

# TI\_GERICHTE 11.2020.70 vom 7. April 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-04-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2020.70](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2020.70)

FR: TI\_GERICHTE 11.2020.70 du 7 avril 2022

IT: TI\_GERICHTE 11.2020.70 del 7 aprile 2022

## Erwägungen

### E. 1

CC non conferisce il diritto di arrivare più vicino possibile alla porta di casa (I CCA, sentenza inc. 11.2015.51 del 20 luglio 2017 consid. 8; v. anche RtiD I-2014 pag. 762 n. 13c, I-2007 pag. 766 consid. 8a). Tuttavia un fondo situato entro un perimetro in cui si trovino edifici abitativi o di vacanza deve poter essere raggiunto sino al confine ■ per principio ■ con veicoli a motore, dovendosi assicurare un adeguato accesso anche ai mezzi di soccorso e di servizio, sempre che la topografia dei luoghi ciò permetta (i terreni in notevole pendenza possono costituire un'eccezione: RtiD I-2012 pag. 895 n. 13; I CCA, sentenza inc. 11.2015.51 del 20 luglio 2017 consid. 5). In tal caso l'esistenza di uno stato di necessità non può essere definito in linea generale, ma dipende dalle circostanze concrete (DTF 136 III 136 consid. 3.3.3 con richiami; RtiD I-2012 pag. 893 consid. 9; più recentemente: sentenza del Tribunale federale 5A\_356/2017 del 18 dicembre 2017 consid. 3.4.1 pubblicato in SJ 2018 I 333). Sta di fatto che una particella posta in una zona residenziale raggiungibile solo percorrendo a piedi una cinquantina di metri non ha, per principio, un accesso sufficiente (RtiD I-2016 pag. 632 consid. 6 con rinvii).

b) Contrariamente a quel che assume l'appellante, nella fattispecie il Pretore non ha fatto astrazione dalla conformazione dei luoghi, avendo egli medesimo accertato che la particella n. 690 degli attori, come pure altri fondi della zona, si trovano in forte declivio. Che poila maggior parte dei terreni nel comparto sia sprovvista di accesso veicolare non significa che la particella n. 690 non possa versare, per ciò solo, in uno stato di necessità. Come riconosce il convenuto, ciò dipende dalle circostanze concrete e va ponderato per ogni singolo fondo in funzione delle relative peculiarità, non per forza identiche a quelle dei fondi vicini. Sulle circostanze concrete si tornerà in appresso (consid. d).

c) Non sussidia all'appellante nemmeno il richiamo alla sentenza pubblicata in DTF 85 II 392. Che l'art. 694 cpv. 1 CC non conferisca il diritto di arrivare per forza in automobile fino alla soglia di casa, come ha ricordato il Tribunale federale in quel precedente (consid. 2), è stato ricordato anche dal Pretore. In quella fattispecie tuttavia ■ diversamente dal caso in esame ■ gli attori potevano giungere con la vettura fino al confine del proprio fondo (da edificare) e da lì proseguire a piedi lungo una scala posta sullo stesso fondo. Come ha accertato il primo giudice (senza essere smentito al proposito), nella fattispecie gli attori devono invece posteggiare la loro automobile sulla particella n. 144, non limitrofa alla loro, e in difetto di ogni diritto di passo sulla particella del convenuto tornare indietro sulla strada comunale e prendere il sentiero pubblico prima di attraversare la particella n. 904. Il richiamo a quel precedente cade dunque nel vuoto.

d) A torto l'appellante rimprovera poi al Pretore di avere fondato il proprio giudizio unicamente sull'attuabilità della strada ■ non contestata ■ invece che sulle circostanze





convenuto esegua i due posteggi. Che la concessione del diritto di passo possa aprire la porta anche agli altri proprietari della zona sprovvisti di accesso veicolare e rischi di trasformare il comparto ■■■■■ in una ■grande opera muraria■ è una congettura dell'appellante priva di riscontro agli atti e senza riferimento alle peculiarità degli altri fondi. L'interessato non contesta infine l'accertamento del Pretore circa le inesistenti ■ripercussioni a livello di tranquillità■.

e) Tutto ponderato, la decisione del Pretore di ritenere prevalente l'interesse dei proprietari della particella n. 690 a beneficiare di un diritto di passo veicolare sulla particella n. 141 rispetto a quello del convenuto a non esserne gravato resiste in definitiva alla critica. L'uso attuale della particella n. 690 come residenza secondaria, identico del resto a quello della particella n. 141, nulla muta. Né sussidia all'appellante il richiamo alla sentenza del Tribunale federale 5C.225/2003 (consid. 7.3) che l'interessato richiama, tralasciando tuttavia gli accertamenti topici e trascurando che il passaggio citato si riferiva all'accertamento di uno stato di necessità (negato per l'esistenza di una scala di circa 30 m che consentiva di raggiungere la residenza di vacanza). Anche al proposito l'appello manca quindi di consistenza.

a) Nella fattispecie il Pretore ha calcolato l'indennizzo, seguendo la valutazione del perito, sulla base di una superficie gravata del diritto di passo di 184 m<sup>2</sup>, di un valore venale per un fondo edificabile nella zona con accesso veicolare di fr. 483.■/m<sup>2</sup>e di un coefficiente d'incidenza del diritto di passo del 25% al massimo (sentenza impugnata, pag. 15 seg.). Riguardo al calcolo della superficie interessata dalla servitù, egli ha precisato invero che nell'allegato conclusivo il convenuto chiedeva di considerare un'area di 246.5m<sup>2</sup>perché a quella di cui ha tenuto calcolo il perito vanno aggiunti 62.5 m<sup>2</sup>a confine con la particella n. 737 (recte: 747), i quali in esito al prospettato collegamento diventerebbero completamente inutilizzabili. Sta di fatto ■ ha argomentato il Pretore ■ che il perito non ha considerato quella superficie aggiuntiva perché essa non rientra nel progetto di realizzazione della strada e non è quindi toccata dal diritto di passo (sentenza impugnata, pag. 13 seg.).

Circa il fattore d'incidenza del diritto di passo sulla destinazione del fondo, il Pretore ha constatato che solo nel memoriale conclusivo il convenuto ha criticato la valutazione del perito al riguardo, ritenendola aleatoria e non motivata siccome fondata sull'erroneo presupposto che la servitù non comporti una minore edificabilità del fondo. Se non che ■ ha addotto il primo giudice ■ le conclusioni del perito erano motivate, l'esperto avendo accertato che la porzione di terreno su cui sarà costruita la strada non è edificabile perché occorrerebbe rispettare le norme sulle distanze dal confine, che

l'opera non è conteggiata per l'indice di occupazione, che la situazione attuale non permette al convenuto di realizzare due posteggi senza importanti interventi costruttivi e che, anzi, la realizzazione della strada permetterà al medesimo di risparmiare nella successiva creazione dei due posteggi. Oltre a ciò, il Pretore ha appurato che il convenuto conserva l'accesso al proprio fondo dalla strada. Quanto all'impatto estetico dell'opera, pur non avendo elementi per valutarlo, egli ha rilevato che i contestati muri di controriva andrebbero costruiti anche per realizzare i posteggi voluti dal convenuto (sentenza impugnata, pag. 16).

b) L'appellante riprende testualmente quanto figura nel suo memoriale conclusivo (pag. 6 in fondo e pag. 7 in alto), ribadendo che la prevista costruzione della strada a ridosso del confine con la particella n. 747 lascerebbe ■due porzioni triangolari di terreno■ (l'una di 1m<sup>2</sup>, e l'altra di 62.5m<sup>2</sup>) completamente inutilizzabili, le quali per ■buon senso■ vanno

considerate come ■porzioni di terreno toccate dalla servitù■, sicché l'area da indennizzare sarebbe di 246.5m<sup>2</sup>(183 più 1

più 62.5). E sulle due porzioni di terreno di 62.5m<sup>2</sup>(recte: 63.5m<sup>2</sup>) egli rimprovera al Pretore di non essersi neppure espresso.

In realtà l'appellante perde di vista che il primo giudice ha vagliato la questione e, seguendo il perito (complemento peritale, pag. 9), ha tenuto conto dell'area di 1m<sup>2</sup>(tanto che ha considerato quale superficie complessiva gravata dal diritto di passo la superficie di 184m<sup>2</sup>), seppure non quella di 62.5m<sup>2</sup>che ■non rientra nel progetto di realizzazione della strada e quindi non sarà interessata dal diritto di passo■ (sentenza impugnata, pag. 13 seg.). Tale motivazione potrà anche apparire opinabile, ma l'appellante non vi si confronta. Si limita a pretendere che il Pretore ha ignorato il problema. Né egli revoca in dubbio il metodo di calcolo applicato dal primo giudice (sull'applicazione analogica dei principi del diritto espropriativo per definire la ■piena indennità■ dell'art. 694 cpv. 1 CC v.Rey/Strebel, op. cit., n. 26 ad art. 694). Riguardo alla questione dell'area toccata dal diritto di passo l'appello non è pertanto motivato a sufficienza (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC).

c)AP 1 definisce■purafantascienza■le considerazioni degli attori, secondo cui la strada renderebbe possibile l'accesso veicolare alla loro proprietà e consentirebbe la realizzazione di posteggi sul fondo dominante, aumentandone il valore. Ribadisce che un maggior valore del fondo dominante dipende dall'assunzione dei costi di realizzazione dei parcheggi (fr. 157000.■), come ha ritenuto anche il perito (memoriale, pag. 14). Una volta di più l'appellante dimentica però che per essere ricevibile un appellante deve spiegare all'autorità di ricorso perché gli accertamenti del primo giudice siano erronei, non perché gli argomenti della controparte siano infondati. Per tacere del fatto che su questo punto l'appello si esaurisce in una ripresa testuale del memoriale conclusivo sottoposto al Pretore (pag. 8 in basso), ciò che lo rende d'acchito irricevibile (DTF 138 III 375 in fondo).

d)Il convenuto riafferma poi che con la realizzazione della strada gli sarebbe precluso l'attuale agevole accesso pedonale al proprio fondo. Sulla questione ■ già trattata (consid. 8b) ■ non giova ripetersi. Altrettanto vale per l'asserto secondo cui a causa della servitù non sarà più possibile al convenuto realizzare i posteggi a■livello terreno■. Anche tale argomento è già stato esaminato (consid. 8c).E poiché su questo punto non ricorrono ■ contrariamente all'opinione dell'interessato ■ gli estremi per scostarsi dalle conclusioni del perito (come si è visto: consid. 8c), nemmeno si giustifica di aumentare al 50% il tasso d'incidenza del diritto di passo sulla destinazione d'uso del fondo perché il Pretore avrebbe negato a torto una minore edificabilità della particella n. 141.

e)Dopo avere ribadito che senza il passo necessario egli può già adesso parcheggiare sul proprio terreno erboso (o sterrato) senza disporre interventi di costruzione, salvo rimuovere il cancello esistente, l'appellante chiede che l'indennizzo in suo favore abbia a comprendere il maggior costo per la realizzazione dei due posteggi, quantificato dal perito in fr.157000.■. Dopo quanto si è accertato al consid. 8c, nondimeno, anche tale questione risulta ormai superata. Del resto il convenuto neppure discute l'argomento del Pretore, secondo cui in realtà la realizzazione della strada gli consentirebbe di risparmiare fr. 90000.■ proprio sulla realizzazione degli stalli (sentenza impugnata, pag. 16 in basso). In proposito l'appello sfugge così a ulteriore disamina.

a)Pronunciandosi sulle richieste formulate dal convenuto nel memoriale conclusivo, il Pretore ha rilevato anzitutto che, senza una specifica scelta di lui in merito alle possibilità

indicate dal perito per garantirgli un accesso pedonale alla strada che sarà edificata, gli attori non possono essere obbligati ad eseguire alcunché. A parte ciò egli ha soggiunto come il titolare di una servitù non può arrecare pregiudizio al fondo serviente già per legge (art. 737 cpv. 2 CPC), anche gli attori sono tenuti a non peggiorare la situazione del convenuto nella fruizione del suo fondo. Inoltre la costruzione di una nuova rampa di scale per scendere dalla strada sul fondo serviente è già prevista nel progetto degli attori. Per il resto ha concluso il primo giudice il convenuto rimane proprietario della strada che sarà costruita sul suo fondo e potrà quindi usarla liberamente, purché ciò non pregiudichi l'esercizio del diritto di passo degli attori (sentenza impugnata, pag. 15).

b) Per quel che è dell'accesso pedonale, l'appellante reitera in gran parte testualmente gli argomenti addotti nell'allegato conclusivo (pag. 16). In tale misura l'appello risulta d'acchito irricevibile già per il fatto che non si confronta con il giudizio impugnato (sopra, consid. 9c in fine). Né l'appellante revoca in dubbio che la garanzia di un accesso pedonale alla futura strada sia già implicita ex lege, limitandosi ad affermare che essa è opportuna per evitare future controversie. Quanto all'esigenza che egli dovesse optare per una delle soluzioni prospettate dal perito, secondo il convenuto basterebbe prevedere che l'accesso alla particella n. 141 gli sia garantito se del caso, mediante una delle soluzioni proposte a pag. 18 della perizia 25 maggio 2018 dell'arch. B \_\_\_\_\_ . La doglianza non può tuttavia trovare ascolto per almeno due ragioni.

Per essere eseguita una richiesta di giudizio dev'essere enunciata in modo preciso, poiché il giudice dell'esecuzione non può entrare nel merito di domande di giudizio non chiare, incomplete o indeterminate (RtiD II-2018 pag. 803 consid. 5; più recentemente: I CCA, sentenza inc. 11.2017.20 del 13 maggio 2019 consid. 10). E in concreto la richiesta dell'appellante appare tutt'altro che precisa, non essendo dato di sapere in qual caso (se del caso) essa si applicherebbe né chi (secondo la formulazione proposta) determinerebbe la soluzione da adottare fra quelle proposte dal perito a pag. 18 del suo referto.

Oltre a ciò, l'appellante non discute l'accertamento del Pretore, stando al quale la costruzione di una nuova rampa di scale per scendere dalla strada sul fondo serviente è già prevista nel progetto degli attori. E quando una decisione è sorretta come in concreto da più motivazioni indipendenti (alternative o sussidiarie), l'una di esse bastando da sé sola per definire l'esito della causa, il ricorrente deve confrontarsi con tutte quante, sotto pena di inammissibilità del ricorso, nel senso che un'impugnazione può essere accolta unicamente se le critiche volte contro ogni motivazione risultano fondate (DTF 142 III 368 consid. 2.4 con rinvii; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2021.118 del 30 settembre 2021 consid. 7). Ne segue che al riguardo l'appello, diretto solo contro una parte della motivazione del Pretore, si rivela addirittura irricevibile.

c) Per quanto attiene infine alla possibilità di realizzare in ogni tempo e a sue spese due parcheggi sulla strada con la relativa scala d'accesso, compresa la facoltà di usare il tratto di strada necessario per il parcheggio e le manovre connesse, l'appellante si limita in sostanza a riconoscere che anche tale facoltà è già implicita ex lege e a sostenere l'opportunità di una precisazione per evitare nuove procedure giudiziarie. Così facendo, egli dimentica però che per ottenere come sembra (richiesta di giudizio subordinata n. 3: è accertata/garantita la facoltà) un giudizio di accertamento, il richiedente deve far valere un'incertezza intollerabile che lo ostacoli nella sua libertà di decisione (DTF 144 III 182 consid. 5, 135 III 379 consid. 2.2). Chela precisazione invocata prevenga un'incertezza

intollerabile nel senso appena esposto quantunque tale incertezza sia già fugata per legge è più che dubbio, né l'appellante pretende ciò. Se ne conclude che, privo di consistenza, in ultima analisi l'appello vede la sua sorte segnata.

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. 8000.■ sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alle controparti fr. 8000.■ complessivi per ripetibili.

■;

■.

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 30000 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. 116LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

## **E. 10**

000.– secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie il Pretore ha fissato il valore litigioso in fr. 285 658.–, il quale corrisponde al maggior valore che deriverebbe in concreto dalla servitù al fondo dominante e che non è messo in discussione dalle parti. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore del convenuto il 14 maggio 2020 (traccia degli invii n. 98.\_\_\_\_\_, agli atti). Il termine di ricorso sarebbe scaduto così sabato 13 giu- gno 2020, salvo protrarsi al lunedì successivo in forza dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Introdotto il 15 giugno 2020 (timbro postale sulla busta d'invio), ultimo giorno utile, l'appello in esame è così tempestivo. 2. Nella sentenza impugnata il Pretore ha accertato anzitutto che l'azione era ricevibile, nonostante il convenuto rimproverasse a AO 2 e AO 1 di non avere formulato conclusioni sull'indennità dovuta in caso di concessione del diritto di passo. Al riguardo egli ha reputato senza rilievo il fatto che gli attori non avessero specificato una determinata somma nelle richieste di petizione, avendo essi indicato nei motivi di offrire un'indennità da determinare in esito all'istruttoria. Il primo giudice ha ritenuto irrilevante altresì che costoro non abbiano più offerto nulla nel memoriale conclusivo, non occorrendo indicare nella richiesta di giudizio un'indennità “pari a fr. 0” se ritenevano di non dover versare alcunché. Ciò premesso, il Pretore, riepilogati i criteri che

disciplinano l'ottenimento di un accesso necessario, ha appurato che la particella n. 690 si trova in zona edificabile semi-intensiva, all'interno di un comparto in forte pendenza. Ciò non impedisce tuttavia – egli ha rilevato – la realizzazione di strade, come dimostra il raccordo della particella n. 144 con la pubblica via. Né la zona interessata è un nucleo per il quale potrebbe bastare un accesso pedonale. Senza dimenticare che per accedere a piedi al proprio fondo gli attori, i quali non hanno alcun diritto di passo sulla particella n. 141, devono lasciare l'automobile sulla particella n. 144, tornare indietro sulla strada comunale e percorrere il sentiero pubblico. Sentiero che, oltre a non essere accessibile ai mezzi di soccorso, risulta ■ come ha sottolineato il perito ■ “impegnativo, in parte rischioso” per la sua lunghezza e l'irregolarità del terreno, con oltre 160 gradini . Onde la necessità di un accesso veicolare “più sicuro e appropriato alle possibilità edificatorie del fondo”, a prescindere dal fatto che su quel terreno sorge una casa di vacanza di piccole dimensioni, che altri otto fondi nella zona sono sprovvisti di accesso veicolare e che l'immobile è stato acquistato dagli interessati nello stato in cui si trova. Né da tale circostanza il convenuto potrebbe inferire una rinuncia al passo veicolare, implicando ciò un atteggiamento deliberato e non solo passivo. Appurato che il Municipio esclude urbanizzare la zona per almeno 15 anni, il Pretore ha constatato che i fondi in questione non hanno subito modifiche importanti e che la costruzione di una strada larga 3 m lungo il confine della particella n. 141 (per una superficie complessiva di 1 84 m<sup>2</sup>) è l'unica possibilità di accesso veicolare alla particella n. 690, il che non sarebbe possibile invece lungo il percorso pedonale, data l'eccessiva pendenza. Il prospettato accesso, ha proseguito il primo giudice, oltre a tornare utile anche al convenuto perché gli permetterebbe di ricavare due posteggi (attualmente non realizzabili senza interventi di rilievo), risparmiando fr. 90 000.–, non pregiudica le possibilità edificatorie del fondo serviente. Realizzata lungo il confine e con un calibro di 3 m, corrispondente alla distanza che ogni nuova edificazione deve osservare dal confine secondo le norme di attuazione del piano regolatore, la nuova strada manterrebbe invariati gli indici di sfruttamento e di occupazione della particella n. 141. Il convenuto – ha soggiunto il Pretore – non ha sostanzialmente invece inconvenienti maggiori, fermo restando che l'accesso pedonale gli rimane garantito, che l'impatto estetico – seppure non approfondito – non sarebbe sostanzialmente diverso qualora egli realizzasse i due posteggi e che neppure si ravvisano “ripercussioni a livello di tranquillità”, per altro limitate alla porzione di terreno più a monte. Ritenendo prevalente l'interesse dei proprietari della particella n. 690, il Pretore ha riconosciuto così un diritto di passo veicolare, da realizzare a spese dei beneficiari lungo la particella n. 141 secondo quanto risulta dalla nota planimetria . Posto ciò, il Pretore ha respinto la domanda subordinata del convenuto, il quale chiedeva che gli si garantisse anche durante i lavori l'accesso pedonale al proprio fondo secondo una delle soluzioni proposte dalla perizia dell'arch. B \_\_\_\_\_ , assicurandogli inoltre la possibilità di realizzare in ogni tempo e a sue spese due parcheggi sulla strada con la relativa scala d'accesso (compresa la facoltà di usare il tratto di strada necessario per il parcheggio e le manovre connesse) e di costituire a tale scopo una servitù di passo e di uso posteggio sulla particella n. 690. Senza una specifica scelta dell'interessato – ha addotto il primo giudice – gli attori, tenuti già per legge a usare ogni riguardo nell'esercizio del diritto (art. 737 cpv. 2 CC), non possono essere obbligati “ad eseguire alcunché”. A parte ciò, la formazione di una nuova rampa di scale è già prevista dal progetto degli attori. Né avrebbe senso costituire un'altra servitù, il convenuto rimanendo proprietario della strada che sarà costruita sul suo fondo. Da ultimo il Pretore non ha ravvisato motivo per scostarsi dal calcolo del perito circa l'ammontare dell'indennità, fissata in fr. 22 218.–, tenuto conto della

superficie interessata ( 1 84 m<sup>2</sup>), del valore di un fondo edificabile nella zona con accesso veicolare (fr. 483 ./m<sup>2</sup>) e di un coefficiente d'incidenza del 25% del diritto di passo sulla destinazione d'uso residuo del fondo. 3. Nelle loro osservazioni gli attori sostengono che l'appello è irricevibile per difetto di motivazione, il convenuto limitandosi a riprendere le argomentazioni addotte davanti al Pretore senza confrontarsi con la sentenza impugnata. Ora, che un appello debba essere “motivato” (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC) non fa dubbio. Che in concreto singole censure possano rivelarsi insufficientemente sostanziate, come pretendono gli interessati, ancora non significa tuttavia che il ricorso vada dichiarato irricevibile nel suo intero. In concreto l'appello permette di capire che il convenuto contesta la ricevibilità della petizione per non avere gli attori offerto alcuna indennità e per non versare il loro fondo in uno stato di necessità. E nell'eventualità in cui lo stato di necessità fosse confermato, l'appellante censura l'indennità riconosciutagli per la concessione della servitù, oltre che il mancato accoglimento delle richieste formulate in tale previsione. Nel complesso il ricorso adempie così i requisiti minimi di motivazione. Quanto alle singole censure, ciascuna di esse sarà oggetto di una disamina particolareggiata. 4. L'appellante ribadisce anzitutto, dal profilo formale, che la petizione è irricevibile poiché gli attori non hanno indicato l'ammontare dell'indennità offerta nella richiesta di giudizio formulata con la petizione né avrebbero posto la questione in altro modo in sede di petizione, replica o nel memoriale conclusivo. Secondo il convenuto, gli argomenti che hanno indotto la controparte a non offrire un'indennità (ovvero che la strada prospettata migliorerebbe l'accesso veicolare anche del fondo serviente e permetterebbe la realizzazione di posteggi che ne farebbero aumentare il valore) sono improponibili. Non gli si può infatti imporre un simile intervento costruttivo, come ha sottolineato lo stesso Pretore, salvo poi concludere per la ricevibilità dell'azione. Né gli attori potevano invocare una compensazione “campata in aria” nell'allegato conclusivo per giustificare la mancata trattazione di una questione essenziale della lite. a) Così argomentando, il convenuto perde di vista che un appellante deve spiegare all'autorità di ricorso perché gli accertamenti del primo giudice siano erronei (art. 310 lett. b CPC), non perché siano corretti i fatti da lui allegati o perché non lo siano quelli allegati dalla controparte. Contestando gli argomenti addotti dagli attori, l'appellante formula il ricorso come se si trovasse ancora davanti al primo grado di giurisdizione, senza confrontarsi con la sentenza impugnata. In tale misura la motivazione dell'appello non è perciò sufficiente (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC), onde l'irricevibilità del rimedio giuridico a questo riguardo. b) Per di più, non è vero che la questione dell'indennità non sia stata posta dagli attori in sede di petizione e replica o nel memoriale conclusivo. Basti consultare gli atti (petizione, pag. 10, punto 7; replica, pag. 10 in alto; memoriale conclusivo, pag. 22 in alto). Senza contare che l'appellante non si confronta nemmeno di scorcio con il ragionamento del Pretore, stando al quale è sufficiente che l'indennità risulti dai motivi della petizione, soprattutto nel caso in cui il richiedente ritenga che essa non sia dovuta (sentenza impugnata, pag. 7 con riferimento alla sentenza di questa Camera inc. 11.2008.11 del 16 novembre 2012 consid. 7). Né infine egli revoca in dubbio che la questione sia stata oggetto di istruttoria, e in particolare di una perizia, o che il Pretore disponesse degli elementi per decidere al momento in cui ha emanato il giudizio (I CCA, sentenza inc. 11.2010.90 del 30 agosto 2010 consid. 5). Al riguardo non giova pertanto diffondersi oltre. 5. Il convenuto sottolinea la forte pendenza delle particelle n. 690 (51.70% in media) e n. 141 (46.40% in media), dolendosi di un'imprecisa descrizione dei luoghi da parte del Pretore nella misura in cui questi si è limitato ad accertare che la particella n. 690 è priva di accesso veicolare come altre otto proprietà. In realtà – prosegue l'appellante – nel

comparto “\_\_\_\_\_” i fondi senza accesso veicolare sono 9 su 14 (pari al 64%) e sono tutti raggiungibili a piedi percorrendo il noto sentiero comunale. Non è chiaro quali conseguenze il convenuto intenda trarre da tale assunto. Comunque sia, le invocate precisazioni relative agli altri fondi del comparto, delle cui peculiarità per il resto tutto si ignora, poco o punto incidono sulla valutazione dello stato di necessità (nel senso dell'art. 694 cpv. 1 CC) riguardante la particella degli attori. 6. L'appellante ripete che la situazione era la medesima già nel 2006 e non ha subito modifiche, sicché gli attori si sarebbero accomodati di essa per ben 14 anni. Quanto al sentiero comunale che dalla strada scende verso la particella n. 690 e prosegue a valle verso il lago – egli continua – il perito lo ha ritenuto rischioso. Un semplice intervento come la posa di un semplice corrimano da parte del Comune, intervento che gli attori non hanno dimostrato di avere sollecitato, risolverebbe il problema, che per altro riguarda solo un breve tratto e sussiste solo quando piove. A ciò si aggiunge – rileva l'appellante – che entrambe le parti hanno ottenuto nel dicembre del 2011 una servitù di passo veicolare e di posteggio sulla particella n. 144. A quel momento gli attori sapevano che la concessione di un diritto di passo sulla particella n. 141 non entrava più in linea di conto. E con l'acquisto di un posteggio sulla particella n. 144 dopo avere usato il proprio fondo per 14 anni senza accesso veicolare – egli conclude – gli attori si sono “messi l'anima in pace”, rinunciando per atti concludenti a rivendicare un passo necessario sulla sua proprietà. a) Per quel che è della prima obiezione, l'appellante perde di vista che il Pretore ha già spiegato come “ l'acquisto del fondo senza avere reclamato nulla per un determinato periodo non comporta la rinuncia ad avere un accesso veicolare al proprio fondo ” e che si preclude il diritto a un accesso veicolare solo chi vi rinuncia deliberatamente, non chi rimane passivo (sentenza impugnata, consid. 3d con riferimento a DTF 136 III 141 consid. 5.4.3 e 134 III 51 consid. 4.1 seg.). Il convenuto non discute tale giurisprudenza, né tanto meno pretende che gli attori abbiano deliberatamente rinunciato al diritto di passo. In proposito l'appello sfugge perciò a ulteriore disamina. b) Analogo discorso vale per l'allegazione secondo cui, con l'acquisto di un posteggio sulla particella n. 144 dopo avere usato il proprio fondo per 14 anni senza accesso veicolare, gli attori si sarebbero accomodati della situazione. A parte la dubbia ricevibilità dell'argomento, non addotto in questi termini nel memoriale conclusivo (art. 317 cpv. 1 CPC), l'appellante non si confronta una volta di più con la motivazione del primo giudice, il quale ha spiegato che il diritto a un accesso necessario viene meno solo in caso di rinuncia deliberata, ciò che neppure il convenuto allega. c) Relativamente alla posa di un corrimano da parte del Comune, l'appellante si limita ad affrontare un unico aspetto del sentiero pedonale (la pericolosità), ma trascura gli altri accertamenti dal Pretore e in particolare la lunghezza del percorso, l'irregolarità del terreno, il dislivello e l'esistenza di oltre 160 gradini che non consentono un accesso agevole né l'intervento dei mezzi di soccorso (sentenza impugnata, pag. 11 in alto). Sulla questione non soccorre dunque dilungarsi. 7. L'appellante contesta inoltre che la particella n. 690 si trovi in uno stato di necessità nel senso dell'art. 694 cpv. 1 CC. Nel valutare se un fondo situato in zona edificabile disponga di un accesso sufficiente – opina il convenuto – non si può fare astrazione dalla topografia dei luoghi che in concreto risultano in forte pendenza. Men che meno se la maggior parte dei fondi nella zona è, come in concreto, sprovvista di accesso veicolare. Invocando la sentenza pubblicata in DTF 85 II 395 egli assevera che, dandosi pendenze tra il 40 e il 50% (analoghe se non addirittura inferiori a quelle in esame), un proprietario non ha diritto di arrivare in automobile fin davanti all'immobile. Erroneamente – egli deplora – il Pretore si è fondato soltanto sulla realizzabilità della strada, trascurando le circostanze concrete. Tra queste l'appellante

annovera la situazione degli altri fondi del comparto (secondo lui paragonabile a quella di un nucleo), che per la maggior parte (8 su 14) sono privi di accesso veicolare, la rinuncia per atti concludenti degli attori a rivendicare il passo necessario e le esagerate dimensioni dell'opera (realizzabile al costo di fr. 456 000.– e con l'edificazione di muri di controriva alti tra 3.50 e 4.00 m), come pure gli effetti deturpanti dal profilo paesaggistico, che indurrebbero anche gli altri proprietari a costruire imponenti strade, trasformando la zona in una “grande opera muraria”. Senza contare – egli epiloga – che l'opera sarà fors'anche realizzabile sotto il profilo tecnico, ma dovrebbe ancora “superare il vaglio del diritto pubblico”, riguardo al quale il tecnico comunale ha manifestato perplessità. a) L'art. 694 cpv. 1 CC conferisce al proprietario che non abbia un accesso sufficiente dal suo fondo a una strada pubblica il diritto di ottenere dai vicini un “passaggio necessario dietro piena indennità”. Per “accesso sufficiente” si intende un collegamento alla pubblica via atto a garantire, dal punto di vista oggettivo, uno sfruttamento adeguato e razionale del fondo, conforme alla sua destinazione (RtiD I-2019 pag. 538 consid. 8h con riferimenti). Trattandosi di un terreno edificato posto all'interno di una località, di regola 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). L'art. 694 cpv. 1 CC non conferisce il diritto di arrivare più vicino possibile alla porta di casa (I CCA, sentenza inc. 11.2015.51 del 20 luglio 2017 consid. 8; v. anche RtiD I-2014 pag. 762 n. 13c, I-2007 pag. 766 consid. 8a). Tuttavia un fondo situato entro un perimetro in cui si trovino edifici abitativi o di vacanza deve poter essere raggiunto sino al confine – per principio – con veicoli a motore, dovendosi assicurare un adeguato accesso anche ai mezzi di soccorso e di servizio, sempre che la topografia dei luoghi ciò permetta (i terreni in notevole pendenza possono costituire un'eccezione: RtiD I-2012 pag. 895 n. 13; I CCA, sentenza inc. 11.2015.51 del 20 luglio 2017 consid. 5). In tal caso l'esistenza di uno stato di necessità non può essere definito in linea generale, ma dipende dalle circostanze concrete (DTF 136 III 136 consid. 3.3.3 con richiami; RtiD I-2012 pag. 893 consid. 9; più recentemente: sentenza del Tribunale federale 5A\_356/2017 del 18 dicembre 2017 consid. 3.4.1 pubblicato in SJ 2018 I 333). Sta di fatto che una particella posta in una zona residenziale raggiungibile solo percorrendo a piedi una cinquantina di metri non ha, per principio, un accesso sufficiente (RtiD I-2016 pag. 632 consid. 6 con rinvii). b) Contrariamente a quel che assume l'appellante, nella fattispecie il Pretore non ha fatto astrazione dalla conformazione dei luoghi, avendo egli medesimo accertato che la particella n. 690 degli attori, come pure altri fondi della zona, si trovano in forte declivio. Che poi la maggior parte dei terreni nel comparto sia sprovvista di accesso veicolare non significa che la particella n. 690 non possa versare, per ciò solo, in uno stato di necessità. Come riconosce il convenuto, ciò dipende dalle circostanze concrete e va ponderato per ogni singolo fondo in funzione delle relative peculiarità, non per forza identiche a quelle dei fondi vicini. Sulle circostanze concrete si tornerà in appresso (consid. d). c) Non sussidia all'appellante nemmeno il richiamo alla sentenza pubblicata in DTF 85 II 392. Che l'art. 694 cpv. 1 CC non conferisca il diritto di arrivare per forza in automobile fino alla soglia di casa, come ha ricordato il Tribunale federale in quel precedente (consid. 2), è stato ricordato anche dal Pretore. In quella fattispecie tuttavia – diversamente dal caso in esame – gli attori potevano giungere con la vettura fino al confine del proprio fondo (da edificare) e da lì proseguire a piedi lungo una scala posta sullo stesso fondo. Come ha accertato il primo giudice (senza essere smentito al proposito), nella fattispecie gli attori devono invece posteggiare la loro automobile sulla particella n. 144, non limitrofa alla loro,

e in difetto di ogni diritto di passo sulla particella del convenuto tornare indietro sulla strada comunale e prendere il sentiero pubblico prima di attraversare la particella n. 904. Il richiamo a quel precedente cade dunque nel vuoto. d) A torto l'appellante rimprovera poi al Pretore di avere fondato il proprio giudizio unicamente sull'attuabilità della strada – non contestata – invece che sulle circostanze concrete. Intanto la fattibilità dell'opera, nonostante la morfologia dei luoghi, è anch'esso un criterio da considerare (RtiD I-2016 pag. 633 consid. 7a). Inoltre il primo giudice non ha trascurato altre circostanze, come l'esistenza sulla particella n. 144 di una strada privata (di cui il prospettato accesso sulla particella n. 141 non sarebbe altro che la continuazione), l'inaccessibilità del fondo degli attori ai mezzi di servizio e di soccorso, le difficoltà dell'accesso pedonale (per lunghezza, irregolarità, dislivello e conformità), le possibilità edificatorie della particella n. 690 (di grandi dimensioni e posta in zona edificabile semi-intensiva) e il fatto che la zona “\_\_\_\_\_” non si trova in un nucleo. L'appellante non discute simili accertamenti, salvo pretendere che il comparto in rassegna sarebbe paragonabile a un nucleo. Già per questo la motivazione dell'appello si rivela a dir poco lacunosa. e) Ma quand'anche si transigesse al proposito, non si vede come la situazione del comparto in questione possa paragonarsi a quella di un nucleo. La circostanza che nell'area interessata “gran parte delle case non siano raggiungibili con la vettura sino davanti all'abitazione” non permette – come si è spiegato (consid. a, b, c) – di trarre conclusioni in tal senso, né tanto meno sullo stato di necessità degli altri fondi. Ma soprattutto non consente di escludere uno stato di necessità per la particella degli attori, il cui accesso pedonale è lungo oltre 120 m nel solo tracciato fino all'imbocco su via ai \_\_\_\_\_ (perizia, pag. 5), accusa un notevole dislivello (almeno 28 m e 90 gradini) e una pavimentazione in pietra naturale che in alcuni tratti risulta finanche pericolosa per la forte pendenza e l'assenza di un corrimano (rapporto peritale, pag. 6 seg.). Senza dimenticare che il percorso si snoda in gran parte su fondi altrui (cfr. Martin-Rivara, *La servitude de passage nécessaire*, Zurigo 2021, pag. 54 seg. con riferimenti di giurisprudenza). f) Dell'argomentazione secondo cui gli attori avrebbero rinunciato per atti concludenti a rivendicare il diritto di passo già si è già detto (consid. 6a e 6b). Sul fatto che l'opera sarebbe “titanica” e deturpante si tornerà in seguito (consid. 8d) nell'ambito della ponderazione dei contrapposti interessi (art. 694 cpv. 3 CC; cfr. anche Rey/Strebel in: *Basler Kommentar, ZGB II*, 6<sup>a</sup> edizione, n. 6 e n. 11 ad art. 694). g) Quanto al fatto che la realizzazione della strada debba “ancora superare il vaglio del diritto pubblico” e alle perplessità manifestate dal tecnico comunale, non si disconosce che il giudice civile non può concedere un accesso necessario in contrasto con norme del diritto amministrativo (RtiD I-2016 pag. 631). L'appellante si limita però a sollevare dubbi in proposito, senza allegare né specificare alcunché, se non evocare non meglio precisate perplessità del tecnico comunale. Certo, O \_\_\_\_\_ ha dichiarato che per l'attraversamento del torrente occorre l'approvazione degli uffici cantonali e che intravede un problema al riguardo, nondimeno ha anche aggiunto di non potersi esprimere in merito (verbale del 16 maggio 2017, pag. 2 in basso). Il convenuto dimentica inoltre che l'arch. B \_\_\_\_\_ ha verificato l'attuabilità del progetto “sia dal punto di vista normativo che costruttivo” e ha indicato “le modalità costruttive idonee e necessarie (nel rispetto delle normative di diritto privato e pubblico) per attuare il passaggio veicolare sopra il riale” (referto del 25 maggio 2018, pag. 7 e 13 seg.). Inoltre l'ing. M \_\_\_\_\_, che ha allestito per conto degli attori il progetto di collegamento stradale con il fondo del convenuto, ha illustrato le condizioni poste dall'Ufficio corsi d'acqua per realizzare l'opera (verbale del 16 maggio 2017, pag. 6). Nulla induce quindi a scostarsi dal giudizio del

Pretore, secondo cui il passaggio veicolare in oggetto rispetta le normative applicabili. 8. Accertato lo stato di necessità della particella n. 690 e assodato il fatto – non più contestato – che la prospettata strada costituisce l'unica possibilità di accesso veicolare a quel fondo, rimangono da ponderare gli interessi delle parti alla sua realizzazione (art. 694 cpv. 3 CC). Al riguardo l'appellante fa valere che dopo la costruzione della strada l'accesso al proprio fondo, attualmente agevole, sarebbe possibile solo con gli accorgimenti descritti dal perito, e in particolare mediante la formazione di una scalinata. Egli contesta inoltre che oggi non sarebbe possibile per lui realizzare con semplici interventi due posteggi sulla sua particella, le fotografie agli atti confermando la possibilità di parcheggiare sul terreno erboso a ridosso del confine con la particella n. 141 (recte 144) rimuovendo semplicemente il cancello esistente. Ciò smentisce l'utilità dell'opera per il proprio fondo e induce a distanziarsi dalle conclusioni peritali. Nella ponderazione dei contrapposti interessi – egli epiloga – occorre infine considerare l'uso, limitato a pochi giorni l'anno, della piccola abitazione di vacanza degli attori e la circostanza che la servitù gli preclude possibilità edificatorie. a) Da quest'ultima argomentazione va subito sgombrato il campo. Il Pretore ha spiegato sulla scorta degli accertamenti peritali – come detto (consid. 2) – che l'esecuzione del progettato collegamento non pregiudica le possibilità edificatorie del fondo serviente. Riguarda solo la porzione di terreno lungo il confine e, dato il calibro della strada limitato a 3 m (corrispondente alla distanza che ogni nuova edificazione deve tenere dal confine secondo le norme di attuazione del piano regolatore), non incide sugli indici di sfruttamento e di occupazione del fondo. Con tale motivazione il convenuto non si confronta per nulla, sicché al riguardo l'appello sfugge a ulteriore disamina. b) Altrettanto vale anche per le possibilità di accesso pedonale al fondo serviente dopo la realizzazione del contestato passo veicolare. L'appellante reitera quanto addotto nel memoriale conclusivo (pag. 7). Non pretende tuttavia che, contrariamente a quanto ha accertato il Pretore, la possibilità di continuare a raggiungere a piedi dalla strada il proprio fondo tramite la scala già esistente, scala che “il progetto degli attori prevede di sostituire o comunque di garantire”, provocherebbe “maggiori inconvenienti” (sentenza impugnata, pag. 14). Al proposito non si impongono perciò altre considerazioni. c) Circa la contestata utilità dell'opera per il proprio fondo, l'appellante non revoca in dubbio l'intenzione di realizzare due posteggi sulla particella n. 141. Quanto alla possibilità che ciò possa avvenire senza opere edili, l'affermazione contrasta con le conclusioni peritali, come ha rilevato il Pretore. L'arch. B \_\_\_\_\_ ha precisato infatti che, oggi come oggi, l'esecuzione di due parcheggi sul fondo serviente richiede la formazione di una strada di accesso veicolare lunga da 15 a 20 m fino al posteggio posto sulla particella n. 144, oltre a interventi importanti di natura tecnico-costruttiva (muri di sostegno e di controriva) e a investimenti per complessivi di fr. 157 000.– (perizia, pag. 16 in basso; complemento peritale, pag. 6). Dovesse invece il convenuto realizzare i due posteggi dopo la costruzione del passaggio veicolare litigioso, la spesa si ridurrebbe a fr. 70 000.– (perizia, pag. 19 seg.). Ora, perché il giudice possa scostarsi da una perizia il referto deve denotare incoerenze o fraintendimenti palesi, oppure lacune o contraddizioni riconoscibili già a un primo esame (DTF 142 IV 53 consid. 2.1.3 con rinvii; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2016.103 del 9 agosto 2018 consid. 8e). Le fotografie scattate durante il sopralluogo non denotano carenze del genere, ma confermano – se mai – che l'area su cui AP 1 intende realizzare i due posteggi è in notevole pendenza (fascicolo “ documenti terzi ”, doc. VII). Altrettanto vale per le affermazioni del convenuto, per quanto esse siano da prendere con cautela ( Vouilloz in: CPC, Petit commentaire, Basilea 2021, n.

## E. 14

ad art. 191; Weibel/Walz in: Sutter-Somm/ Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 3<sup>a</sup> edizione, n. 6 ad art. 191/192; Staehelin /Staehelin/ Grolimund /Bachofner , Zivilprozessrecht, 3<sup>a</sup> edizione, § 18 n. 136, pag. 339; messaggio del Consiglio federale, in: FF 2006 pag. 6698). L'appellante ribadisce il suo personale punto di vista, ma non adduce incoerenze o fraintendimenti palesi della perizia, né adombra lacune o contraddizioni riconoscibili già a un primo esame. Non sussistono dunque i presupposti perché il giudice abbia a distanziarsi dal referto specialistico. d) Quanto all'impatto estetico dell'opera, che l'appellante reputa deturpante perché comporta in particolare muri di controriva alti da 3.50 a 4 m, è appena il caso di ricordare che ciò si verificherebbe ugualmente – dopo quanto si è illustrato (consid. c) – nel caso in cui il convenuto esegua i due posteggi. Che la concessione del diritto di passo possa aprire la porta anche agli altri proprietari della zona sprovvisti di accesso veicolare e rischi di trasformare il comparto “\_\_\_\_\_” in una “grande opera muraria” è una congettura dell'appellante priva di riscontro agli atti e senza riferimento alle peculiarità degli altri fondi. L'interessato non contesta infine l'accertamento del Pretore circa le inesistenti “ripercussioni a livello di tranquillità”. e) Tutto ponderato, la decisione del Pretore di ritenere prevalente l'interesse dei proprietari della particella n. 690 a beneficiare di un diritto di passo veicolare sulla particella n. 141 rispetto a quello del convenuto a non esserne gravato resiste in definitiva alla critica. L'uso attuale della particella n. 690 come residenza secondaria, identico del resto a quello della particella n. 141, nulla muta. Né sussidia all'appellante il richiamo alla sentenza del Tribunale federale 5C.225/2003 (consid. 7.3) che l'interessato richiama, tralasciando tuttavia gli accertamenti topici e trascurando che il passaggio citato si riferiva all'accertamento di uno stato di necessità (negato per l'esistenza di una scala di circa 30 m che consentiva di raggiungere la residenza di vacanza). Anche al proposito l'appello manca quindi di consistenza. 9. L'appellante censura altresì – in subordine – l'indennità che il Pretore gli ha riconosciuto per la concessione dell'accesso necessario alla particella n. 690, chiedendo di portarla a fr. 216 529.– tenendo calcolo della superficie toccata dalla servitù (246.5 m<sup>2</sup>), del relativo valore venale (fr. 483.–/m<sup>2</sup>), non contestato, e dell'incidenza del diritto di passo sulla destinazione d'uso del fondo (50%), per complessivi fr. 59 529.–, cui egli chiede di aggiungere altri fr. 157 000.– per il maggior costo necessario alla realizzazione di due posteggi. a) Nella fattispecie il Pretore ha calcolato l'indennizzo, seguendo la valutazione del perito, sulla base di una superficie gravata del diritto di passo di 1 84 m<sup>2</sup>, di un valore venale per un fondo edificabile nella zona con accesso veicolare di fr. 483.–/m<sup>2</sup> e di un coefficiente d'incidenza del diritto di passo del 25% al massimo (sentenza impugnata, pag. 15 seg.). Riguardo al calcolo della superficie interessata dalla servitù, egli ha precisato invero che nell'allegato conclusivo il convenuto chiedeva di considerare un'area di 246.5 m<sup>2</sup> perché a quella di cui ha tenuto calcolo il perito vanno aggiunti 62.5 m<sup>2</sup> a confine con la particella n. 737 ( recte : 747), i quali in esito al prospettato collegamento diventerebbero completamente inutilizzabili. Sta di fatto – ha argomentato il Pretore – che il perito non ha considerato quella superficie aggiuntiva perché essa non rientra nel progetto di realizzazione della strada e non è quindi toccata dal diritto di passo (sentenza impugnata, pag. 13 seg.). Circa il fattore d'incidenza del diritto di passo sulla destinazione del fondo, il Pretore ha constatato che solo nel memoriale conclusivo il convenuto ha criticato la valutazione del perito al riguardo, ritenendola aleatoria e non motivata siccome fondata sull'erroneo presupposto che la servitù non comporti una minore edificabilità del fondo. Se non che – ha addotto il primo giudice – le conclusioni del perito erano motivate, l'esperto avendo accertato che la

porzione di terreno su cui sarà costruita la strada non è edificabile perché occorrerebbe rispettare le norme sulle distanze dal confine, che l'opera non è conteggiata per l'indice di occupazione, che la situazione attuale non permette al convenuto di realizzare due posteggi senza importanti interventi costruttivi e che, anzi, la realizzazione della strada permetterà al medesimo di risparmiare nella successiva creazione dei due posteggi. Oltre a ciò, il Pretore ha appurato che il convenuto conserva l'accesso al proprio fondo dalla strada. Quanto all'impatto estetico dell'opera, pur non avendo elementi per valutarlo, egli ha rilevato che i contestati muri di controriva andrebbero costruiti anche per realizzare i posteggi voluti dal convenuto (sentenza impugnata, pag. 16).

b) L'appellante riprende testualmente quanto figura nel suo memoriale conclusivo (pag. 6 in fondo e pag. 7 in alto), ribadendo che la prevista costruzione della strada a ridosso del confine con la particella n. 747 lascerebbe "due porzioni triangolari di terreno" (l'una di 1 m<sup>2</sup>, e l'altra di 62.5 m<sup>2</sup>) completamente inutilizzabili, le quali per "buon senso" vanno considerate come "porzioni di terreno toccate dalla servitù", sicché l'area da indennizzare sarebbe di 246.5 m<sup>2</sup> (183 più 1 più 62.5). E sulle due porzioni di terreno di 62.5 m<sup>2</sup> (recte : 63.5 m<sup>2</sup>) egli rimprovera al Pretore di non essersi neppure espresso. In realtà l'appellante perde di vista che il primo giudice ha vagliato la questione e, seguendo il perito (complemento peritale, pag. 9), ha tenuto conto dell'area di 1 m<sup>2</sup> (tanto che ha considerato quale superficie complessiva gravata dal diritto di passo la superficie di 184 m<sup>2</sup>), seppure non quella di 62.5 m<sup>2</sup> che "non rientra nel progetto di realizzazione della strada e quindi non sarà interessata dal diritto di passo" (sentenza impugnata, pag. 13 seg.). Tale motivazione potrà anche apparire opinabile, ma l'appellante non vi si confronta. Si limita a pretendere che il Pretore ha ignorato il problema. Né egli revoca in dubbio il metodo di calcolo applicato dal primo giudice (sull'applicazione analogica dei principi del diritto espropriativo per definire la "piena indennità" dell'art. 694 cpv. 1 CC v. Rey/Strebel, op. cit., n. 26 ad art. 694). Riguardo alla questione dell'area toccata dal diritto di passo l'appello non è pertanto motivato a sufficienza (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC).

c) AP 1 definisce "pura fantascienza" le considerazioni degli attori, secondo cui la strada renderebbe possibile l'accesso veicolare alla loro proprietà e consentirebbe la realizzazione di posteggi sul fondo dominante, aumentandone il valore. Ribadisce che un maggior valore del fondo dominante dipende dall'assunzione dei costi di realizzazione dei parcheggi (fr. 157 000.-), come ha ritenuto anche il perito (memoriale, pag. 14). Una volta di più l'appellante dimentica però che per essere ricevibile un appellante deve spiegare all'autorità di ricorso perché gli accertamenti del primo giudice siano erronei, non perché gli argomenti della controparte siano infondati. Per tacere del fatto che su questo punto l'appello si esaurisce in una ripresa testuale del memoriale conclusivo sottoposto al Pretore (pag. 8 in basso), ciò che lo rende d'acchito irricevibile (DTF 138 III 375 in fondo).

d) Il convenuto riafferma poi che con la realizzazione della strada gli sarebbe precluso l'attuale agevole accesso pedonale al proprio fondo. Sulla questione – già trattata (consid. 8b) – non giova ripetersi. Altrettanto vale per l'asserto secondo cui a causa della servitù non sarà più possibile al convenuto realizzare i posteggi a "livello terreno". Anche tale argomento è già stato esaminato (consid. 8c). E poiché su questo punto non ricorrono – contrariamente all'opinione dell'interessato – gli estremi per scostarsi dalle conclusioni del perito (come si è visto: consid. 8c), nemmeno si giustifica di aumentare al 50% il tasso d'incidenza del diritto di passo sulla destinazione d'uso del fondo perché il Pretore avrebbe negato a torto una minore edificabilità della particella n. 141.

e) Dopo avere ribadito che senza il passo necessario egli può già adesso parcheggiare sul proprio terreno erboso (o sterrato) senza disporre interventi di costruzione, salvo rimuovere il cancello esistente,

l'appellante chiede che l'indennizzo in suo favore abbia a comprendere il maggior costo per la realizzazione dei due posteggi, quantificato dal perito in fr. 157 000 .-. Dopo quanto si è accertato al consid. 8c, nondimeno, anche tale questione risulta ormai superata. Del resto il convenuto neppure discute l'argomento del Pretore, secondo cui in realtà la realizzazione della strada gli consentirebbe di risparmiare fr. 90 000 .- proprio sulla realizzazione degli stalli (sentenza impugnata, pag. 16 in basso). In proposito l'appello sfugge così a ulteriore disamina. 10. Da ultimo l'appellante avanza una volta ancora, sempre in subordine, la richiesta di assicurargli, durante i lavori, l'accesso pedonale al proprio fondo, “se del caso” secondo una delle soluzioni proposte a pag. 18 dalla perizia 25 maggio 2018 dell'arch. B \_\_\_\_\_, e di garantirgli la possibilità di realizzare in ogni tempo e a sue spese due parcheggi sulla strada con la relativa scala d'accesso, compresa la facoltà di usare il tratto di strada necessario per il parcheggio e le manovre connesse. a) Pronunciandosi sulle richieste formulate dal convenuto nel memoriale conclusivo, il Pretore ha rilevato anzitutto che, senza una specifica scelta di lui in merito alle possibilità indicate dal perito per garantirgli un accesso pedonale alla strada che sarà edificata, gli attori non possono essere obbligati “ad eseguire alcunché”. A parte ciò – egli ha soggiunto – come il titolare di una servitù non può arrecare pregiudizio al fondo serviente già per legge (art. 737 cpv. 2 CPC), anche gli attori sono tenuti a non peggiorare la situazione del convenuto “nella fruizione del suo fondo”. Inoltre la costruzione di una nuova rampa di scale per scendere dalla strada sul fondo serviente è già prevista nel progetto degli attori. Per il resto – ha concluso il primo giudice – il convenuto rimane proprietario della strada che sarà costruita sul suo fondo e potrà quindi usarla liberamente, purché ciò non pregiudichi l'esercizio del diritto di passo degli attori (sentenza impugnata, pag. 15). b) Per quel che è dell'accesso pedonale, l'appellante reitera in gran parte – testualmente – gli argomenti addotti nell'allegato conclusivo (pag. 16). In tale misura l'appello risulta d'acchito irricevibile già per il fatto che non si confronta con il giudizio impugnato (sopra, consid. 9c in fine). Né l'appellante revoca in dubbio che la garanzia di un accesso pedonale alla futura strada sia “già implicita ex lege”, limitandosi ad affermare che essa è opportuna per evitare future controversie. Quanto all'esigenza che egli dovesse optare per una delle soluzioni prospettate dal perito, secondo il convenuto basterebbe prevedere che l'accesso alla particella n. 141 gli sia garantito “se del caso”, mediante una delle soluzioni proposte a pag. 18 della perizia 25 maggio 2018 dell'arch. B \_\_\_\_\_. La doglianza non può tuttavia trovare ascolto per almeno due ragioni. Per essere eseguita una richiesta di giudizio dev'essere enunciata in modo preciso, poiché il giudice dell'esecuzione non può entrare nel merito di domande di giudizio non chiare, incomplete o indeterminate (RtiD II-2018 pag. 803 consid. 5; più recentemente: I CCA, sentenza inc. 11.2017.20 del 13 maggio 2019 consid. 10). E in concreto la richiesta dell'appellante appare tutt'altro che precisa, non essendo dato di sapere in qual caso (“se del caso”) essa si applicherebbe né chi (secondo la formulazione proposta) determinerebbe la soluzione da adottare fra quelle proposte dal perito a pag. 18 del suo referto. Oltre a ciò, l'appellante non discute l'accertamento del Pretore, stando al quale la costruzione di una nuova rampa di scale per scendere dalla strada sul fondo serviente è già prevista nel progetto degli attori. E quando una decisione è sorretta – come in concreto – da più motivazioni indipendenti (alternative o sussidiarie), l'una di esse bastando da sé sola per definire l'esito della causa, il ricorrente deve confrontarsi con tutte quante, sotto pena di inammissibilità del ricorso, nel senso che un'impugnazione può essere accolta unicamente se le critiche volte contro ogni motivazione risultano fondate (DTF 142 III 368 consid. 2.4 con rinvii; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2021.118 del 30

settembre 2021 consid. 7). Ne segue che al riguardo l'appello, diretto solo contro una parte della motivazione del Pretore, si rivela addirittura irricevibile. c) Per quanto attiene infine alla possibilità di realizzare in ogni tempo e a sue spese due parcheggi sulla strada con la relativa scala d'accesso, compresa la facoltà di usare il tratto di strada necessario per il parcheggio e le manovre connesse, l'appellante si limita in sostanza a riconoscere che anche tale facoltà è "già implicita ex lege" e a sostenere l'opportunità di una precisazione per evitare nuove procedure giudiziarie. Così facendo, egli dimentica però che per ottenere – come sembra (richiesta di giudizio subordinata n. 3: "è accertata/garantita la facoltà") – un giudizio di accertamento, il richiedente deve far valere un'incertezza intollerabile che lo ostacoli nella sua libertà di decisione (DTF 144 III 182 consid. 5, 135 III 379 consid. 2.2). Che la precisazione invocata prevenga un'incertezza intollerabile nel senso appena esposto quantunque tale incertezza sia già fugata per legge è più che dubbio, né l'appellante pretende ciò. Se ne conclude che, privo di consistenza, in ultima analisi l'appello vede la sua sorte segnata. 11. Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). Gli attori, che hanno presentato osservazioni all'appello tramite un patrocinatore, hanno diritto a un'adeguata indennità per ripetibili. 12. Relativamente ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente anche la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). 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. 8000.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alle controparti fr. 8000.– complessivi 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 provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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