

TI_GERICHTE 11.2020.52 vom 28. Februar 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-02-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2020.52

FR: TI_GERICHTE 11.2020.52 du 28 février 2022

IT: TI_GERICHTE 11.2020.52 del 28 febbraio 2022

Regeste

Riscatto o spostamento di una servitù di passo pedonale gravante il fondo serviente

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate dai Pretori 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). In concreto il Pretore ha stabilito per finire il valore litigioso, alla luce delle risultanze istruttorie, in fr. 17 507.05, ossia fr. 9980.– (il maggior valore fra il vantaggio che avrebbe tratto il fondo serviente dalla cancellazione della servitù e lo svantaggio che sarebbe derivato al fondo dominante) più la pretesa risarcitoria di fr. 7527.05 (sentenza impugnata, pag. 22). Al proposito le parti non muovono obiezioni. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore di AP 1 il 30 aprile 2020 (traccia degli invii n. 98. _____, agli atti). Il termine di ricorso sarebbe scaduto così sabato 30 maggio 2020, salvo protrarsi al lunedì successivo in virtù dell'art. 142 cpv. 3 CPC e, trattandosi di un giorno festivo (lunedì di Pentecoste), prorogarsi ulteriormente al 2 giugno 2020 (art. 1 della legge ticinese concernente i giorni festivi ufficiali nel Cantone Ticino: RL 843.200) . Introdotta l'ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto tempestivo.

E. 2

Con l'appello AP 1 chiede, fra l'altro, che la garanzia di fr. 10 000.– depositata da AO 1 nella procedura cautelare sia svincolata in suo favore “quale risarcimento del danno patito in seguito al provvedimento cautelare”. Ora, in virtù dell'art. 264 cpv. 2 CPC un istante può essere chiamato a rispondere del danno causato in seguito a un provvedimento cautelare ingiustificato. Sta di fatto che AP 1 non ha mai sottoposto una simile domanda al Pretore. Come in questa sede, egli ha postulato la rifusione delle spese processuali relative al procedimento cautelare, di complessivi fr. 7527.05, ma non ha formulato altre richieste di risarcimento danni per fr. 10 000.– né, tanto meno, ha chiesto la liberazione della garanzia in proprio favore (si vedano da ultimo le richieste di giudizio nel memoriale conclusivo del 13 gennaio 2020, pag. 19 seg.). Nuove domande in appello sono ammissibili, tuttavia, soltanto se sono fondate su nuovi fatti o nuovi mezzi di prova (art. 317 cpv. 2 CPC), eventualità che neppure l'appellante adombra, sicché al riguardo il ricorso si dimostra già di primo acchito irricevibile.

E. 3

Nella sentenza impugnata il Pretore ha ricordato anzitutto che l'attrice ha promosso un'azione negatoria (recte : confessoria) a tutela del diritto di passo pedonale sul lato ovest

del fondo serviente, mentre con la riconvenzione il convenuto ha postulato la soppressione di tale servitù, rinunciando nel memoriale conclusivo a proporre lo spostamento sulla vicina particella n. 1689. Il primo giudice si è interrogato poi sul contenuto della servitù litigiosa, rilevando che l'attrice ha acquistato il fondo dominante dopo la costituzione del diritto reale limitato, il quale va interpretati di conseguenza secondo l'affidamento che costei poteva riporre nel registro fondiario, compresi i documenti giustificativi. A tale riguardo egli ha concluso, fondandosi sulla raffigurazione grafica annessa all'atto costitutivo e sottoscritta dallo stesso AP 1, che la servitù grava entrambi i lati (est e ovest) del fondo serviente e consente di raccordare il fondo dominante al sentiero pubblico posto a monte tramite due percorsi distinti. Né il convenuto né l'interveniente adesiva – ha continuato il primo giudice –pretendono che il tracciato della servitù a ovest sia stato modificato dopo la costituzione del diritto o che l'attrice abbia smesso di usarlo o ne abbia fatto un uso diverso da quello originario. Men che meno risulta che le beole posate su quel tracciato “a passo indiano” siano successive all'acquisto del fondo dominante da parte dell'attrice. Escluso un abuso di diritto, il Pretore ha reputato senza rilievo che l'attrice lasci il suo cane lasciare deiezioni sul fondo gravato. Il Pretore ha ritenuto così fondata l'azione principale, giacché la prospettata edificazione della piscina sul tracciato ovest del passo minaccia la servitù come tale (sentenza impugnata, pag. 14 a 18). Quanto alla riconvenzione, il Pretore si è domandato se nella fattispecie ricorrono i presupposti per un riscatto della servitù (art. 736 cpv. 2 CC). Appurato che l'interesse del fondo dominante al diritto reale limitato consiste nella possibilità di accedere all'entrata principale della casa dell'attrice mediante il tracciato più diretto e comodo, il primo giudice ha accertato che il percorso litigioso è quello che meglio soddisfa tali criteri. Esso si sviluppa su un tracciato rettilineo di 9 m con una pendenza costante, mentre l'altro (prendendo i medesimi punti di partenza e di arrivo) comporta due svolte a 90 gradi, è gradinato ed è lungo 26 m. Ne ha desunto, il Pretore, che l'interesse del fondo dominante al tracciato sul lato ovest non è mutato. Circa una possibile sproporzione tra l'interesse (invariato) del proprietario del fondo dominante e l'aggravio per il proprietario del fondo serviente, il primo giudice ha rammentato che il fatto all'origine della sproporzione dev'essere successivo alla costituzione della servitù e non deve imputarsi al proprietario gravato. Se non che – egli ha soggiunto – il convenuto medesimo ha costituito la servitù e sapeva perciò che l'uso del prato nella porzione occidentale del suo fondo sarebbe stato limitato dalla medesima, quantunque sussista un altro passaggio per accedere al fondo dominante dal sentiero a monte. Riguardo all'aggravio dovuto alla servitù, che impedirebbe di sfruttare appieno il fondo serviente con l'edificazione della piccola piscina già autorizzata, il Pretore ha rilevato che tale stato di cose sussisteva già al momento in cui il convenuto ha costituito il diritto reale limitato. L'aggravio si riconduce così al proprietario medesimo, senza trascurare che l'impossibilità di realizzare la piscina non impedisce uno sfruttamento razionale del fondo serviente. Né il maggior valore che tale fondo trarrebbe da una cancellazione del diritto reale limitato (meno di un decimo del valore attuale) giustifica la soppressione della servitù. Non dandosi quindi sproporzione fra gli interessi in gioco, il primo giudice ha escluso un riscatto della servitù medesima (sentenza impugnata, pag. 18 a 21). Da ultimo il Pretore ha scartato l'eventualità che nel caso specifico la cancellazione della servitù possa essere pronunciata in applicazione dell'art. 742 cpv. 1 CC, ovvero spostando il tracciato del passo dal lato ovest su quello (già esistente) sul lato est. Il trasporto della servitù infatti deve conservare il diritto reale limitato sostanzialmente intatto e non può ledere il principio dell'identità della servitù. Invece – ha epilogato il primo giudice – il trasporto in questione lederebbe tale

precetto, poiché il percorso sul lato est non persegue le stesse finalità del passaggio sul lato ovest, che permette un accesso più agevole e diretto al sentiero comunale verso il nucleo di _____ . In definitiva egli ha pertanto accolto l'azione principale e respinto la riconvenzione (sentenza impugnata, pag. 21 seg.).

E. 4

Preliminarmente l'appellante lamenta che il Pretore ha condotto il procedimento in spregio dei principi di celerità ed efficienza, fissando il valore litigioso “a livelli estranei alla realtà” e ordinando, nonostante la sua opposizione, l'assunzione di prove inutili, a co-minciare da una perizia, quantunque gli atti del procedimento cautelare fossero sufficienti anche per il giudizio di merito. Egli sostiene poi che la motivazione del giudizio impugnato non adempie le esigenze di una “analisi nach Recht und Billigkeit ” e trascura o sottovaluta elementi essenziali. Egli rimprovera al primo giudice – in sintesi – di avere giudicato come se si trovasse di fronte a due servitù, di avere trascurato il vero scopo della servitù attenendosi superficialmente allo schizzo allegato all'atto costitutivo, di non avere tenuto conto degli effetti della ristrutturazione degli edifici sul fondo dominante, di non avere considerato che il sentiero pubblico a monte continua anche a est, di avere disconosciuto che il fondo dominante è accessibile anche dal sentiero a valle, di avere ritenuto a torto il fondo serviente già razionalmente utilizzato, di non avere tenuto calcolo della morfologia dell'agglomerato e di avere travisato il concetto di identità della servitù. Da tali argomentazioni giova sgombrare il campo. a) Per quanto attiene alla pretesa violazione del principio di celerità, l'attrice obietta a ragione che l'appellante non è estraneo al protrarsi della procedura, avendo sollecitato proroghe di termini e rinvii di udienze (osservazioni, pag. 3 seg.). Quanto all'istruttoria, il convenuto medesimo aveva proposto – fra l'altro – l'assunzione di cinque testimoni e di una perizia (distinta annessa al verbale di udienza del 9 maggio 2017), ben guardandosi dall'impugnare l'ordinanza sulle prove in cui il primo giudice ha vagliato la sua opposizione (ordinanza dell'11 luglio 2017 nel fascicolo “atti diversi”). Né l'appellante è estraneo all'accertamento del valore litigioso, giacché dopo aver escluso la necessità di verifiche peritali al riguardo egli ha definito “condivisibile” l'importo di fr. 25 000.– esposto dall'attrice per l'azione principale e ha dichiarato che il valore della sua domanda riconvenzionale volta alla cancellazione della servitù non poteva essere diverso (risposta e domanda riconvenzionale del 25 gennaio 2016, pag. 10; lettera del 28 gennaio 2016; ordinanza dell'11 novembre 2016). Sia come sia, un rimprovero di violazione del principio di celerità potrebbe essere trattato se mai come reclamo per ritardata giustizia (art. 319 lett. c CPC). Sta di fatto che nel frattempo il Pretore ha emanato la decisione finale, per altro dopo circa tre mesi dalla presentazione degli allegati conclusivi. La censura si esaurisce dunque in una vana recriminazione. b) Relativamente al preteso difetto di motivazione, le esigenze che deve adempiere una decisione sotto questo profilo (art. 239 cpv. 2 CPC) sono quelle che discendono dall'art. 29 cpv. 2 Cost. Il giudice non è tenuto quindi a determinarsi su ogni singola allegazione. La motivazione può anche essere breve e concisa. Essenziale è ch'essa permetta di capire perché il giudice ha statuito in un modo piuttosto che in un altro, sicché l'interessato possa valutare con cognizione di causa se deferire il litigio all'autorità superiore, la quale deve – a sua volta – poter esercitare adeguatamente il proprio controllo giurisdizionale (DTF 143 III 70 consid. 5.2 con rinvii). Nel caso specifico, come detto (consid. 3), la sentenza impugnata non si limita a una mera riproduzione di “citazioni e riferimenti dottrinali”, come sostiene l'appellante. Il Pretore non ha mancato di esporre minuziosamente la fattispecie (pag. 7 a 14), di determinare lo scopo della servitù, accertandone la violazione in caso di edificazione della progettata piscina

(pag. 14 a 18), e di vagliare le condizioni per una cancellazione, riscatto o spostamento del passo (pag. 18 a 22). Si può comprendere che le valutazioni del primo giudice non aggradino all'appellante. Ciò non basta tuttavia per indiziare carenze formali di motivazione. Se tali considerazioni resistano alle censure di appello sarà esaminato oltre.

E. 5

Nel merito l'appellante, descritta la situazione dei luoghi ed espone le circostanze dell'acquisto dei fondi e della costituzione della servitù litigiosa, fa valere che lo scopo dei diritti di passo gravanti vicendevolmente le particelle n. 1688 e 1691 era di assicurare a entrambi i fondi un raccordo con i due sentieri pubblici situati a monte e a valle attraverso la scalinata che percorre le due particelle lungo il versante est. A suo parere, conferma tale interpretazione il riferimento esplicito ai due sentieri pubblici nell'atto costitutivo delle servitù e il fatto che, fisicamente, il collegamento fra i medesimi si identifichi con la scalinata. Le piode posate “a passo indiano” sul lato ovest della particella n. 1688 servivano invece a raggiungere il rustico su tale particella. Il convenuto non disconosce che lo schizzo annesso all'atto costitutivo (inserto C) “formalmente” determina l'aggravio dell'intero fondo serviente, ma ritiene che il testo dell'atto costitutivo consenta di circoscrivere il passo alla scala che collega i due sentieri pubblici. Tanto più che all'epoca tutti gli accessi agli edifici sul fondo dominante, tranne uno secondario, si trovavano su quel lato, sicché il percorso più breve per raggiungere il sentiero pubblico era allora quello lungo il lato est. Per quanto attiene alla situazione del fondo dominante, l'appellante adduce che al momento della costituzione della servitù i due edifici contigui erano indipendenti l'uno dall'altro. Per lo stabile a sud l'ingresso al piano inferiore avveniva da quel lato, mentre al piano superiore si accedeva da ovest. All'edificio a monte si accedeva invece dai ballatoi lungo la scalinata a est. Dopo la ristrutturazione operata dall'attrice – egli continua – i locali dei due edifici, tranne quelli al piano inferiore, sono stati col-legati e, pur mantenendo gli ingressi precedenti, sono ora accessibili dall'entrata principale a ovest. Poco importano di conseguenza le allegazioni dell'attrice circa il grado di utilizzo dei due percorsi, poiché le modifiche apportate con il restauro dei due edifici non possono comportare per il fondo serviente un aggravio che trascenda lo scopo originario della servitù. Quanto alla situazione del fondo serviente egli obietta che, tolta la superficie del rustico e del passo sui lati sud ed est, l'area fruibile come giardino si riduce a circa 39 m² di prato, il quale, seppure ben soleggiato, all'atto pratico è inutilizzabile. Esposta al transito dell'attrice e in forte pendenza (19.4%), senza una sistemazione la superficie in questione impedisce quindi, a suo dire, uno sfruttamento razionale del fondo. Sapere, in ultima analisi, se si possa imporre all'attrice la rinuncia al tracciato ovest del passo dipende così dal confronto degli interessi delle parti, sia che si applichi l'art. 736 cpv. 2 CC o l'art. 742 CC. Dalla beneficiaria si può esigere quindi un certo sacrificio, sempre che – circostanza che l'appellante rimprovera al Pretore di non avere approfondito – la nuova situazione non sia “meno adatta per il fondo dominante” rispetto a quella iniziale. Il convenuto ribadisce che lo scopo della servitù era di collegare gli ingressi all'immobile del fondo dominante sul lato orientale con il sentiero pubblico a monte, mentre il tracciato a ovest non poteva assolvere altra funzione di collegamento, ad esempio quella di scorciatoia per raggiungere la parte frontale dell'edificio a monte. Pur sopprimendo l'accesso a tale percorso, egli prosegue, il contenuto e la finalità originaria della servitù rimangono intatti. L'interesse invocato dall'attrice si ricondurrebbe invece a un'estensione dello scopo originario della servitù, ovvero al fatto che essa ha creato un nuovo accesso principale sul lato ovest. Ciò rende superflua ogni considerazione sulla lunghezza dei vari percorsi. Invece di accomodarsi di un semplice esercizio contabile –

continua l'interessato – il Pretore avrebbe dovuto esercitare il proprio potere di apprezzamento e ponderare l'insieme delle circostanze. E in tale prospettiva qualche scalino o metro in più è senza rilievo se si considera che il passo priva lui medesimo della possibilità di sfruttare convenientemente quell'area e che lo scopo per il quale l'attrice pretende di mantenere la servitù non corrisponde a quello originario. Per l'appellante, una corretta applicazione dell'art. 742 CC impone quindi il trasporto della servitù nel senso che questa sia esercitata soltanto lungo il tracciato a est e che il resto del fondo serviente sia liberato dall'aggravio. Non senza rammaricarsi per la scarsa precisione osservata alla costituzione della servitù, il convenuto conclude che lo spostamento della servitù riconduce la situazione giuridica alle reali intenzioni delle parti al momento del rogito. Onde la richiesta di accogliere la sua riconvenzione e di rimborsargli i costi della procedura cautelare di fr. 7527.05.

E. 6

L'appellante fonda la sua richiesta di cancellare il diritto di passo lungo il tracciato ovest del fondo serviente sugli art. 736 cpv. 2 e 742 CC. Le due ipotesi vanno esaminate distintamente. L'art. 736 cpv. 2 CC dispone che qualora per il fondo dominante vi sia ancora interesse all'esercizio della servitù, ma di lieve importanza in confronto alla gravità dell'onere, la servitù può essere riscattata o ridotta mediante indennità (art. 736 cpv. 2 CC). Un riscatto presuppone quindi che, dopo la sua costituzione, la servitù abbia perduto interesse per il proprietario del fondo dominante o sia divenuta sproporzionatamente gravosa per il proprietario del fondo serviente, al punto da non giustificare più la sua conservazione (RtiD II-2011 pag. 703 consid. 4 con riferimenti; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2020.30 del 1° ottobre 2021 consid. 7a con riferimenti). Ciò implica una ponderazione d'interessi fondata sul citato principio dell'identità, secondo cui una servitù non può essere mantenuta per un fine diverso da quello in virtù del quale è stata costituita (loc. cit.). L'art. 736 cpv. 2 CC prevede soltanto la possibilità di riscatto o di riduzione (parziale) di una servitù mediante indennizzo. La soppressione senza indennità ricade invece sotto l'art. 736 cpv. 1 CC e presuppone la perdita di ogni interesse (sentenza del Tribunale federale 5A_128/2020 del 13 aprile 2021 consid. 4.1 con rinvii). Neppure l'appellante pretende in concreto che l'attrice abbia perduto ogni interesse al percorso della servitù sul lato ovest del fondo serviente (appello, pag. 11), tant'è ch'egli nemmeno accenna all'ipotesi dell'art. 736 cpv. 1 CC. E in difetto di ogni offerta di indennizzo per la riduzione della servitù proposta, al riguardo l'appello potrebbe esaurirsi già in questi termini (RtiD I-2014 pag. 764 consid. 7b).

E. 7

Sia come sia, le ulteriori argomentazioni dell'appellante non possono essere seguite. Il convenuto fa valere che sopprimendo la possibilità di usare il tracciato sulla porzione ovest del fondo serviente, il contenuto e la finalità originaria della servitù rimangono intatti. La doglianza implica un esame dello scopo della servitù litigiosa alla luce del ricordato principio dell'identità che tornerà utile anche al momento di vagliare la richiesta di spostamento (sotto, consid. 10). Ciò posto, occorre appurare quale fosse lo scopo della servitù litigiosa per il proprietario del fondo dominante al momento in cui il diritto è stato costituito (RtiD II-2020 pag. 856 consid. 3a con rinvii). a) Un'iscrizione nel registro fondiario fa fede circa l'estensione della servitù in quanto determini chiaramente i diritti e le obbligazioni che ne derivano (art. 738 cpv. 1 CC). Entro i limiti dell'iscrizione, l'estensione di una servitù può risultare dal titolo d'acquisto o dal modo in cui il diritto è stato esercitato

per molto tempo, pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC, lex specialis dell'art. 971 CC). Se è chiara, l'iscrizione esclude qualsiasi esegesi. Se non è concludente, occorre far capo all'atto costitutivo della servitù, segnatamente al contratto e alla planimetria sulla quale è riportata l'area gravata (art. 942 cpv. 2 CC). Se nemmeno tali atti sono concludenti, l'estensione della servitù dipende dal modo in cui il diritto è stato esercitato per molto tempo, pacificamente e in buona fede (art. 738 cpv. 2 CC; RtiD I-2009 pag. 646 consid. 7 con richiami; più recentemente: I CCA, sentenza inc. 11.2020.124 del 14 luglio 2021 consid. 7 con rinvii).

b) Nella fattispecie la descrizione diritto/onere di “passo pedonale” nel registro fondiario è meramente telegrafica (doc. A e B: ispezione del registro fondiario). Si deve dunque fare riferimento all'atto costitutivo e in particolare alla rappresentazione grafica acclusa quale inserto C, dalla quale si evince chiaramente che la servitù di passo a carico della particella n. 1688 grava non solo la scala sul lato est del fondo e il lastricato che divide gli immobili fra i due fondi, ma anche il percorso definito da piode posate “a passo indiano” che attraversa l'area non edificata situata sulla porzione ovest del fondo serviente (doc. D: ispezione del registro fondiario). Contrariamente a quanto asserisce l'appellante, poi, anche il testo dell'atto costitutivo fa riferimento a “dei passi (...) sui lati ovest e est della casa” situata sul fondo serviente. Nulla muta che esso menzioni anche un passo che “porta al sentiero comunale” sulla particella n. 1691, giacché tale riferimento concerne se mai la servitù a carico di quella particella in favore della particella n. 1688. Il sentiero comunale a valle, del resto, confina con la particella n. 1691 ed è direttamente accessibile dalla scala lungo il lato est della particella n. 1691.

c) La rappresentazione grafica nell'inserto C dell'atto costitutivo sarà anche approssimativa, come eccepisce l'appellante. Sta di fatto che egli stesso ha partecipato alla stesura di quell'at-to e ha controfirmato l'inserto. La contestata planimetria consente inoltre di appurare senza ombra di dubbio che il diritto di passo in favore della particella n. 1691 riguardava anche il tracciato lungo il lato ovest del fondo gravato, comprese le piode posate “a passo indiano” che lo delimitano. L'appellante medesimo riconosce del resto che “formalmente” lo schizzo ha per effetto di gravare anche quell'area del suo fondo. Per il resto, in forza del precetto della pubblicità correlato all'istituto del registro fondiario (art. 973 CC), circostanze e motivi di carattere personale che non risultano dall'atto costitutivo non sono opponibili a terzi di buona fede, nemmeno ove siano stati determinanti per formare la volontà di chi ha costituito la servitù (DTF 139 III 406 consid. 7.1; sentenza del Tribunale federale 5A_473/2017 del 30 aprile 2018 consid. 3 in: ZBGR/RNRF 100/2019 pag. 271; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2030.45 del 1° ottobre 2021 consid. 5a).

d) Poco importa che sul lato est dei due fondi vi sia una scala, la quale congiunge il sentiero patriziale a monte con il sentiero comunale a valle. Né indizi portano a concludere che il passo a ovest servisse unicamente per accedere al rustico del convenuto. Anzi, il fatto che le piode giungano fino al lastricato fra le due particelle in direzione dell'accesso al giardino, sul lato ovest del fondo dominante, contrasta con tale tesi (doc. E, Q, T e doc. 1). L'appellante medesimo riconosce del resto (memoriale, pag. 9) che, anche prima dei lavori di ristrutturazione degli edifici sulla particella n. 1691, esisteva almeno un'entrata sul lato ovest (doc. U, doc. V 2° foglio e doc. W 2° foglio). Che gli altri accessi fossero sui ballatoi a est non significa poi che il tracciato del passo a ovest non fosse utilizzato. Anche perché per recarsi ai posteggi vicino alla Chiesa di _____ il tracciato a ovest costituiva pur sempre il tracciato più diretto e, seppur di poco, il più corto anche partendo dagli accessi a est (perizia del 30 luglio 2019, pag. 4 e 7 seg.; doc. 10).

e) La tesi dell'appellante, secondo cui la servitù aveva come (unico) scopo il collegamento del fondo dominante con il sentiero pubblico a monte attraverso la scala sul lato orientale,

non trova pertanto riscontro negli atti. Né consta che il tracciato a ovest costituisse una scorciatoia per raggiungere esclusivamente una parte secondaria dell'edificio sul fondo dominante. Attraverso l'ingresso su quel lato si accedeva pur sempre alla sala da pranzo (appello, pag. 10 con riferimento ai doc. V e W). A parte ciò, come testé illustrato (consid. d), l'uso di quel tracciato era possibile sin dalla sua costituzione anche a partire dagli accessi a est. Per di più, come sottolinea il Pretore, i due tracciati hanno caratteristiche diverse se si considera che quello litigioso è lineare e con pendenza costante, mentre l'altro comporta quattordici gradini e due svolte (referto peritale del 30 luglio 2019 pag. 7 seg.). In definitiva, è lecito ritenere che la servitù avesse per scopo di raggiungere dal fondo dominante il sentiero patriziale a monte utilizzando indifferentemente il tracciato a ovest o a est del rustico sul fondo serviente.

E. 8

L'appellante sostiene che l'interesse attuale della servitù non corrisponde a quello iniziale e invoca un aggravio della medesima dovuto alla ristrutturazione degli immobili sul fondo dominante. Ora, è senz'altro vero che i lavori di ristrutturazione fatti eseguire dall'attrice nel 2000 hanno conferito maggiore importanza all'accesso sul lato occidentale, dato che da quella parte (grazie ai collegamenti interni) si possono ora raggiungere locali che prima erano raggiungibili solo dal fronte orientale dello stabile. Sta di fatto che gli accessi preesistenti sono stati conservati (doc. V e W) e l'uso della servitù sul tracciato ovest, come si è visto, è rimasto possibile – come in origine – anche a partire dagli accessi a est. In simili circostanze non si può concludere che la situazione sia mutata al punto da trascendere lo scopo originario della servitù.

E. 9

Il convenuto si duole che il tracciato occidentale della servitù impedirebbe uno sfruttamento razionale dell'unica superficie fruibile come giardino e lo priverebbe di ogni forma di riservatezza e – data la forte pendenza del terreno – finanche della possibilità di sistemare una sedia o un tavolino. La doglianza non può trovare ascolto. Certo, il perito ha assodato che la restrizione della facoltà di utilizzare liberamente la porzione di terreno in questione deprezza il fondo serviente di fr. 9980.– (8.6% del suo valore senza tale onere: referto del 30 luglio 2019, pag. 11 seg.). Non risulta tuttavia, né l'appellante pretende, che tale aggravio sia aumentato dopo la costituzione della servitù. L'interessato non revoca nemmeno in dubbio che la possibilità di sfruttare meglio il proprio fondo con la costruzione di una piccola piscina sussistesse già nel momento in cui egli ha costituito la servitù. Il riscatto o la riduzione della servitù non sono in ogni modo destinati a correggere una sproporzione iniziale (I CCA, sentenza inc. 11.2010.124 del 18 settembre 2013 consid. 8a con riferimenti). Chi acquista un terreno gravato di servitù non può pretendere di rimettere in discussione l'assetto dell'onere solo perché trova modo di migliorare il rendimento dell'immobile (da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2020.30 del 1° ottobre 2021 consid. 7c). A maggior ragione se – come in concreto – ha costituito lui stesso il diritto reale limitato. In concreto non soccorrono di conseguenza gli estremi per un riscatto della servitù di passo giusta l'art. 736 cpv. 2 CC.

E. 10

Rimane da esaminare l'eventuale applicazione dell'art. 742 cpv. 1 CC, stando al quale ove l'uso di una servitù richieda solo una parte del fondo, il proprietario che giustifica un interesse può chiedere il trasporto del diritto a sue spese sopra un'altra parte “non meno

adatta per il fondo dominante”. In tal caso la servitù va esercitata altrove, foss'anche su un'altra porzione del fondo serviente. Il trasporto della servitù, ad ogni modo, deve lasciare il diritto reale limitato sostanzialmente intatto (anche per quanto riguarda il valore). Può causare qualche svantaggio al beneficiario, purché si tratti solo di inconvenienti minori (RtiD I-2014 pag. 764 consid. 7a con rimandi). Per l'essenziale deve però essere equivalente sotto il profilo economico e garantire oggettivamente al suo avente diritto la medesima utilità, ovvero gli stessi vantaggi e le stesse comodità di esercizio (DTF 147 III 216 consid. 4.5).

a) L'attrice obietta in primo luogo che il proprietario di un fondo gravato può chiedere lo spostamento della servitù soltanto dandosi fatti nuovi, che a suo parere non ricorrono nella fattispecie, poiché già al momento della costituzione del diritto di passo il proprietario di un fondo gravato avrebbe potuto ottenere una licenza edilizia per sistemare il terreno. Inoltre, aggiunge, il convenuto ha finanche manifestato di non essere più intenzionato a costruire la piscina. Il proprietario di un fondo serviente che voglia ottenere lo spostamento della servitù deve poter invocare un interesse degno di protezione. Tale interesse può essere di ordine economico, ma anche estetico o immateriale. Deve in ogni caso fondarsi su nuovi bisogni o, quanto meno, su una modifica della situazione (Argul in: Commentaire romand , CC II, Basilea 2016, n. 4 ad art. 742; Petitpierre in: Basler Kommentar, ZGB II, 6^a edizione, n. 9 ad art. 742; Steinauer , Les droits réels, vol. II, 5^a edizione, pag. 483 n. 3486). Nel caso specifico v'è da domandarsi se il convenuto possa valersi di un interesse degno di protezione per invocare il trasporto del diritto di passo. Quand'anche l'intenzione di creare una piscina – o anche solo di sistemare il giardino – integrasse un siffatto interesse (in questo senso: Besson , La suppression et l'adaptation des servitudes par le juge in: JdT 1969 I 279), l'appello sarebbe – comunque sia – destinato all'insuccesso, come si dirà in appresso.

b) L'appellante ribadisce che lo scopo originario della servitù sarebbe salvaguardato anche usando il solo tracciato sul lato est del suo fondo e fa valere che pochi scalini o pochi metri in più sono di poco momento, vista la morfologia dei luoghi, così com'è indifferente l'esposizione al sole (bacìo o solatio) dei due percorsi. Ora, è possibile che aggirare a est il rustico sul fondo serviente per raggiungere, partendo dal lato ovest del fondo dominante, il sentiero comunale verso il nucleo di _____ richieda solo una quindicina di metri in più, quattordici gradini e due svolte a destra rispetto a un tracciato lineare con pendenza costante e un tempo di percorrenza di circa venti secondi in più (perizia del 30 luglio 2019, pag. 7 seg.). Né si disconosce che tale inconveniente e la minore esposizione al sole del tracciato a est per rapporto a quello a ovest (e i conseguenti maggiori oneri di manutenzione in inverno per il primo percorso: perizia, pag. 9) incidono poco o punto sul valore del fondo dominante (perizia, pag. 13). Ci si limitasse a simili aspetti, gli inconvenienti di una simile modifica potrebbero fors'anche rientrare nelle previsioni dell'art. 742 cpv. 1 CC. Il problema è che il proprietario del fondo dominante ha già il diritto di utilizzare la scala sul lato est. E, come detto (consider. 7e), lo scopo originario della servitù era di consentire l'accesso al fondo dominante tramite due percorsi con caratteristiche diverse, senza limitazioni. Non a torto il Pretore ha reputato quindi che una limitazione della servitù a un solo percorso offenderebbe il principio dell'identità. Come rileva l'attrice (osservazioni, pag. 17), l'accoglimento della richiesta del convenuto non si tradurrebbe così in un mero spostamento della servitù da un percorso (sul lato ovest) a un altro (sul lato est), bensì in una vera e propria cancellazione parziale. Una simile eventualità sarebbe però subordinata ai presupposti dell'art. 736 cpv. 2 CC (Argul , op. cit., n. 5 ad art. 742; Steinauer , op. cit., pag. 484 n. 3487). E, come si è appena visto (consider. 6 a 9), estremi del genere non ricorrono nel caso specifico. Anche al proposito l'appello vede dunque la sua sorte segnata.

E. 11

Da ultimo l'appellante postula la rifusione delle spese processuali relative al procedimento cautelare, di complessivi fr. 7527.05. Egli deplora inoltre "l'eccessiva accondiscendenza" con cui il Pretore ha acquisito agli atti le note d'onorario su cui l'attrice ha fondato la sua pretesa per ripetibili. In realtà la prima richiesta non ha portata autonoma, ma è subordinata all'accoglimento dell'appello. L'eventualità non verificandosi in concreto, tale domanda si rivela così senza oggetto. Per il resto, il convenuto non trae alcuna conseguenza dalla censura sulle ripetibili. Senza contare che egli non manca di contraddirsi nella misura in cui, per finire, rivendica la medesima indennità che il Pretore ha assegnato all'attrice.

E. 12

Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). L'attrice, che ha presentato osservazioni all'appello tramite un patrocinatore, ha diritto a un'adeguata indennità per ripetibili.

E. 13

Relativamente ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), anche considerando la domanda volta allo svincolo della cauzione processuale (di fr. 10 000.–; sopra, consid. 2), il valore litigioso non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF né per l'azione principale (fr. 9980.–; sopra consid. 1) né per la riconvenzione (fr. 17 507.05; sopra, consid. 1), fermo restando che il valore delle due azioni non si somma (Tappy in: Commentaire romand, CPC, 2^a edizione, n. 7 ad art. 94 con riferimento all'art. 53 cpv. 1 LTF). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 2500.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà a AO 1 fr. 3000.– per ripetibili. 3. Notificazione: – ; – . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. 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).

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