

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
5C.201/2002 /viz

Sentenza dell'11 febbraio 2003  
Il Corte civile

Giudici federali Raselli, presidente,  
Nordmann e Marazzi,  
cancelliere Piatti.

A. \_\_\_\_\_,  
attore e ricorrente, patrocinato dall'avv. Massimo Rella,  
corso Elvezia 25, 6900 Lugano,

contro

Eredi fu B.B. \_\_\_\_\_, società in nome collettivo,  
C.B. \_\_\_\_\_,  
D.B. \_\_\_\_\_,  
E.B. \_\_\_\_\_,  
convenuti, patrocinati dall'avv. Giorgio Moroni Stampa,  
via Somaini 5, casella postale 3055, 6901 Lugano.

servitù di passo,

(ricorso per riforma del 20 settembre 2002 presentato contro la sentenza emanata il 13 agosto 2002 dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino).

Fatti:

A.

A. \_\_\_\_\_ è proprietario dal 3 gennaio 1969 della particella n. xxx RFD di Chiasso, che confina con Corso S. Gottardo ed è gravata di un diritto di passo con veicoli a favore sia della contigua particella n. yyy, di proprietà della società in nome collettivo Eredi fu B.B. \_\_\_\_\_, sia del mappale n. zzz RFD di Chiasso, di proprietà in ragione di 1/3 ciascuno di C.B. \_\_\_\_\_, D.B. \_\_\_\_\_ e E.B. \_\_\_\_\_. La predetta servitù era stata concessa nel 1958, dietro versamento di fr. 30'000.--, dagli allora proprietari del fondo n. xxx con lo scorporo e la vendita ai fratelli B. \_\_\_\_\_ della superficie che ha poi formato l'originario mappale n. zzz. Nel 1968 il Comune di Chiasso ha creato una nuova strada (via Valdani) - pressoché perpendicolare a Corso S. Gottardo - che costeggia la particella n. yyy. Nel 1975, in seguito a operazioni di permuta e frazionamento, che hanno pure portato alla creazione della particella n. qqq di proprietà dei fratelli B. \_\_\_\_\_, il - ridimensionato - mappale n. zzz ha cessato di confinare con la proprietà di A. \_\_\_\_\_: i proprietari dei fondi dominanti hanno pertanto trasferito la menzionata servitù al mappale n. yyy per quanto riguarda la superficie proveniente dalla particella n. zzz e hanno costituito a favore di quest'ultimo mappale e a carico del subalterno p del primo, un diritto di passo destinato a garantire l'accesso attraverso la particella n. xxx. Nella seconda metà degli anni settanta, la menzionata società in nome collettivo ha costruito sul suo fondo un nuovo edificio, adibito a negozio, locali commerciali e appartamenti e ha trasferito altrove il deposito di chiusini, bombole di gas e tubi in ghisa, precedentemente sito sulla particella n. zzz, sulla quale sorge però tuttora un magazzino per gli articoli venduti dal negozio.

Con petizione 10 novembre 1980 A. \_\_\_\_\_ ha convenuto in giudizio i proprietari dei fondi dominanti innanzi al Pretore della giurisdizione di Mendrisio Sud e ha chiesto la cancellazione della servitù di passo veicolare a carico della sua particella, senza indennità, o in via subordinata, dietro pagamento di un'indennità di fr. 100.--. Statuendo il 22 novembre 1999 in luogo e vece del Pretore, il segretario assessore ha accolto l'azione, ha ordinato la cancellazione senza indennità della servitù e ha posto le spese processuali e le ripetibili a carico dei convenuti.

B.

In accoglimento dell'appellazione presentata dai soccombenti, la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha respinto, con sentenza del 13 agosto 2002, la petizione e ha messo

gli oneri processuali e le ripetibili a carico dell'attore. I giudici cantonali hanno accertato che prima della costituzione della contestata servitù l'originario fondo n. zzz non disponeva di un accesso alla pubblica via. Essi hanno tuttavia reputato che le parti non hanno stipulato un passo necessario ai sensi dell'art. 694 CC, poiché ciò dovrebbe risultare dal contratto e dall'iscrizione a registro fondiario. Sempre secondo la Corte cantonale, l'interesse del fondo dominante a tale servitù di natura contrattuale è rimasto invariato: essa continua a costituire l'unico collegamento con una strada pubblica. Anche il suo scopo (permettere l'accesso all'attività commerciale situata sul predetto fondo da Corso S. Gottardo) non sarebbe cambiato. Giusta la sentenza impugnata neppure le modifiche intervenute sul mappale n. yyy avrebbero comportato un aggravio dell'onere per il fondo serviente, atteso che la nuova costruzione di sette piani edificatavi non beneficia del diritto di passo. Infine, i giudici cantonali non ritengono nemmeno dati i presupposti per procedere a un riscatto della servitù contro indennità, poiché - in particolare - l'onere imposto al proprietario del fondo serviente è rimasto immutato.

C.

Con ricorso per riforma del 20 settembre 2002 A. \_\_\_\_\_ chiede al Tribunale federale di modificare la sentenza cantonale nel senso che l'appello sia respinto e che sia confermata la sentenza di primo grado, la quale ha accolto la petizione e ha ordinato all'Ufficiale del registro fondiario di procedere alla cancellazione del diritto di passo con ogni veicolo a favore delle particelle n. yyy e n. zzz e a carico della particella n. xxx RFD di Chiasso. In via subordinata postula la predetta cancellazione contro dimostrazione del pagamento ai convenuti di un'indennità di almeno fr. 100.--. Dopo aver narrato i fatti, l'attore contesta la natura contrattuale della servitù e afferma che si tratta di un passo necessario, poiché il fondo dominante non disponeva di un accesso sulla pubblica via. Costituirebbe poi un abuso di diritto non considerare le particelle n. yyy, n. qqq e n. zzz come appartenenti a un unico proprietario e negare che pure quest'ultimo fondo disponga di un accesso su via Valdani. A mente dell'attore, la sentenza impugnata non può nemmeno essere condivisa laddove non riconosce l'aggravamento dell'onere intervenuto dopo la costruzione di due palazzi sulla particella n. yyy: la limitazione dell'estensione della servitù indicata nel giudizio cantonale sarebbe solo formale e non corrisponderebbe al modo in cui viene in realtà esercitata. Non sussisterebbe poi nemmeno un'identità fra gli interessi originari e quelli attuali della particella n. zzz. Il ricorrente sostiene infine che pure la diminuzione dell'interesse per il fondo dominante giustificerebbe la cancellazione della servitù e chiede al Tribunale federale di ordinare un sopralluogo da espletare in presenza delle parti.

Non è stata chiesta una risposta al ricorso.

Diritto:

1.

1.1 Interposto in tempo utile contro una sentenza finale della suprema istanza cantonale in una contestazione civile, il ricorso per riforma è per principio ricevibile dal profilo degli art. 48 cpv. 1 e 54 cpv. 1 OG. Anche il valore di lite di fr. 8'000.--, previsto dall'art. 46 OG, è in concreto superato, atteso che la sentenza impugnata indica, basandosi sulla perizia giudiziaria, un valore minimo del diritto di passo di fr. 10'980.--.

1.2 Giusta l'art. 63 cpv. 2 OG, il Tribunale federale pone a fondamento della sua sentenza i fatti così come sono stati accertati dall'ultima autorità cantonale, salvo che siano state violate disposizioni federali in materia di prove e riservata la rettificazione d'ufficio degli accertamenti dovuti manifestamente a una svista. L'atto di ricorso non deve pertanto criticare accertamenti di fatto, né addurre fatti nuovi né proporre eccezioni, contestazioni e mezzi di prova nuovi (art. 55 cpv. 1 lett. c OG). Una critica dell'apprezzamento delle prove, irricevibile se proposta con un ricorso per riforma (DTF 127 III 543 consid. 2c pag. 547, 126 III 189 consid. 2a), dev'essere sollevata in un ricorso di diritto pubblico per arbitrio. Poiché nella giurisdizione per riforma il Tribunale federale non può assumere prove (Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, Berna 1990, n. 4.1 all'art. 63 OG, pag. 529) la richiesta formulata alla fine del gravame d'indire un sopralluogo si rivela di primo acchito inammissibile.

2.

2.1 La sentenza impugnata indica che la contestata servitù è iscritta a registro fondiario come diritto risp. onere di passo con ogni veicolo a carico della particella n. xxx e che l'originaria particella dominante n. zzz era priva di sbocchi sulla pubblica via. Secondo i giudici cantonali la servitù ha però unicamente natura contrattuale, poiché la qualifica di passo necessario non risulta cumulativamente - come invece richiesto dalla dottrina - dal contratto e dall'iscrizione a registro fondiario.

2.2 L'attore sostiene per contro che trattasi di un passo necessario, perché determinante sarebbe il criterio oggettivo della mancanza di un accesso ad una strada pubblica e non la qualifica riportata nel

contratto e nell'iscrizione a registro fondiario. La soluzione adottata dalla Corte cantonale contravverrebbe alla sicurezza del diritto, creando segnatamente la possibilità di errori o furberie, e ignorerebbe che per la costituzione di una servitù è sufficiente la forma scritta.

2.3 Autorevoli autori condividono l'opinione della Corte cantonale secondo cui la volontà di costituire una servitù legale dovrebbe risultare dal contratto e dall'iscrizione a registro fondiario (Meier-Hayoz, Commento bernese, n. 65 all'art. 680 CC; Paul Piotet, *Traité de droit privé suisse*, vol. V, 3, Friburgo 1985, pag. 60). Appare d'altro canto manifesto che la semplice mancanza di un accesso alla pubblica via non permette da sola di dedurre che la servitù in concreto stipulata contrattualmente avesse pure potuto essere pretesa in applicazione dell'art. 694 CC. L'attore nemmeno afferma che i presupposti per ottenere un passo necessario nei confronti del proprietario del fondo serviente fossero dati nella fattispecie: anzi, lo stesso atto di ricorso riporta che nel 1958 la particella n. zzz avrebbe potuto essere allacciata alla via Franscini passando per il mappale n. yyy. Egli dimentica inoltre che la contestata servitù è stata concordata in un atto pubblico. In queste circostanze, in assenza di un qualsiasi elemento che permetta di concludere che gli allora proprietari del fondo serviente intendessero concedere unicamente un passo necessario, la Corte cantonale non ha violato il diritto federale, qualificando il contestato

passo come una servitù contrattuale, che può essere unicamente cancellata se sono dati i presupposti dell'art. 736 CC.

3.

Giusta l'art. 736 CC quando una servitù abbia perso ogni interesse per il fondo dominante, il proprietario del fondo serviente può chiederne la cancellazione (cpv. 1); se per il fondo dominante vi è ancora un interesse, ma di lieve importanza in confronto alla gravità dell'onere, la servitù può essere riscattata o ridotta mediante indennità (cpv. 2). L'interesse per il fondo dominante si definisce con quello dei suoi proprietari a esercitare la servitù conformemente al suo oggetto e al suo contenuto. Occorre pure tenere conto del principio dell'identità della servitù, in base al quale essa non può essere mantenuta per uno scopo diverso da quello per cui è stata costituita (DTF 121 III 52 consid. 2a con rinvii). Inoltre, in virtù dell'art. 739 CC nuovi bisogni del fondo dominante non legittimano un aggravamento della servitù. Vi è un siffatto inammissibile aggravamento se esso risulta essere rilevante. A tal fine si paragona l'interesse per il fondo dominante e l'onere per il fondo serviente al momento della costituzione della servitù con i rispettivi interessi attuali (DTF 122 III 358 consid. 2c).

3.1

3.1.1 La Corte cantonale ha negato che la servitù in discussione abbia perso ogni interesse per il fondo n. zzz in seguito alla creazione di un accesso su via Valdani attraverso la particella n. yyy. Infatti, nell'operazione di permuta effettuata nel 1975, i convenuti hanno unicamente gravato il subalterno p di quest'ultimo fondo in corrispondenza al portico e al passaggio attraverso il mappale n. xxx. Essi non hanno invece iscritto alcuna servitù di passo a favore della particella n. zzz - sui cui sono situati dei depositi - che permetterebbe di attraversare il fondo n. yyy per raggiungere via Valdani. Sempre secondo la Corte cantonale, l'utilizzazione dell'accesso a questa strada pure da parte dei clienti della ferraecchia, sebbene favorito dall'unione personale tra i soci della società in nome collettivo proprietaria del mappale n. yyy e i comproprietari del fondo n. zzz, non poggia su alcun fondamento giuridico: trattasi infatti di due fondi con proprietari fra di loro diversi.

3.1.2 A mente dell'attore le particelle n. yyy, zzz e qqq devono essere considerate come appartenenti a un unico proprietario, poiché la sistemazione dell'intero complesso è stata basata sul fatto che esso è controllato dai convenuti sia quali comproprietari sia quali soci della società in nome collettivo. La contraria conclusione dei giudici cantonali proteggerebbe un abuso di diritto. Con la creazione dell'accesso su via Valdani, il contestato diritto di passo non avrebbe quindi più motivo di esistere.

3.1.3 Contrariamente a quanto indicato nella sentenza impugnata una società in nome collettivo non è una persona giuridica (DTF 95 II 547 consid. 2, 116 II 651 consid. 2; Baudenbacher, Commento basilese, n. 2 all'art. 552 CO con riferimenti); tale circostanza non le impedisce tuttavia di essere iscritta a registro fondiario, come in concreto, quale proprietaria di un fondo (art. 31 cpv. 2 lett. b RRF; Pestalozzi/Wettenschwiler, Commento basilese, n. 2 seg. all'art. 562 CO). Ne segue che la Corte cantonale non ha violato il diritto federale non considerando l'intera area come appartenente al medesimo proprietario, atteso che la particella n. yyy è intestata alla società in nome collettivo e che i singoli soci risultano invece comproprietari del fondo n. zzz. Quest'ultimo fondo, che non confina con via Valdani, beneficia unicamente di un diritto di passo sul subalterno p, localizzato, con riferimento alla menzionata via, sul lato opposto della particella n. yyy. Non è pertanto ravvisabile in che modo esso disporrebbe - giuridicamente - di un accesso su tale strada. Non entra nemmeno in linea di conto un abuso di diritto dei convenuti: il mancato accesso della particella n. zzz a via Valdani non è una conseguenza della permuta avvenuta nel 1975, in cui essi hanno semplicemente esteso in profondità il mappale n. yyy.

### 3.2

3.2.1 I giudici cantonali hanno indicato che l'estensione - effettuata in occasione della permuta del 1975 - del diritto di passo con veicoli a favore della particella n. yyy non costituisce un notevole aggravamento dell'onere per il fondo serviente, atteso che tale estensione interessa unicamente l'area proveniente dal mappale n. zzz che già ne beneficiava. Essa non gioverebbe invece all'edificio di sette piani costruito sulla porzione originaria del fondo n. yyy. Del resto, giusta la sentenza impugnata, dall'istruttoria risulta che il passo litigioso non è utilizzato dagli inquilini del nuovo edificio né dagli utenti dell'autorimessa sotterranea, che sbocca su via Valdani. Il fondo serviente è per contro stato sgravato dal trasferimento del deposito di chiusini, bombole di gas e di tubi in ghisa, che ha comportato la cessazione del transito di automezzi pesanti.

3.2.2 L'attore sostiene invece che l'estensione della servitù di passo sulla particella n. yyy ha causato un aggravio per il fondo serviente. I giudici cantonali sarebbero pure incorsi in una manifesta contraddizione, poiché da un lato essi affermerebbero che l'accesso su via Valdani attraverso le particelle n. qqq, n. zzz e yyy non ha alcun fondamento giuridico e, dall'altro, negano che i proprietari, gli inquilini e i clienti dei palazzi siti sulla particella n. yyy transitano sul fondo n. xxx. L'attore asserisce poi che la distinzione relativa all'uso del diritto di passo, ripresa nella sentenza impugnata, sarebbe puramente teorica, impraticabile, in contrasto con la realtà e priva di fondamento giuridico.

3.2.3 Occorre innanzi tutto rilevare che l'attore - a giusta ragione (cfr. l'art. 743 cpv. 1 CC) - non contesta che sia possibile riportare la servitù, in caso di frazionamento del fondo dominante, su tutte le sue parti, ma ritiene che da tale operazione risulti in concreto un inammissibile aggravamento. Egli misconosce però che l'esercizio di una servitù può essere limitato di fatto o giuridicamente a favore di una determinata parte del fondo dominante (art. 743 cpv. 2 CC) e che in concreto l'istanza d'iscrizione a registro fondiario indica che il contestato diritto di passo è trasferito alla particella n. yyy unicamente per la parte permutata. Del resto, nel corso di causa gli stessi convenuti hanno riconosciuto che i nuovi palazzi, non sorgendo sulla superficie dell'originaria particella n. zzz, non beneficiano del contestato diritto di passo. Nella misura in cui l'attore afferma che esso viene pure utilizzato dagli inquilini e dagli utenti del garage sotterraneo, egli critica inammissibilmente gli accertamenti di fatto - vincolanti per il Tribunale federale nella giurisdizione per riforma (art. 63 cpv. 2 OG) - contenuti nella sentenza impugnata. Si può infine pure osservare che i giudici cantonali non hanno affermato che le

particelle n. yyy e qqq non hanno un accesso su via Valdani.

### 3.3

3.3.1 Infine l'attore nega che la particella n. zzz abbia ancora un interesse ad avere un accesso su Corso S. Gottardo, sostenendo segnatamente che sorgendovi unicamente un magazzino, i clienti prima si recano nel negozio situato sul mappale n. yyy e poi uscendo dalla porta retrostante attraversano il piazzale di tale fondo per raggiungere il deposito. Inoltre, i giudici cantonali avrebbero ignorato la tortuosità del percorso che dovrebbe essere affrontato da un automobilista, proveniente da Corso S. Gottardo e diretto al predetto magazzino. Gli unici a essere realmente interessati a passare attraverso il fondo serviente sono invece i residenti dei palazzi. I giudici cantonali avrebbero pure violato il principio dell'identità degli interessi, trascurando il fatto che la servitù era stata creata per servire un deposito, che con la costruzione dei palazzi è stato trasferito altrove.

3.3.2 Nella misura in cui l'attore si prevale di una fattispecie non accertata dalla sentenza impugnata o in contraddizione con questa senza nemmeno sostenere il sussistere delle eccezioni previste dall'art. 63 cpv. 2 OG, l'argomentazione ricorsuale si rivela di primo acchito irricevibile. Per il resto, l'attore pare misconoscere che, come già osservato, il contestato diritto di passo è l'unico collegamento con la pubblica via di cui dispone - giuridicamente - la particella n. zzz, motivo per cui non è possibile affermare che esso non abbia più alcun interesse per tale fondo o che tale interesse sia diminuito. Nemmeno il trasferimento dell'originario deposito di chiusini e tubi e la sua sostituzione con un magazzino per gli articoli venduti nella ferramenta permette di concludere che lo scopo della servitù sia stato modificato: come rettamente rilevato dai giudici cantonali si tratta sempre di raccordare il deposito di un'attività commerciale sito sulla particella n. zzz a Corso S. Gottardo. Ne segue che la sentenza impugnata non viola il diritto federale per non aver ordinato la cancellazione della servitù in base all'art. 736 cpv. 2 CC.

### 4.

Da quanto precede discende che il ricorso, inutilmente prolisso, si rivela manifestamente infondato e dev'essere respinto nella misura in cui risulta ammissibile. La tassa di giustizia segue la soccombenza (art. 156 cpv. 1 OG), mentre non si giustifica assegnare ripetibili ai convenuti, che non sono stati invitati a presentare una risposta.

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

### 1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso per riforma è respinto.

2.

La tassa di giustizia di fr. 1'500.-- è posta a carico dell'attore.

3.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 11 febbraio 2003

In nome della II Corte civile  
del Tribunale federale svizzero

Il presidente: Il cancelliere: