

TI_GERICHTE 11.2020.128 vom 30. August 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-08-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2020.128

FR: TI_GERICHTE 11.2020.128 du 30 août 2022

IT: TI_GERICHTE 11.2020.128 del 30 agosto 2022

Regeste

Accesso necessario: presupposti perché vi sia rinuncia all'accesso necessario

Erwägungen

E. 1

Le decisioni finali emanate dai Pretori o dai Pretori aggiunti con la procedura ordinaria sono impugnabili mediante appello 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 il Pretore aggiunto non ha fissato il valore litigioso. Ora, nelle controversie che vertono sulla concessione di un accesso necessario il valore litigioso è determinato da quello che tale diritto ha per il fondo dominante o dalla svalutazione causata al fondo serviente, se questa è maggiore (DTF 136 III 63 consid. 1.1.1; più di recente: sentenza 5A_670/2019 del 10 febbraio 2020 consid. 1.2; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2018.12 del 28 dicembre 2018, consid. 2). In concreto risulta che l'attrice ha proposto ai convenuti indennizzi per la servitù di passo di fr. 24 000.– e di fr. 13 200.–, di modo che il valore litigioso di fr. 10 000.– può reputarsi raggiunto, ciò che del resto i convenuti non revocano in dubbio. Sotto questo profilo l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

La sentenza impugnata, del 5 agosto 2020, è stata intimata alle parti l'11 agosto 2020. L'avviso di ricevimento è stato depositato nella casella postale dell'appellante l'indomani e la sentenza impugnata è stata ritirata dal patrocinatore dell'attrice il 24 agosto 2020 (tracciamenti degli invii n. 98._____, agli atti). Ciò non toglie che il termine d'impugnazione fosse già cominciato a decorrere il 20 agosto 2020, il giorno dopo la scadenza del termine di giacenza dell'invio (sette giorni) presso l'ufficio postale (art. 138 cpv. 3 lett. a CPC; DTF 143 III 18 consid. 4.1; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2019.76 del 12 agosto 2019, consid. 3). Inoltrato il 17 settembre 2020 (timbro postale sulla busta d'invio), entro 30 giorni dalla scadenza di quel termine, l'appello in esame è in ogni modo tempestivo e come tale ammissibile.

E. 3

Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto ha riepilogato anzitutto i criteri che disciplinano l'ottenimento di un accesso necessario (pag. 3, seconda metà). Ciò premesso, egli ha accertato che la particella n. 1175 è divenuta edificabile nel 2007, che tale fondo non dispone di un accesso sufficiente alla strada pubblica e che la soluzione meno pregiudizievole per un collegamento sarebbe quella di passare lungo la strada esistente sulle particelle n. 1047 e 790, proprietà dei convenuti (pag. 4 in alto). Se non che, egli ha soggiunto, l'attrice non può rivendicare simile diritto, poiché si è preclusa essa medesima il

collegamento veicolare della particella n. 1175 alla pubblica via. Proprietaria dell'originaria particella n. 889, nel 1985/86 essa ha avviato un progetto immobiliare per l'edificazione di quattro case contigue, scorporando da tale fondo le particelle n. 1019, 1020, 1021 e 1022. Sulla residua particella n. 889, come pure sulle particelle n. 1019, 1020 e 1021 essa ha poi costruito quattro stabili. Quelli eretti sulle particelle n. 1019, 1020 e 1021 sono stati venduti a terzi. La particella n. 1022 invece è stata costituita in comproprietà coattiva e su di essa l'attrice ha formato due posteggi per ogni particella con un passaggio pedonale che permette alla nuova particella n. 889, così come alle particelle n. 1019, 1020 e 1021, di raggiungere la via C_____.

Per il Pretore aggiunto dunque l'attrice, compiendo nel 1985 una scelta di massimo sfruttamento edilizio, si è preclusa definitivamente il collegamento veicolare della particella n. 1175 alla pubblica via (sentenza impugnata, pag. 4, quarto paragrafo). Quanto alla particella n. 1075, ha continuato il Pretore aggiunto, essa è stata ricavata dall'attrice nel novembre del 2006 dalla residua particella n. 889, profittando della circostanza che grazie alla revisione del piano regolatore comunale, discussa già nel 2002 ed entrata in vigore nel 2007, anche la porzione più a nord della particella n. 889 sarebbe divenuta edificabile. Sulla particella n. 1175 l'attrice ha poi riportato una quota di comproprietà coattiva della particella n. 1022 corrispondente a un posteggio e alla possibilità di usare il passaggio pedonale (sentenza impugnata, pag. 5 seg.). A mente del Pretore aggiunto, in definitiva, se la prima scelta edificatoria dell'attrice compiuta contando sul fatto che la parte settentrionale della particella n. 889 sarebbe rimasta inedificabile denota una ■grossolana assenza di lungimiranza■, il successivo frazionamento con conseguente riporto delle servitù di passo e di posteggio sul nuovo fondo dimostrano la ■volontà cosciente■ di servire la particella n. 1175 del solo accesso pedonale, onde la reiezione della petizione per difetto di uno stato di necessità ■giuridicamente tutelabile■.

4. AP 1 contesta che lo stato di necessità della particella n. 1175 sia stato da lei causato in modo ■deliberato e intenzionale■. Essa mette in dubbio che al primo frazionamento, nel 1985, le particelle n. 790 e 1047 disponessero della strada veicolare. Inoltre essa fa valere che nel 1985 l'odierna particella n. 1175 era situata in zona agricola e solo in seguito alla revisione del piano regolatore è divenuta edificabile, ciò che rende necessario un accesso alla pubblica via. L'appellante ritiene che non può esserle rimproverato di avere effettuato una scelta edilizia conforme alle disposizioni di diritto pubblico in vigore a quel tempo e di non avere previsto l'espansione dei terreni edificabili. A suo avviso, non si poteva pretendere da lei un diverso progetto edilizio per considerare un ipotetico cambiamento di zona della porzione più a nord del fondo, cambiamento che non è stato da lei promosso. L'attrice contesta altresì l'opinione del Pretore, secondo cui essa si è accomodata consapevolmente, in concomitanza con il frazionamento della particella n. 889 prima del cambio di zona, di un diritto di passo pedonale e di un posteggio, giacché anche senza il frazionamento quella particella non aveva un accesso alla pubblica via. E assegnare un parcheggio alla nuova particella era l'unica possibilità in quel momento per assicurare al fondo un accesso indiretto – ancorché insufficiente – alla via pubblica. Da ultimo l'appellante afferma che il suo interesse all'accesso veicolare prevale sullo stato di fatto attuale, che le arreca un importante danno economico per l'impossibilità di sfruttare debitamente un terreno edificabile in una zona pregiata. In funzione di ciò essa chiede pertanto di annullare il giudizio impugnato e di rinviare gli atti al Pretore aggiunto perché gravi le particelle n. 790 e 1047 RFD delle servitù di accesso necessario, previo accertamento delle indennità dovute ai convenuti per l'ottenimento di tali servitù, e ordini l'iscrizione di quei diritti nel registro fondiario.

E. 5

Nel caso specifico il Pretore aggiunto ha respinto la petizione ■ in sintesi ■ perché l'attrice si è preclusa essa medesima l'accesso necessario della particella n. 1075 RFD alla pubblica via, rinunciando di fatto alla servitù. Questa Camera ha avuto modo di ricordare nondimeno che si preclude il diritto a un accesso necessario solo chi vi rinuncia deliberatamente (I CCA, sentenza inc. 11.2015.51 del 20 luglio 2017 consid. 11 con rinvio a DTF 136 III 141 consid. 5.4.3 ; v. anche sentenza inc .11.2014.81 del 1° dicembre 2016 consid. 8). Non può pretendere invero un accesso necessario il proprietario che ha determinato o che ha tollerato lo stato di necessità se egli stesso ha tenuto un comportamento contrario alla buona fede, per esempio rinunciando a un passo esistente per ottenerne uno più comodo (DTF 134 III 51 consid. 4.1 con numerosi rinvii). Come detto, un accesso necessario può essere rifiutato solo se il proprietario che ha cagionato lo stato di necessità delimitando la sua particella tramite divisioni, alienazioni o riunioni di fondi ha agito intenzionalmente (DTF 134 III 51 consid. 4.2). Ciò non è il caso di un proprietario che venda un immobile o parte di esso e ometta di riservarsi una servitù di passo, sicché il suo fondo venga a trovarsi senza accesso alla pubblica via. L'applicazione di tali principi dipende in ogni modo dal caso concreto (DTF 134 III 51 consid. 4.1; v. anche sentenze del Tribunale federale 5C.302/2006 del 20 settembre 2007 consid. 4.1, 5A_410/2008 del 9 settembre 2008 consid. 4.1, pubblicato in: ZBGR 92/2011 pag. 157, e 5A_449/2014 del 2 ottobre 2014 consid. 5.2.3). Nella sentenza apparsa in DTF 134 III 51 consid. 4 il richiedente aveva determinato mediante divisioni, riunioni e alienazioni i confini della propria particella, riservandosi un accesso alla pubblica via risultato poi insufficiente. In quel caso il Tribunale federale ha ritenuto che l'interessato fosse cosciente delle difficoltà d'accesso al suo fondo e che si accontentasse della via da lui creata, di modo che non poteva pretendere un accesso necessario su terreni altrui. Altrettanto vale per un proprietario che rinunci ad adattare i suoi progetti edilizi alle condizioni topografiche dei luoghi e rifiuti di scegliere soluzioni ragionevolmente esigibili per evitare di ledere i diritti dei vicini (DTF 136 III 130 consid. 5.4). Se invece la destinazione dei luoghi si è modificata per ragioni oggettive (ad esempio in seguito allo sviluppo di un agglomerato che trasforma fondi agricoli in aree edificabili) non si può rimproverare all'acquirente di terreni agricoli di avere creato egli stesso la necessità di un accesso necessario per avere costruito una casa dopo avere ricevuto l'autorizzazione necessaria. Se la situazione dei luoghi si è modificata, è possibile che l'accesso del quale una persona si sia accomodata non sia più sufficiente (DTF 93 II 167 consid. 3, 85 II 392 consid. 1b, ripresi in: Piotet in Commentaire romand, CC I, Basilea 2010, n. 22 ad art. 694; Pradervand-Kernen, Obtention d'un accès suffisant en vue de la construction d'un immeuble: moyens de droit public et de droit privé, en particulier la constitution d'une servitude de passage nécessaire i n: ZBGR/RNRF 97/2016 pag. 392).

E. 6

In concreto è pacifico che fino al primo frazionamento, avvenuto nel 1985 (ispezione RF, istanza di frazionamento e iscrizione comproprietà coattiva del 6 settembre 1985) contestualmente al progetto edilizio che prevedeva l'edificazione di quattro abitazioni, la particella n. 889 appartenente all'attrice formava un unico appezzamento con le particelle n. 1022, 1021, 1019, 1020, 889 e 1175. Inoltre essa era edificabile, tranne la porzione nord, che era un'area a uso agricolo (l'odierna particella n. 1175), e lambiva la via C_____ . Il fondo aveva di conseguenza un accesso stradale adeguato. Dopo i frazionamenti solo la particella coattiva n. 1022 e la particella n. 1021 (sopra, lett. A) risultano raggiungibili con

veicoli. Le altre particelle sono accessibili solo a piedi, passando sul sentiero che ne costeggia il confine sino alla particella n. 1022. Per finire l'appellante è rimasta proprietaria della sola particella n. 889, sulla quale ha edificato la propria abitazione. La porzione nord di tale fondo era zona agricola. Grazie al nuovo piano regolatore, entrato in vigore nel 2007, anche la porzione nord di tale particella è divenuta edificabile. E ancor prima che entrasse in vigore il nuovo piano regolatore, il 6 novembre 2006, l'attrice ha frazionato tale particella, scorporando la porzione nord, divenuta la particella n. 1175, e iscrivendo anche in suo favore servitù di passo pedonale e di posteggio sulla particella n. 1022, della quale è stata iscritta quale comproprietaria (ispezione a RF, istanza d'iscrizione di frazionamento e di servitù prediale).

E. 7

Sta di fatto che, quando ha optato per il progetto immobiliare che prevedeva il frazionamento del suo ampio fondo facendo sì che la particella n. 889 fosse raggiungibile solo tramite un sentiero, l'attrice ha rinunciato deliberatamente all'accesso veicolare al proprio fondo, accomodandosi di un percorso pedonale. Fino al 2006, per i principi esposti dianzi (consid. 5), il caso sarebbe stato analogo perciò a quello pubblicato in DTF 134 III 49, sicché AP 1 non avrebbe potuto pretendere un accesso necessario. Essa medesima, in effetti, si era privata di un collegamento veicolare mediante frazionamenti e alienazioni, accomodandosi della situazione, sebbene già a quel momento la particella n. 889 fosse in parte edificabile e il suo uso conforme alla destinazione del piano regolatore esigesse di per sé un accesso veicolare alla strada pubblica (DTF 136 III 133 consid. 3.1 con richiami). Notoriamente l'art. 694 cpv. 1 CC garantisce invero al proprietario di un fondo situato entro un perimetro in cui si trovino case d'abitazione o di vacanza il diritto di accedere al proprio immobile – per principio – con veicoli a motore, salvo casi estranei alla fattispecie (v. RtiD I-2012 pag. 895 n. 13; v. da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2020.70 del 7 aprile 2022 consid. 7a). La situazione è mutata nel 2006, quando la porzione nord della particella n. 889, a uso agricolo, è divenuta la nuova particella n. 1175, la quale dal 2007 si trova in zona edificabile. A quel momento l'accesso pedonale alla particella n. 1175 non risultava più sufficiente ed è venuto a crearsi uno stato di necessità. Non a torto l'appellante fa valere di conseguenza che non può esserle rimproverato un comportamento lesivo della buona fede per avere scelto, nel 1985, una soluzione edilizia che lasciasse l'allora particella n. 889 senza possibilità di accesso veicolare. Costei non poteva prevedere infatti che a distanza di vent'anni gran parte della particella n. 889 sarebbe divenuta edificabile (1111 m² per rapporto ai 1388 m² della superficie originaria), né il Pretore aggiunto accenna indizi concreti che avrebbero dovuto indurre concretamente a fare assegnamento su un'urbanizzazione a lungo termine. Quanto al fatto che l'attrice si sarebbe accomodata nel 2006 del passo pedonale, iscrivendo anche in favore della particella n. 1175 (contestualmente alla creazione di tale fondo) un diritto di passo pedonale e assicurandosi la contitolarità coattiva della particella n. 1022, come pure un parcheggio e il passo pedonale sulla particella n. 889, vale quanto si è già spiegato, ovvero che si preclude il diritto a un accesso necessario solo chi si accomoda di uno stato di necessità da lui medesimo determinato, non chi viene a trovarsi in uno stato di necessità per intervenute mutazioni oggettive nello statuto giuridico dei fondi.

E. 8

Se ne conclude che il Pretore aggiunto, limitando il suo esame alla questione di sapere se l'attrice si sia preclusa il diritto a un accesso necessario, risolvendolo per altro in un modo

che non può essere condiviso, non ha applicato correttamente l'art. 694 cpv. 1 CC. Egli non poteva concludere in effetti che il passaggio di minor danno è quello attraverso le particelle n. 790 e 1047 RFD senza ponderare d'ufficio anche la ragionevole possibilità di eseguire un accesso necessario lungo le particelle n. 889, 1019, 1020, 1021 e 1022, come fanno notare i convenuti (osservazioni all'appello, pag. 6). Nelle condizioni descritte non rimane che annullare la sentenza impugnata e rinviargli gli atti per nuovo giudizio. A tal fine egli terrà conto del fatto 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 “in secondo luogo contro coloro per i quali il passaggio è di minor danno” (art. 694 cpv. 2 CC). Dovesse giungere alla conclusione che l'azione di AP 1 merita accoglimento, egli ordinerà una perizia sull'ammontare delle indennità litigiose.

E. 9

Le spese del giudizio odierno seguirebbero il principio della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). In concreto l'appello va accolto nella misura in cui tende all'annullamento della sentenza impugnata, mentre per quanto riguarda il merito il caso rimane aperto, non potendosi prevedere come statuirà il Pretore aggiunto in esito al rinvio degli atti da parte di questa Camera. In circostanze simili conviene suddividere le spese processuali a metà e compensare le ripetibili (v. DTF 139 III 351 consid. 6). Sulle spese di primo grado il Pretore aggiunto deciderà nuovamente nell'ambito del nuovo giudizio.

E. 10

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente decisione sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge anche la soglia di fr. 30 000.– nella prospettiva dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è accolto, la sentenza impugnata è annullata e gli atti sono rinviati al Pretore aggiunto per nuovo giudizio nel senso dei considerandi. 2. Le spese processuali di fr. 2900.–, da anticipare dall'appellante, sono poste a carico delle parti in ragione di metà ciascuno, compensate le ripetibili. 3. Notificazione: – avv. ; – avv. dott. .

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il presidente La vicecancelliera

Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario 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 provvisoriale (art. 46 cpv. 2 LTF).