dell'art. 694 cpv. 2 CC una richiesta di accesso necessario va diretta in primo luogo – come fanno valere gli appellanti – contro il vicino dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può più ragionevolmente esigere la concessione del passo e solo in secondo luogo contro coloro per i quali il passaggio è di minor danno. Che fino al 2 giugno 1992 (doc. A), data in cui sono state scorporate le particelle n. 919 e 920, la particella n. 615 lambisse per una ventina di metri la via ai S_____ (particella n. 454) è pacifico. Il fondo aveva di conseguenza un accesso stradale adeguato, ancorché non particolarmente comodo. Come ha già rilevato questa Camera nella sentenza del 19 febbraio 2007 (inc. 11.2004.21, consid. 7), poco importa che dopo il 2 giugno 1992 le particelle n. 919 e 920 siano passate in proprietà di terzi. Di per sé l'accesso necessario alla particella n. 615 va chiesto ai titolari di queste ultime. La questione è di sapere se nella fattispecie siano date le premesse per derogare a tale principio. In caso affermativo bisognerà valutare per quali altri fondi l'accesso sia di minor danno, avuto “riguardo agli interessi delle due parti” (art. 694 cpv. 3 CC). Non si disconosce che fin dagli anni Ottanta l'accesso alla particella n. 615 avviene da nord, lungo quella che era l'originaria particella n. 430, proprietà dello Stato del Cantone Ticino. Si trattava però di un diritto meramente contrattuale, che il Cantone ha disdetto per il 31 dicembre 1989, come questa Camera ha accertato nella sentenza del 19 febbraio 2007 (consid. 8). Dopo di allora l'accesso alla particella n. 615 è continuato a esercitarsi da nord, per tacita compiacenza del Cantone Ticino, ma è altrettanto vero che dopo di allora lo Stato ha rifiutato ogni rinnovo del contratto. Quando l'attrice ha acquistato la particella n. 615, il 28 febbraio 1994, il fondo godeva dunque di un semplice permesso precario, ma di nessun diritto sulla particella n. 430. E per apprezzare lo stato preesistente delle proprietà fa stato solo l'esistenza di diritti reali o obbligatori da parte di chi postula l'accesso, non quella di permessi liberamente revocabili in ogni momento (Rep. 1999 pag. 64 consid. 3b con rimandi). Dal principio secondo cui una richiesta di accesso necessario va diretta in primo luogo contro il vicino dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può più ragionevolmente esigere la concessione del passo è lecito scostarsi in due evenienze: nel caso in cui simile accesso comporterebbe per il richiedente costi di costruzione e di manutenzione sproporzionati, oppure nel caso in cui quell'accesso cagionerebbe al proprietario del fondo serviente un pregiudizio esagerato, mentre potrebbe essere costituito su un altro fondo, estraneo allo stato preesistente della proprietà e della viabilità, ma che arrecherebbe al proprietario svantaggi notevolmente minori (sentenza del Tribunale federale 5A_174/2007 del 30 novembre 2007 consid. 3 con rinvii). Non a torto gli appellanti rimproverano perciò al Pretore aggiunto di avere semplicemente scelto fra tre

opzioni di accesso possibili, senza dipartirsi da quella che sarebbe dovuta entrare per prima in linea di conto, ovvero l'accesso attraverso le particelle n. 919 e 920. Tale soluzione sarebbe stata da scartare soltanto se, rispetto alle altre due, fosse risultata eccessivamente gravosa per l'attrice o per i convenuti.

E. 8

Nella perizia giudiziaria del luglio 2014 l'ing. G_____ S_____ ha determinato come segue la “piena indennità” giusta l'art. 694 cpv. 1 CC spettante ai proprietari dei fondi gravati, secondo le tre possibilità di accesso esaminate dal Pretore aggiunto (sopra, consid. 4): a) Prima variante: accesso secondo lo stato preesistente della proprietà e della viabilità Particella n. 919 Valore venale stimato del fondo: fr. 300.–/m² Indennità per l'ottenimento del diritto di passo: fr. 150.–/m² x 32 m² = fr. 4800.– Indennità per minore razionalità dell'uso commerciale del fondo: fr. 30.–/m² x 32 m² x 23.4556 = fr. 22 517.40 Quest'ultima indennità è stata calcolata in base a un “affitto di fr. 30.–/m² per lo spazio esterno, normalmente percepito nella zona per attività similari, attualizzato per 50 anni (durata di vita del capannone) al tasso del 3.5% (fattore di attualizzazione = 23.4556)” (referto, pag. 1). Indennità complessiva dovuta al proprietario: fr. 27 317.40. Particella n. 920 Valore venale stimato del fondo: fr. 300.–/m² Indennità per l'ottenimento del diritto di passo: fr. 150.–/m² x 133 m² = fr. 19 950.– La stima di fr. 150.–/m² corrisponde, secondo il perito, “al 50% del valore del sedime libero, edificabile”. Indennità per minore razionalità dell'uso commerciale del fondo: fr. 30.–/m² x 133 m² x 23.4556 = fr. 93 588.– Indennità complessiva dovuta al proprietario: fr. 113 538.– b) Seconda variante: accesso lungo i fondi dei convenuti Particella n. 993 Valore venale stimato del fondo: fr. 300.–/m² Indennità per l'ottenimento del diritto di passo: fr. 75.–/m² x 211 m² = fr. 15 825.– La stima di fr. 75.–/m² corrisponde, secondo il perito, “al 25% del valore del sedime libero, edificabile”. Indennità per minore razionalità dell'uso commerciale del fondo: nessuna. Particella n. 994 Valore venale stimato del fondo: fr. 300.–/m² Indennità per l'ottenimento del diritto di passo: fr. 75.–/m² x 93 m² = fr. 450.– (recte : fr. 6975.–) Indennità per minore razionalità dell'uso commerciale del fondo: nessuna. c) Terza variante: accesso lungo la particella n. 451 Particella n. 451 Valore venale stimato del fondo: fr. 300.–/m² Indennità per l'ottenimento del diritto di passo: fr. 150.–/m² x 138 m² = fr. 20 700.– La stima di fr. 150.–/m² corrisponde, secondo il perito, “al 50% del valore del sedime libero, edificabile”. Indennità per minore razionalità dell'uso commerciale del fondo: fr. 30.–/m² x 138 m² x 23.4556 = fr. 97 106.30 Indennità complessiva dovuta al proprietario: fr. 117 806.30. A ciò si aggiunge un'indennità di fr. 450.– dovuta al proprietario della particella n. 920 (fr. 150.–/m² x 3 m²) per formare l'invito stradale lungo la via ai S_____ (perizia, pag. 2).

E. 9

Gli appellanti contestano le risultanze del referto, rimproverando al perito di non avere determinato quanto vale effettivamente, sul mercato, la particella n. 994 con e senza l'onere dell'accesso. Fanno valere di avere formulato tale richiesta al Pretore aggiunto sin dal 31 agosto 2015, instando perché il perito chiarisse “quale attività veniva svolta sulla particella n. 994 e l'impatto su tale attività dal procurato passo”, ma di non essere stati ascoltati. Eppure – essi sottolineano – la striscia di terreno accanto al capannone sulla particella n. 994 non consente di accostare mezzi pesanti al fabbricato per le operazioni di carico e scarico lasciando spazio sufficiente per il transito veicolare di accesso alla particella n. 615. A torto il perito ha rifiutato quindi ogni indennità ad AP 2 “per minore razionalità dell'uso

commerciale del fondo”. Tanto più – essi soggiungono – che l'accesso alla particella n. 615 potrebbe essere organizzato senza problemi e con pochi accorgimenti lungo la particella n. 451. Fosse anche da iscrivere sui loro fondi l'accesso necessario in questione, continuano gli appellanti, il valore di fr. 300.–/m² in base al quale il perito ha determinato l'indennità in favore del proprietario della particella n. 993 non è realistico e va rivalutato ad almeno fr. 435.–/m², sicché per 211 m², al 50% del loro valore, spettano a AP 1 almeno fr. 48 892.50, più fr. 5275.– per la sistemazione del tracciato. Quanto alla particella n. 994 – essi proseguono – il metodo di calcolo adottato dal perito è inattendibile proprio perché non determina quanto vale sul mercato tale particella con e senza l'onere litigioso. Comunque sia, a parere dei convenuti il terreno occupato dall'accesso richiesto vale almeno fr. 600.–/m², che per 93 m² danno diritto a un'indennità di fr. 55 800.–. A essa si aggiunge, secondo i convenuti, un'indennità per minore razionalità dell'uso commerciale del fondo di fr. 65 441.30 (fr. 30.–/m² x 93 m² x 23.4556), onde una spettanza di complessivi fr. 121 241.30. Infine – epilogano gli appellanti – fosse riconosciuto all'attrice un accesso necessario lungo i loro fondi, va fissato all'attrice medesima un termine di 15 giorni per versare l'indennità complessiva, così come va imposto alla stessa l'obbligo di posare un cancello a confine della particella n. 615 in modo da impedire il transito a terzi e “garantire maggior sicurezza”.

E. 10

Per definire la “piena indennità” cui si riferisce l'art. 694 cpv. 1 CC fanno stato, in via analogica, i principi del diritto espropriativo (RtiD II-2017 pag. 810 n. 15c; Rey/Strebel in: Basler Kommentar, ZGB II, 6^a edizione, n. 26 ad art. 694 con riferimenti). Chi si vede gravare un fondo di un accesso necessario in favore di una proprietà altrui ha diritto perciò a un indennizzo che gli rifonda la differenza tra il valore venale del fondo con e senza l'onere di accesso (Rey/Strebel, loc. cit. ; DTF 129 II 425 consid. 3.1.1 con richiami; 121 II 445, 120 II 424). L'eventuale vantaggio che il beneficiario dell'accesso trae non è di rilievo (DTF 120 II 424 in alto), come non è di rilievo l'eventuale colpa del proprietario che ha causato lo stato di necessità (Meier- Hayoz in: Berner Kommentar, 3^a edizione, n. 78 ad art. 694 CC; Caroni Rudolf , Der Notweg, tesi, Berna 1969, pag. 134 in basso). Se inoltre il passo necessario va a gravare una strada che già esiste, soprattutto su un fondo già edificato, l'indennità può limitarsi a “una partecipazione finanziaria appropriata al valore venale della superficie concretamente toccata dall'accesso necessario” (DTF 120 II 423; critico: Rey in: ZBJV 132/1996 pag. 307). L'indennizzo può limitarsi in tal caso alla metà del valore venale del sedime stradale (RDAT I-1993 pag. 141 in alto). E se le servitù di passo che gravano già la strada sono tali, per numero o estensione, da assimilare la superficie a una via aperta al pubblico, l'indennità può finanche tendere a zero (RtiD I-2007 pag. 767 consid. 12a con rimandi), come questa Camera ha già avuto modo di ricordare (RtiD II-2017 pag. 809 n.15c).

E. 11

Per principio la “piena indennità” dovuta secondo l'art. 26 cpv. 2 Cost. in caso di espropriazione o di restrizione equivalente della proprietà consiste dunque, come si è spiegato, in un compenso che rifonda al proprietario gravato dell'accesso la differenza tra il valore venale del fondo con e senza l'onere imposto. Il proprietario non deve subire perdite né conseguire profitti dall'espropriazione e dev'essere posto sotto il profilo economico come se la cessione di terreno non fosse avvenuta (DTF 122 I 177 consid. 4b/aa). Ora, secondo l'art. 11 della legge ticinese di espropriazione (RL 710.100) – che ricalca in sostanza il

diritto federale (art. 19 LEspr) – l'indennità deve comprendere tutti i pregiudizi derivanti all'espropriato in seguito all'estinzione o alla limitazione dei suoi diritti, e segnatamente le tre voci che seguono. a) In primo luogo l'indennità deve rifondere il valore venale dell'accesso necessario determinato in base al valore della superficie che tale accesso occupa (art. 11 lett. a della legge cantonale di espropriazione per analogia), fermo restando che ove la superficie sia già gravata di una servitù di passo il valore dell'indennizzo si riduce della metà (sopra, consid. 10; il fattore del 50% è applicato anche in altri Cantoni: Pradervand-Kernen, La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, Zurigo/Basilea/Ginevra 2007, pag. 262 n. 944 e 945 in alto). Il valore venale del fondo è il ricavo che il proprietario del terreno espropriato potrebbe oggettivamente ottenere vendendo il terreno sul libero mercato il giorno determinante a un qualsiasi potenziale compratore (sentenza del Tribunale federale 1C_272/2015 del 29 settembre 2015 consid. 3.3 con riferimenti in: in: RtiD I-2016 pag. 87). b) In secondo luogo l'indennità deve compensare il deprezzamento subito dalla porzione residua del fondo calcolata secondo il cosiddetto “metodo della differenza”, ovvero deducendo dal valore venale del fondo senza l'accesso necessario il valore venale del fondo gravato dell'accesso (DTF 141 I 119 consid. 6.5.1), ciò che corrisponde per finire alla svalutazione della particella. L'imposizione di un accesso necessario configura in pratica, come ogni imposizione di servitù, un'espropriazione parziale (art. 11 lett. b della legge cantonale di espropriazione; DTF 141 I 118 in alto con rinvio a DTF 129 II 425 consid. 3.1.1). Ne discende che la “piena indennità” dell'art. 694 cpv. 1 CC deve compensare anche la riduzione del valore venale del terreno rimanente. Oltre a ciò, il proprietario del fondo va risarcito per il danno derivante dalla perdita o dalla diminuzione di vantaggi che influiscono sul valore venale dell'immobile, vantaggi che la porzione residua avrebbe conservato con ogni probabilità senza l'imposizione dell'onere (art. 15 della legge ticinese di espropriazione, corrispondente all'art. 22 cpv. 2 LEspr). Rientra in tale previsione, per esempio, la perdita di uno schermo protettivo contro molestie del vicinato, la perdita di una veduta aperta sul paesaggio oppure la perdita di un divieto di costruzione su un fondo vicino in forza di una servitù (DTF 141 I 119 consid. 6.5.1). c) In terzo luogo l'indennità deve garantire un corrispettivo per tutti gli altri pregiudizi subiti dal proprietario dell'accesso necessario, in quanto prevedibili secondo l'ordinario andamento delle cose come conseguenza necessaria dell'espropriazione (art. 11 lett. c della legge ticinese di espropriazione). Si tratta degli “altri pregiudizi patrimoniali” che in concreto il proprietario gravato deve sopportare in relazione al proprio patrimonio, diversamente dai pregiudizi ch'egli deve sopportare in relazione al diritto a lui imposto, con particolare riguardo alle spese che l'accesso necessario rende inevitabili. Sono “altri pregiudizi patrimoniali”, per esempio, la perdita di futuri guadagni da parte di un'azienda costretta a cessare l'attività, oppure i costi di dislocazione o di reinstallazione di una ditta, così come la remunerazione di un architetto incaricato di adattare nuovi locali in seguito all'espropriazione oppure l'ammortamento di installazioni divenute inutili (DTF 141 I 119 consid. 6.4 con rinvii). Per finire, calcolato il deprezzamento, il giudice fissa l'indennità complessiva che spetta al proprietario del fondo serviente in un ammontare globale determinato ex aequo et bono (Pradervand-Kernen, op. cit., pag. 263 n. 946).

E. 12

Nella fattispecie occorre definire in primo luogo, dopo quanto si è spiegato, l'indennità per “l'intero valore venale del diritto espropriato”, ovvero il valore dell'accesso necessario determinato in base alla superficie che l'accesso occupa sui singoli fondi. Dalla perizia dell'ing. G_____ S_____ risulta che l'area destinata all'accesso necessario

sarebbe di 32 m² sulla particella n. 919 e di 133 m² sulla particella n. 920 (accesso secondo lo stato preesistente della proprietà e della viabilità), di 211 m² sulla particella n. 993 e di 93 m² sulla particella n. 994 (accesso lungo i fondi dei convenuti), rispettivamente di 138 m² sulla particella n. 451 e di 3 m² sulla particella n. 920 (accesso alternativo). Quanto al “valore venale del diritto espropriato”, il perito ha ritenuto che l'imposizione dell'accesso necessario riduce della metà il valore venale del terreno gravato, onde un indennizzo di fr. 150.–/m² per quanto riguarda le particelle n. 919 e 920, pari al “50% del valore del sedime libero, edificabile” (referto, pag. 1), come pure un indennizzo di fr. 150.–/m² per quanto riguarda la particella n. 451 (referto, pag. 2). Il perito ha limitato invece a fr. 75.–/m² l'indennizzo per quanto riguarda le particelle n. 993 e 994, pari al “25% del valore del sedime libero, edificabile”, poiché sui due fondi l'area da gravare è già adibita a strada (referto, pag. 3). Ne è risultata un'indennità di fr. 4800.– in favore del proprietario della particella n. 919 e di fr. 19 950.– in favore del proprietario della particella n. 920 (accesso secondo lo stato preesistente della proprietà e della viabilità), rispettivamente di fr. 15 825.– in favore del proprietario della particella n. 993 e di fr. 6975.– in favore della particella n. 994 (accesso lungo i fondi dei convenuti), oppure di fr. 20 700.– in favore del proprietario della particella n. 451 e di fr. 450.– in favore del proprietario della particella n. 920 (accesso alternativo). Gli appellanti sostengono che i loro fondi valgono ben più di fr. 300.–/m², ove appena si consideri che un terreno vicino è stato alienato il 3 settembre 2014 per fr. 448.65/m² (memoriale, pag. 20 in basso) e che a ben vedere la particella n. 994 può valere anche fr. 600.–/m². L'argomentazione sarà trattata in appresso, quando si passerà in rassegna il complemento di perizia. V'è da domandarsi inoltre se in concreto si giustifichi di limitare l'indennizzo, per quanto riguarda la particella n. 994, al “25% del valore del sedime libero, edificabile”, poiché su quel fondo l'area da gravare è già adibita a strada (referto, pag. 3). In realtà solo la particella n. 993 è gravata di un accesso (quello in favore, appunto, della particella n. 994). La particella n. 994 non è gravata di alcuna servitù di passo. Su di essa corre unicamente il passaggio decretato senza contraddittorio dal Pretore a titolo cautelare il 1° dicembre 2009 (e confermato il 28 gennaio 2011) in favore della particella n. 615. Comunque sia, e come si vedrà senza indugio, i valori venali dei fondi in causa vanno aggiornati in base ai criteri del diritto espropriativo. Non è il caso dunque di attardarsi ora.

E. 13

Il secondo elemento da determinare nel caso specifico è il deprezzamento subito dalla porzione residua dei singoli fondi su-scettibili di essere gravati dall'accesso, deprezzamento che va calcolato secondo il citato “metodo della differenza”, ovvero deducendo dal valore venale di ogni fondo senza l'accesso necessario il valore venale del fondo gravato dell'accesso. A tal fine entrano in considerazione, oltre alla natura edificabile o non edificabile del terreno, la dimensione e la configurazione di ogni singola particella, gli stabili esistenti su ciascun fondo, l'orientamento degli accessi, l'importanza e l'uso cui è adibito il terreno complementare (posteggi, deposito di merci, area di carico e scarico), l'attività commerciale svolta su ogni singola particella, gli inconvenienti legati al maggior transito di veicoli, senza dimenticare che l'accesso lungo la particella n. 920 potrebbe servire anche alla particella n. 919, priva di collegamento alla pubblica via. Per determinare simile deprezzamento il perito ing. G_____ S_____ si è fondato su “un affitto di fr. 30.–/m² per lo spazio esterno, normalmente percepito nella zona per attività similari, attualizzato per 50 anni (durata di vita del capannone) al tasso del 3.5% (fattore di attualizzazione = 23.4556)” (sopra, consid. 8). Il “fattore di attualizzazione” è il risultato di

una formula matematica (delucidazione scritta, pag. 2) di cui non è nota l'origine. Il deprezzamento è stato calcolato così in base a criteri astratti per tutti e cinque i fondi che entrano in linea di conto, senza cenni apparenti né ai principi del diritto espropriativo né al cosiddetto “metodo della differenza”. Eppure tali criteri erano già stati richiamati esplicitamente da questa Camera nell'ordinanza del 3 ottobre 2008 con cui si era disposta l'assunzione di una perizia nell'identica causa 11.2008.24 promossa a suo tempo dalla E. _____ SA (sopra, lett. D), e ciò in ossequio alla sentenza 30 novembre 2007 del Tribunale federale (sopra, lett. F). Per di più, nell'attuale procedura il primo giudice non ha impartito al perito alcuna indicazione. Anzi, agli atti non figura nemmeno un chiaro elenco dei quesiti. La Camera si è trovata così nella necessità di ordinare essa medesima un complemento istruttorio (art. 316 cpv. 3 CPC).

E. 14

Infine il terzo elemento da prendere in considerazione ai fini dell'indennità spettante al proprietario gravato di un accesso necessario è – come si è visto (consid. 11c) – il risarcimento di “tutti gli altri pregiudizi” subiti nel corso ordinario delle cose come conseguenza dovuta all'imposizione dell'accesso (art. 11 lett. c della legge ticinese di espropriazione). Si tratta degli “altri pregiudizi patrimoniali” che in concreto un proprietario gravato dell'accesso necessario subisce per quanto riguarda il proprio patrimonio, diversamente dai pregiudizi ch'egli deve sopportare per quanto riguarda il diritto a lui imposto, con particolare riguardo alle spese che l'onere rende inevitabili. In concreto non risulta che l'imposizione dell'accesso veicolare comporti, in sé, spese particolari o perdite di guadagno per i proprietari in questione. Gli appellanti sembrano ricondurre a un “altro pregiudizio” il costo per sistemare la pavimentazione del percorso stradale lungo la particella n. 993, ma dimenticano che qualora per l'esercizio della servitù occorra costruire determinate opere, spetta per principio al beneficiario della servitù costruirle, indipendentemente dal fatto che tali opere servano anche gli interessi del fondo serviente (RtiD II-2006 pag. 699 n. 48c con richiami). Sotto questo profilo il proprietario della particella n. 993 non subisce dunque alcun pregiudizio.

E. 15

Chiamato a rispondere circa il valore venale degli accessi necessari determinato secondo i principi del diritto espropriativo in base alla superficie che tali accessi occuperebbero su ogni singolo fondo (art. 11 lett. a della legge cantonale di espropriazione per analogia; sopra, consid. 12), come pure il deprezzamento subito dalla porzione residua di ogni singolo fondo suscettibile di essere gravato dall'accesso, deprezzamento da calcolare secondo il citato “metodo della differenza” (art. 11 lett. b della legge cantonale di espropriazione per analogia; sopra, consid. 13), il perito arch. F. _____ R. _____ ha accertato anzitutto nel suo referto dell'aprile 2021 il valore venale dei terreni interessati compiendo un'ispezione presso l'Ufficio del registro fondiario del Distretto di Bellinzona sulle transazioni immobiliari avvenute nel comparto tra la via ai S. _____ e la via P. _____, non senza interpellare un imprenditore locale. Fondandosi anche sulla sua esperienza professionale, egli è giunto così a una stima “prudenziale” di fr. 700.–/m² (referto, pag. 1). In seguito egli ha diversificato tale stima per ogni singolo fondo sulla scorta di un “parametro restrittivo o espansivo” ponderato fra il 50 e il 110% in funzione della distanza dall'accesso principale (coefficiente usato per prassi dal Tribunale di espropriazione del Cantone Ticino), come pure della dimensione e della forma del fondo stesso (delucidazione scritta, pag. 1). Quanto al deprezzamento subito dalla porzione

residua dei fondi suscettibili di essere gravati dall'accesso, su indicazione di questa Camera egli ha passato in rassegna le singole particelle individualmente, considerando: – la dimensione e la configurazione della particella da gravare; – la superficie interessata dal diritto di passo; – la circostanza che, tranne la particella n. 993, i fondi non sono gravati da altri diritti di passo e che, senza l'accesso litigioso, il proprietario potrebbe anche ottimizzare l'uso della relativa superficie; – gli stabili esistenti sul fondo, l'orientamento degli accessi a tali stabili, l'importanza e l'uso cui è adibito il terreno complementare (posteggi, deposito di merci, area di carico ecc.); – l'attività commerciale svolta sulla particella da gravare; – gli inconvenienti derivanti dal maggior transito di veicoli; Altre specificità, partitamente enunciate, il perito è stato invitato a valutare relativamente a singole particelle (decreto presidenziale del 22 luglio 2020, agli atti). Infine il perito ha ravvisato i presupposti per un risarcimento di “tutti gli altri pregiudizi” subiti nel corso ordinario delle cose come conseguenza dovuta all'imposizione dell'accesso (art. 11 lett. c della legge cantonale di espropriazione per analogia; sopra, consid. 14) nel caso delle particelle n. 993, 994 e 451 (delucidazione scritta, pag. 2).

E. 16

Nella sua circostanziata disamina il perito giudiziario è pervenuto in sintesi alle conclusioni che seguono: a) Prima variante: accesso secondo lo stato preesistente della proprietà e della viabilità Particella n. 919 Valore venale stimato del fondo: fr. 350.–/m² Indennità per l'ottenimento del diritto di passo: fr. 175.–/m² x 38 m² = fr. 6650.– Indennità per il deprezzamento subito dalla porzione residua del fondo: fr. 350.–/m² x 38 m² = fr. 13 300.– Indennità complessiva dovuta al proprietario: fr. 19 950.– Particella n. 920 Valore venale stimato del fondo: fr. 595.–/m² Indennità per l'ottenimento del diritto di passo: fr. 297.50/m² x 133 m² = fr. 39 567.50 Indennità per il deprezzamento subito dalla porzione residua del fondo: fr. 595.–/m² x 133 m² = fr. 79 135.– Indennità complessiva dovuta al proprietario: fr. 118 702.50 b) Seconda variante: accesso lungo i fondi dei convenuti Particella n. 993 Valore venale stimato del fondo: fr. 700.–/m² Indennità per l'ottenimento del diritto di passo: fr. 175.–/m² x 211 m² = fr. 36 925.– Indennità per il deprezzamento subito dalla porzione residua del fondo: nessuna Indennità per il risarcimento di tutti gli altri pregiudizi subiti nel corso ordinario delle cose come conseguenza dovuta all'imposizione dell'accesso (“aspetti amministrativi incombenti al fondo serviente”): fr. 5000.– Indennità complessiva dovuta al proprietario: fr. 41 925.– Particella n. 994 Valore venale stimato del fondo: fr. 630.–/m² Indennità per l'ottenimento del diritto di passo: fr. 315.–/m² x 93 m² = fr. 29 295.– Indennità per il deprezzamento subito dalla porzione residua del fondo: nessuna Indennità per il risarcimento di tutti gli altri pregiudizi subiti nel corso ordinario delle cose come conseguenza dovuta all'imposizione dell'accesso (“aspetti amministrativi incombenti al fondo serviente”): fr. 5000.– Indennità complessiva dovuta al proprietario: fr. 34 295.– c) Terza variante: accesso lungo la particella n. 451 Particella n. 451 Valore venale stimato del fondo: fr. 770.–/m² Indennità per l'ottenimento del diritto di passo: fr. 385.–/m² x 138 m² = fr. 53 150.– Indennità per il deprezzamento subito dalla porzione residua del fondo: nessuna Indennità per il risarcimento di tutti gli altri pregiudizi subiti nel corso ordinario delle cose come conseguenza dovuta all'imposizione dell'accesso (“aspetti amministrativi incombenti al fondo serviente”): fr. 7500.– Indennità complessiva dovuta al proprietario: fr. 60 650.– Invitato a precisare in che consistano gli “aspetti amministrativi incombenti al fondo serviente”, il perito ha risposto trattarsi di “altri pregiudizi” nel senso dell'art. 11 lett. c della legge ticinese di espropriazione, in specie di “costi per l'iscrizione nel registro fondiario, possibili costi legati alla nuova situazione giuridica del fondo, costi di verifica

tecnica (ad esempio legati a prove di carico sul fondo stradale maggiormente sollecitato o eseguito a nuovo”). Contestualmente egli ha rettificato in fr. 7500.– l'indennità per “aspetti amministrativi incombenti al fondo serviente” che riguardano la particella n. 451, da lui originariamente fissata in fr. 15 000.– (delucidazione scritta, pag. 2).

E. 17

Le parti sono state autorizzate il 9 agosto 2021 a esprimersi sulle risultanze peritali relative all'applicazione analogica dei principi del diritto espropriativo nel caso specifico e sul cosiddetto “metodo della differenza” in materia di indennizzo. Esse non sono state abilitate a rimettere in discussione gli accertamenti del primo giudice né l'applicazione del diritto oltre quanto esse avevano già avuto modo di fare con l'appello e con le osservazioni all'appello. Questioni estranee alla determinazione delle indennità in applicazione analogica dei principi del diritto espropriativo nel caso specifico e sul cosiddetto “metodo della differenza” esulano dal tema del complemento istruttorio e non possono più trovare ascolto.

a) Nel loro allegato del 2 settembre 2021 gli appellanti chiedono una volta ancora di respingere la petizione; subordinatamente di concedere all'attrice l'accesso litigioso dietro versamento delle “piene indennità” fissate dal perito F_____ R_____ (fr. 41 925.– in favore del proprietario della particella n. 993, fr. 34 225.– [recte : fr. 34 295.–] in favore del proprietario della particella n. 994), aggiungendo però interessi al 5% dal 12 aprile 2021, con obbligo inoltre per la AO 1 di posare a proprie spese un cancello a confine della particella n. 615. Nella motivazione essi tornano a criticare la sentenza del Pretore aggiunto nel merito e l'accesso necessario loro imposto, ciò che tuttavia esula con tutta evidenza dai limiti del diritto di essere sentiti loro conferito e non può più entrare in considerazione ai fini del giudizio. Riguardo all'ammontare delle indennità dovute in applicazione analogica dei principi del diritto espropriativo nella fattispecie e sul cosiddetto “metodo della differenza”, i convenuti non muovono critiche. Altrettanto vale per un successivo memoriale del 22 settembre 2021, in cui essi difendono finanche le risultanze della perizia complementare.

b) In un suo memoriale di quello stesso 2 settembre 2021 la AO 1 afferma da parte sua che “il Pretore [aggiunto] ha seguito correttamente il metodo della differenza” ed è giunto alle indennità stabilite dal perito ing. S_____, per cui prevalgono quelle”. Identiche conclusioni essa formula in ulteriori memoriali spontanei del 10 e 13 settembre 2021. L'attrice non discute il valore venale di base (fr. 700.–/m²) stimato dal perito F_____ R_____ per i fondi del comparto e dichiara di non avere “nessuna obiezione” da muovere al “parametro restrittivo o espansivo” cui ha fatto capo il perito. Essa contesta invece l'indennità per “aspetti amministrativi incombenti al fondo serviente”, facendo valere che l'accesso necessario non comporterebbe spese per i proprietari delle particelle n. 993 o 994 (loc. cit.). L'obiezione è fondata, giacché i “costi per l'iscrizione nel registro fondiario, i possibili costi legati alla nuova situazione giuridica del fondo e i costi di verifica tecnica (ad esempio legati a prove di carico sul fondo stradale maggiormente sollecitato o eseguito a nuovo)” cui si riferisce il perito sono destinati alla costruzione della strada e vanno pertanto a carico del beneficiario dell'accesso, non dei proprietari dei fondi gravati (sopra, consid. 14). Per il resto in quel memoriale l'attrice critica l'indennità complessiva determinata dal perito F_____ R_____ in favore delle particelle n. 993 e n. 994, ritenuta “eccessiva”, ma non espone concretamente alcun calcolo che giunga a un risultato diverso, salvo riprendere le cifre finali fissate dall'ing. G_____ S_____, il quale tuttavia non alludeva ai principi del diritto espropriativo né, tanto meno, al cosiddetto “metodo della differenza”. L'argomentazione cade pertanto nel vuoto. Nei successivi memoriali spontanei del 10 e 13 settembre 2021

l'attrice rimprovera al perito F_____ R_____ di non avere applicato il “metodo della differenza”. Nelle motivazioni tuttavia essa non fa che ripetere quanto ha addotto nell'allegato del 2 settembre 2021, senza spiegare nemmeno di scorcio quali sarebbero i risultati cui condurrebbe – a suo avviso – la corretta applicazione di tale metodo. L'attrice torna a riproporre una volta ancora le risultanze dell'ing. G_____ S_____ e, addirittura, quelle del maggio 2003 cui era giunto l'arch. G_____ F_____ nella causa 11.2008.24 promossa a suo tempo dalla E_____ SA (sopra, lett. D), risultanze ritenute però insufficienti ai fini del giudizio dal Tribunale federale, che proprio per tale ragione aveva annullato la sentenza 19 febbraio 2007 di questa Camera (sopra, lett. F). Invano si cercherebbe di capire, in definitiva, quali errori o quali mancanze l'attrice ascriverebbe concretamente al perito F_____ R_____. I due memoriali si rivelano di conseguenza inconcludenti.

E. 18

Accertato l'ammontare della “piena indennità” determinata secondo i principi del diritto espropriativo che spetta ai proprietari dei fondi suscettibili di essere gravati dall'accesso necessario in favore della particella n. 615 (art. 694 cpv. 1 CC), giova richiamare le regole che disciplinano la richiesta di un simile accesso. Già si è visto che nella fattispecie l'accesso va chiesto anzitutto, “a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità” (art. 694 cpv. 2 CC), ai titolari delle particelle n. 919 e 920, scor-porate nel giugno del 1992 dalla particella n. 615, la quale lambiva fino ad allora la via ai S_____ (sopra, consid. 7). Si è visto altresì che ai titolari delle particelle n. 993, 994 o 451 l'attrice può rivolgersi in due ipotesi: nel caso in cui l'accesso lungo le particelle n. 919 e 920 comporterebbe per essa costi di costruzione e di manutenzione sproporzionati, oppure nel caso in cui tale accesso cagionerebbe ai proprietari delle particelle n. 919 e 920 un pregiudizio esagerato, mentre l'accesso lungo le particelle n. 993 e 994 o 451, benché estraneo allo stato preesistente della proprietà e della viabilità, arrecherebbe a quei proprietari svantaggi notevolmente minori (sopra, consid. 7). L'accesso necessario lungo le particelle n. 919 e 920 va scartato, in altri termini, se rispetto alle altre due possibilità (lungo le particelle n. 993 e 994 o 451) esso risulterebbe eccessivamente gravoso per l'attrice o per i convenuti. a) Sulle particelle n. 919 e 920 sorge – come noto – una carrozzeria con abitazione annessa. Il perito F_____ R_____ ha ritenuto che “per il corretto andamento del lavoro di carroz-ziere risulta sostanzialmente necessario poter usufruire di aree esterne di manovra e di sosta temporanea di veicoli” e che la creazione del passo veicolare lungo la particella n. 919 “provocherebbe non pochi disagi alla conduzione (già limitata per la limitatezza di aree esterne) dell'attività della carrozzeria” (referto complementare, pag. 10). Il perito G_____ S_____ ha finanche definito “vitale” per l'attività dell'azienda la striscia di terreno su cui correrebbe l'accesso necessario in favore della particella n. 615 (referto, pag. 1 a metà). La “piena indennità” dell'art. 694 cpv. 2 CC ammonterebbe così a fr. 19 950.– complessivi per la particella n. 919 (38 m² a fr. 175.–/m², più fr. 13 300.– per il deprezzamento della porzione residua del fondo) e a ben fr. 118 702.50 per la particella n. 920 (133 m² a fr. 297.50/m², più fr. 79 135.– per il deprezzamento della porzione residua del fondo). Il problema è di sapere se tale pregiudizio risulti sproporzionato rispetto a quanto sarebbero chiamati a sopportare i proprietari delle particelle n. 993 e 994 o 451 nel caso in cui l'accesso necessario attraversasse i loro fondi. b) Riguardo alla particella n. 993, su di essa si trova uno stabile a uso artigianale e abitativo (cinque aziende). Tutti i parcheggi e le zone di carico e scarico dell'edificio sono sul lato ovest. Lungo il confine est del fondo corre la strada di accesso alla particella n. 994. Il

perito F _____ R _____ ha reputato che il maggior transito di veicoli qualora la strada servisse da accesso anche alla particella n. 615 non creerebbe inconvenienti, non deprezzerebbe ulteriormente la porzione residua del fondo e sarebbe “pressoché ininfluente” per il carico veicolare (referto complementare, pag. 2 in basso), anche perché una zona artigianale genera un traffico irregolare e poco intenso (loc. cit., pag. 3). Il proprietario del fondo non perderebbe nemmeno la possibilità di spostare la strada lungo il lato ovest della particella, già per il fatto che ciò non sarebbe immaginabile a causa dei costi. La “piena indennità” si limita perciò al valore dell'accesso necessario determinato in base alla superficie occupata (fr. 36 925.–: 211 m² a fr. 175.–/m²). Non si giustifica per altro, come si è anticipato (consid. 17b), l'indennizzo di fr. 5000.– previsto dal perito F _____ R _____ per “aspetti amministrativi incombenti al fondo serviente”: i “costi per l'iscrizione nel registro fondiario, i possibili costi legati alla nuova situazione giuridica del fondo e i costi di verifica tecnica (ad esempio legati a prove di carico sul fondo stradale maggiormente sollecitato o eseguito a nuovo)” vanno infatti a carico del beneficiario dell'accesso, non del proprietario del fondo gravato. Così come incombono al proprietario di eventuali condotte i costi per riparazioni e sostituzioni di tubature poste sotto il sedime dell'accesso necessario. La contigua particella n. 994 si apparenta alla particella n. 993. Su di essa sorge uno stabile a uso artigianale (un'officina metalmeccanica e un laboratorio di accessori medici). L'entrata principale, così come quella per le operazioni di carico e scarico sono sul lato ovest, mentre un ulteriore ingresso è posto a sud. Lungo il confine est del fondo prosegue la strada di accesso proveniente dalla particella n. 993, ma tale striscia di terreno non è gravata da alcuna servitù di passo ed è percorsa dall'attrice per raggiungere la particella n. 615 solo grazie al citato decreto “superprovvisorio” emesso dal Pretore il 1° dicembre 2009 (e confermato il 28 gennaio 2011). Essa serve nondimeno come “strada di servizio all'attività svolta sul fondo n. 994”. Se tale striscia di terreno fosse gravata, per la larghezza di 3 m, dall'accesso necessario in favore della particella n. 615 il perito ha ritenuto che l'inconveniente sarebbe “limitato” e non deprezzerebbe ulteriormente la porzione residua del fondo. Nemmeno in questo caso il proprietario perderebbe la possibilità di spostare la strada lungo il lato ovest della particella, poiché l'operazione sarebbe difficilmente immaginabile e cagionerebbe una “limitazione importante dell'uso degli spazi esterni”. La “piena indennità” si limita perciò, una volta ancora, al valore dell'accesso necessario determinato in base alla superficie occupata (fr. 29 295.–: 93 m² a fr. 315.–/m², il fondo non essendo gravato da altre servitù di passo). Non si giustifica invece, come nel caso della particella n. 993, l'indennizzo di fr. 5000.– previsto dal perito F _____ R _____ per “aspetti amministrativi incombenti al fondo serviente”. c) La particella n. 451 infine è un vasto appezzamento edificabile di 5051 m², sulla cui porzione nord sorge un “capannone-tettoia a uso deposito” di 365 m². Il resto del terreno è incolto e sulla porzione sud il perito ha notato un gran numero di macchinari e veicoli per lo più in disuso, come pure una congerie di rottami e materiali di ogni genere. Lungo il confine con le particelle n. 919 e 920 si potrebbe costruire una strada di accesso larga 3 m che raggiungerebbe la particella n. 615. Un'area di 75 m² cinta da rete metallica (5 m x 15 m) lungo il confine con la particella n. 920, su cui passerebbe l'accesso necessario, è concessa in uso come giardino al proprietario della particella n. 920. Il transito veicolare sull'accesso necessario non sarebbe in ogni modo “rilevante” per motivi identici a quelli che riguardano le particelle n. 993 e 994. Inoltre la costruzione dell'opera non deprezzerebbe ulteriormente la porzione residua del fondo. Quanto all'indennità di fr. 7500.– riconosciuta dal perito F _____ R _____ per “aspetti amministrativi incombenti al fondo serviente”,

non contestata dalle parti, essa risulta legittima, ove appena si pensi alla mole di relitti e di materiali che i proprietari dovrebbero sgomberare per fare spazio al cantiere. La “piena indennità” ammonta così a complessivi fr. 60 650.– (fr. 53 150.–: 138 m² a fr. 385.–/m², più fr. 7500.–). Senza dimenticare un'indennità di fr. 892.50 dovuta al proprietario della particella n. 920 (3 m² a fr. 297.50/m²) per formare l'invito stradale previsto dall'ing. G _____ S _____ lungo la via ai S _____ (perizia, pag. 2).

E. 19

Alla luce di quanto precede risulta chiaramente che l'accesso necessario in favore della particella n. 615 secondo “lo stato preesistente della proprietà e della viabilità” arrecherebbe dal profilo economico un pesante pregiudizio al proprietario della particella n. 920, sia per l'entità dell'importo come tale (fr. 118 702.50) sia in proporzione a quanto sarebbero chiamati a sopportare i proprietari delle particelle n. 993 e 994 (fr. 66 220.–, ossia poco più della metà i due titolari messi insieme) o i proprietari della particella n. 451 (fr. 60 650.– più fr. 892.50 dovuti al proprietario della particella n. 920). Inoltre l'attività della carrozzeria incontrerebbe gravi disagi e sarebbe verosimilmente a rischio per carenza di spazio. In condizioni del genere sussistono i presupposti per scostarsi dal principio secondo cui un accesso necessario va chiesto anzitutto “al vicino dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può più ragionevolmente esigere la concessione del passo” (art. 694 cpv. 2 CC). Rimane da esaminare se l'accesso in questione sarebbe “di minor danno” per i proprietari delle particelle n. 993 e 994 o per i proprietari della particella n. 451. a) Da due considerazioni non determinanti ai fini del giudizio è bene intanto sgombrare il campo. L'art. 694 cpv. 1 CC garantisce unicamente un “accesso sufficiente” alla pubblica via, ovvero un collegamento che assicuri dal punto di vista oggettivo uno sfruttamento adeguato e razionale del fondo, conforme alla sua destinazione. L’“accesso sufficiente” non è per forza quello ideale né quello più comodo, più conveniente, più rapido o più rettilineo (cfr. sentenza del Tribunale federale 5A_356/2017 del 18 dicembre 2017 consid. 3.4.1 con rinvii, in: SJ 2018 I 333). Nella fattispecie non risulta che la particella n. 615 debba essere raggiunta, per le attività artigianali che vi si svolgono normalmente, con mezzi pesanti lunghi 10 m. Poco importa dunque che l'accesso necessario lungo la particella n. 451 consentirebbe l'entrata unicamente a mezzi pesanti lunghi non più di 6 m, come fa notare il Pretore aggiunto (sentenza impugnata, consid. 7.2 e 7.3). Poco importa altresì che l'accesso necessario attraverso le particelle n. 993 e 994 consenta di raggiungere più celermente la via P _____ rispetto all'accesso necessario sulla particella n. 415. Tanto meno ove si pensi che l'accesso necessario lungo le particelle n. 919 e 920 non sarebbe più diretto. b) Ciò posto, confrontando l'accesso necessario in favore della particella n. 615 lungo le due particelle n. 993 e 994 rispetto a quello lungo la particella n. 415 si desume immediatamente dalla perizia complementare che dal profilo economico il primo arreca ai due proprietari un pregiudizio lievemente maggiore rispetto al secondo (fr. 66 220.– di indennità complessiva contro fr. 60 650.–, più fr. 892.50 dovuti al proprietario della particella n. 920). Il criterio dell'indennizzo non è tuttavia l'unico che entra in linea di conto. Non bisogna trascurare in effetti che la formazione dell'accesso necessario sulla particella n. 451 richiederebbe il sacrificio di 138 m² di terreno per la costruzione della strada. Lungo la particella n. 993 invece esiste già una strada che serve per raggiungere la contigua particella n. 994. Sulla particella n. 994 vi è soltanto una strada di servizio destinata a raggiungere l'entrata sud dello stabile situato su quel fondo, ma tale percorso potrebbe fungere anche da accesso necessario largo 3 m alla particella n. 615, come già avviene da anni in forza del decreto “su-perprovvisoriale” emesso dal Pretore il

1° dicembre 2009 (e confermato il 28 gennaio 2011). Quanto al maggior transito veicolare dovuto all'accesso necessario, il perito l'ha ritenuto "irregolare e poco intenso", tanto sulle particelle n. 993 e 994 quanto sulla particella n. 451. Né l'una né l'altra variante poi deprezzerebbe la porzione residua dei fondi. Nelle circostanze descritte il sacrificio di 138 m² di terreno per la costruzione di una strada ex novo sulla particella n. 415 appare un pregiudizio più grave rispetto alla maggiore indennità dovuta ai proprietari delle particelle n. 993 e 994 giusta l'art. 694 cpv. 2 CC (meno di fr. 5000.- di differenza, se si considera anche quanto dovuto al proprietario della particella n. 920 per i 3 m² destinati all'imbocco stradale). Inoltre la moltiplicazione di accessi viari non previsti dal piano regolatore va limitata per quanto possibile, anche perché rischierebbe di creare doppioni e di intralciare future scelte pianificatorie. Già vent'anni addietro il Tribunale federale aveva avuto modo di ricordare che la formazione di accessi non previsti dal piano regolatore potrebbe condurre a "una situazione contraddittoria" con spreco di territorio e con imposizione al vicino di una servitù di passo non necessaria dal profilo urbanistico (sentenza 5C.64/2000 del 4 aprile 2000 consid. 3a in: RDAT II- 2001 pag. 151 n. 34). Tali principi rimangono validi. Che l'accesso necessario sulla particella n. 415 potrebbe servire anche, in futuro, alla particella n. 919 priva di sbocco sulla pubblica via, è una congettura (referto del perito F _____ R _____, pag. 16). Ne discende che, seppure per motivi diversi da quelli adottati, l'esito cui pervenuto il Pretore aggiunto nella sentenza impugnata resiste alla critica.

E. 20

Se ne conclude che l'appello di AP 1 e AP 2 risulta infondato nella misura in cui tende a far respingere la petizione introdotta dalla AO 1. L'appello merita parziale accoglimento invece nella richiesta subordinata, volta a ottenere che le "piene indennità" fissate dal Pretore aggiunto di fr. 15 825.- per AP 1 e di fr. 6975.- per AP 2 siano aumentate fino a concorrenza di quanto ha stabilito il perito F _____ R _____. Tali ammontari vanno nondimeno ricondotti, come si è spiegato (consid. 18b), a fr. 36 925.- in favore di AP 1 e a fr. 29 295.- in favore di AP 2, non giustificandosi il corrispettivo di fr. 5000.- per "aspetti amministrativi incombenti al fondo serviente". Quanto alla richiesta di obbligare l'attrice di posare un cancello a confine della particella n. 615 per "impedire il transito dei non aventi diritto", il Pretore aggiunto l'ha ritenuta improponibile perché formulata soltanto nel memoriale conclusivo (sentenza impugnata, consid. 10 in fine). Con tale argomentazione gli appellanti non si confrontano neppure di sfuggita. Carente di motivazione (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC), al riguardo l'appello si dimostra perciò irricevibile. Irricevibile è inoltre la richiesta degli appellanti intesa a ottenere interessi al 5% dal 12 aprile 2021 sulle indennità in loro favore, pretesa che è formulata nel memoriale del 2 settembre 2021 destinato a esprimersi sulle risultanze peritali relative all'applicazione analogica dei principi del diritto espropriativo nel caso specifico e sul cosiddetto "metodo della differenza". Mai adombrata in precedenza, simile richiesta non può ricondursi al contenuto della perizia complementare, che non sfiora nemmeno tale questione. La pretesa non può quindi essere avanzata per la prima volta in appello (art. 317 cpv. 2 CPC).

E. 21

Le spese del presente giudizio seguono la vicendevoles soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC), fermo restando che nel memoriale di appello i convenuti rivendicavano ancora indennità per complessivi fr. 175 408.80, il che influisce sulla tassa di giustizia e sulle ripetibili. Ora, gli appellanti vedono respingere la loro richiesta principale, tendente al rigetto della petizione presentata dalla AO 1. Escono parzialmente vittoriosi invece per quanto riguarda

l'ammontare delle “piene indennità” loro dovute, la cui entità è di poco inferiore alle stime della perizia complementare. È vero che nel memoriale di appello i convenuti rivendicavano cifre più elevate. È altrettanto vero però che a quel momento la perizia complementare dell'arch. F_____ R_____ non era ancora stata assunta e che alle relative risultanze essi si sono conformati senza indugio, rinunciando ai calcoli da loro elaborati. Di ciò va tenuto conto. I convenuti soccombono invece – come si è appena visto – sulla richiesta di obbligare l'attrice a posare un cancello a confine della particella n. 615 per “impedire il transito dei non aventi diritto”, come pure sulla richiesta di interessi al 5% sulle indennità in loro favore, domande che si rivelano entrambe irricevibili. Tutto ponderato, si giustifica così che sopportino due terzi delle spese processuali e che rifondano all'attrice un'indennità per ripetibili ridotta (un terzo dell'indennità piena: cfr. RtiD II-2016 pag. 638 consid. 3b). II. Sul reclamo della AO 1

E. 22

Una decisione in materia di spese giudiziarie è impugnabile a titolo indipendente soltanto mediante reclamo (art. 110 CPC). Se essa è stata emanata – come in concreto – nell'ambito di una procedura ordinaria, il termine per ricorrere è di 30 giorni (art. 321 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie la decisione impugnata è giunta all'attrice il 25 ottobre 2018 (busta di intimazione acclusa al memoriale), di modo che, presentato il 12 novembre 2018, il reclamo in oggetto è tempestivo.

E. 23

Al reclamo la AO 1 acclude alcune fotografie (doc. H e N), così come una lettera del 13 giugno 2001 in cui la E_____ SA proponeva a AP 1 e AP 2 un accordo sul transito cautelare lungo le particelle n. 993 e 994 (doc. N; recte : M). Si tratta di documenti già rubricati nel fascicolo di primo grado e negli incarti richiamati (inc. OA.2001.134 e DI.2009.131). Non giova dunque interrogarsi sulla loro proponibilità (art. 326 cpv. 1 CPC).

E. 24

Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto ha richiamato la vecchia prassi cantonale secondo cui, in analogia con i principi applicabili in materia espropriativa, quand'anche il convenuto soccombesse in un'azione tendente a ottenere un accesso necessario, spese e ripetibili andavano di regola a carico dell'attore. La procedura attuale essendo la ripetizione della causa promossa il 13 luglio 2001 dalla E_____ SA, il primo giudice ha ritenuto di attenersi tuttora a quella giurisprudenza, giustificata anche – a suo avviso – perché “i convenuti si vedono gravati loro malgrado da un onere sui propri fondi, ancorché dietro versamento di un'indennità” (consid. 11).

E. 25

Nel reclamo la AO 1 invoca la sentenza pubblicata in DTF 143 III 261, chiedendo di porre spese processuali e ripetibili a carico dei convenuti in solido. A questi ultimi essa rimprovera di essersi “tenacemente” opposti alla petizione, rifiutando con pervicacia l'unico ragionevole accesso necessario su una strada che già esiste e formulando in subordine richieste di indennità esagerate. L'attrice si duole inoltre che i convenuti l'abbiano costretta a rivolgersi al Pretore per essere autorizzata a transitare sui loro fondi in via cautelare e a sistemare essa medesima il sedime stradale in cattivo stato. Quanto alla causa promossa nel 2001 dalla E_____ SA, l'attrice sottolinea che quel processo è terminato nel 2004 e non ha alcuna incidenza sulla causa odierna, mentre il fatto che i convenuti si vedano gravare i loro fondi da un accesso necessario è compensato dal fatto che essa dovrà

partecipare alla manutenzione della strada. Nella fattispecie non si giustifica pertanto, essa conclude, di derogare al precetto della soccombenza.

E. 26

Con la sentenza pubblicata in DTF 143 III 261, invocata dai reclamanti, il Tribunale federale ha stabilito che, pur nelle cause vertenti sulla concessione di un accesso necessario (ispirate al diritto espropriativo), le spese giudiziarie vanno poste di regola a carico del soccombente, come prevede l'art. 106 cpv. 1 CPC. Eccezioni fondate sull'art. 107 CPC, ovvero sull'equità, devono giustificarsi alla luce di “circostanze particolari”. “In presenza di più tracciati praticabili” quali accessi necessari – ha proseguito il Tribunale federale – “un'opposizione apparirà legittima e potrà condurre a una ripartizione delle spese per metà, ripetibili compensate”. Inversamente – esso ha precisato – “un'opposizione a oltranza e/o una richiesta spropositata di indennizzo saranno ulteriori motivi di messa delle spese e delle ripetibili a carico della parte convenuta soccombente”. L'applicazione dell'art. 107 CPC è possibile tuttavia per il solo giudizio di primo grado. In appello continua a valere senza eccezioni il precetto della soccombenza (pag. 270 in basso).

E. 27

Nel precedente giudicato dal Tribunale federale il Pretore aveva respinto l'azione di accesso necessario. Questa Camera aveva riformato tale sentenza, riconoscendo all'attore un accesso necessario con ogni veicolo sui fondi del convenuto. Essa aveva accertato – in sintesi – che non esisteva in quella fattispecie un vicino dal quale si potesse ragionevolmente esigere la concessione del passo a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità (art. 694 cpv. 1 CC), poiché il fondo non aveva mai avuto un collegamento stradale. Si potevano immaginare nondimeno tre possibilità di accesso veicolare e alla luce di una perizia assunta in prima sede il tracciato di minor danno (art. 694 cpv. 2 CC) era risultato, per finire, quello attraverso i fondi del convenuto (I CCA, sentenza inc. 11.2012.86 del 17 giugno 2015). Il Tribunale federale ha ritenuto che in presenza di più tracciati praticabili sussistessero i presupposti equitativi dell'art. 107 CPC (“circostanze particolari”) e ha suddiviso le spese processuali di primo grado a metà, compensando le ripetibili (salvo per quanto riguardava una perizia inutile, i cui costi sono stati addebitati a chi l'aveva chiesta). Le spese e le ripetibili di appello sono state poste invece a carico del convenuto (art. 106 cpv. 1 CPC).

E. 28

Il caso in esame si presenta sostanzialmente analogo. Anche in concreto si sono individuate tre possibilità di accesso necessario, tutte di per sé fattibili. Le risultanze peritali hanno consentito di accertare nondimeno che il vicino dal quale si sarebbe potuta esigere la concessione del passo a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità avrebbe subito un grave pregiudizio economico, sproporzionato rispetto a quello che avrebbero dovuto sopportare i proprietari degli altri fondi che entravano in considerazione per i due tracciati alternativi. La scelta non è risultata agevole, tant'è che nell'identica causa promossa il 13 luglio 2001 dalla E_____ SA gli accertamenti del perito di allora erano stati ritenuti insufficienti dal Tribunale federale. Solo le perizie assunte nell'ambito della presente causa hanno permesso di individuare quale dei due tracciati rimanenti fosse di minor danno per i proprietari interessati. “In presenza di più tracciati praticabili” si giustificava così di far capo ai presupposti equitativi dell'art. 107 CPC (“circostanze particolari”) e di suddividere le spese processuali a metà, compensando le ripetibili. Poco importa che il processo di primo grado fosse retto ancora dal vecchio diritto di procedura.

La citata sentenza del Tribunale federale, del 14 marzo 2017, andava applicata dal Pretore aggiunto sin dalla sua emanazione. E non poteva essere ignorata, poiché era apparsa nella raccolta ufficiale il 5 ottobre 2017, un anno prima che fosse presa la decisione impugnata. Al proposito il reclamo si dimostra così parzialmente fondato.

E. 29

La reclamante rimprovera ai convenuti “un'opposizione a oltranza e/o una richiesta spropositata di indennizzo come “motivi di messa delle spese e delle ripetibili a carico della parte convenuta soccombente”. Contrariamente all'opinione della reclamante, non si può dire tuttavia che nella fattispecie in convenuti abbiano formulato pretese spropositate. Certo, ancora nell'atto di appello AP 1 postulava un indennizzo di fr. 54 167.50 e AP 2 di fr. 121 241.30, tuttavia a quel momento mancavano ancora risultanze peritali sull'applicazione analogica dei principi del diritto espropriativo e sul cosiddetto “metodo della differenza” in materia di indennizzo. La perizia ordinata dal Pretore aggiunto non accennava a simili criteri, ciò che ha indotto i convenuti a formulare cifre a beneplacito (e nell'appello costoro lamentano che il Pretore aggiunto abbia respinto ogni approfondimento per opera del perito). Viste poi le risultanze della perizia complementare, nel memoriale del 2 settembre 2021 essi vi si sono adeguati senza indugio (sopra, consid. 21).

E. 30

Per il resto è vero che nel corso della procedura i convenuti non si sono dimostrati concilianti né accomodanti. A prescindere dal fatto però ch'essi non erano tenuti ad accettare senz'altro le ri-chieste dell'attrice, tanto meno ove si considerino le delicate e non prevedibili risultanze della perizia complementare, una causa dura e combattuta ancora non giustifica un diverso riparto di spese e ripetibili, a meno che una parte ecceda o abusi dei pro-pri diritti, ciò che non è il caso nella fattispecie. Quanto al fatto che la AO 1 si sia dovuta rivolgere al Pretore per essere autorizzata a transitare in via cautelare sui fondi dei convenuti e a sistemare il sedime stradale in cattivo stato, tali procedimenti sono estranei (e precedenti) l'attuale causa. Ne segue che, per concludere, non si ravvisano in concreto i presupposti per scostarsi da quanto il Tribunale federale ha deciso in DTF 143 III 261 e addebitare ai convenuti la totalità delle spese giudiziarie.

E. 31

Le spese del reclamo seguono la vicendevole soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). Vanno poste perciò a carico delle parti in ragione di metà ciascuno, compensate le ripetibili. III. Sui rimedi giuridici a livello federale

E. 32

Circa i rimedi giuridici esperibili contro la sentenza odierna sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso del merito raggiunge agevolmente il minimo di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 2). Relativamente al reclamo, il valore litigioso delle spese giudiziarie di primo grado non raggiunge invece tale soglia. Per questi motivi, decide: 1. Le cause inc. 11.2018.124 e 11.2018.130 sono congiunte. 2. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è parzialmente accolto nella sua domanda subordinata e il dispositivo n. 1 secondo paragrafo della sentenza impugnata è riformato come segue: L'iscrizione nel registro fondiario avverrà dietro ricevuta del pagamento eseguito dalla ditta AO 1 di un'indennità di fr. 36 925.– a AP 1 e di fr. 29 295.– ad AP 2. Per il resto l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 3. Le spese di appello, di fr. 11 000.– (compresi fr. 3900.– di onorari peritali), da anticipare dagli appellanti, sono poste

solidalmente per due terzi a carico degli appellanti medesimi e per il resto a carico della AO 1, cui gli appellanti rifonderanno, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 2650.– per ripetibili ridotte. 4. Il reclamo è parzialmente accolto, nel senso che il dispositivo n. 2 della sentenza impugnata è riformato come segue: La tassa di giustizia di fr. 4000.– e le spese di fr. 9500.– sono poste per metà a carico dell'attrice e per l'altra metà a carico dei convenuti in solido, compensate le ripetibili. 5. Le spese del reclamo, di fr. 2000.–, da anticipare dalla reclamante, sono poste per metà a carico della reclamante medesima e per l'altra metà a carico dei convenuti in solido, compensate le ripetibili. 6. Notificazione: – ; – avv. dott. .

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il presidente La vicecancelliera

Remedi 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 provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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