

**Bundesgericht**

**Tribunal fédéral**

**Tribunale federale**

**Tribunal federal**



---

{T 0/2}  
5D\_176/2015

## **Sentenza del 21 novembre 2016 Il Corte di diritto civile**

---

Composizione

Giudici federali von Werdt, Presidente,  
Marazzi, Bovey,  
Cancelliera Antonini.

---

Partecipanti al procedimento

**A.** \_\_\_\_\_,  
patrocinato dall'avv. Renata Foglia,  
ricorrente,

**contro**

**B.** \_\_\_\_\_,  
patrocinato dall'avv. Stefano Camponovo,  
opponente.

---

Oggetto

cancellazione di servitù,

ricorso sussidiario in materia costituzionale contro la  
sentenza emanata il 15 settembre 2015 dalla I Camera  
civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

## **Fatti:**

### **A.**

A.\_\_\_\_\_ è proprietario delle particelle n. 852, 115 e 116 RFD di X.\_\_\_\_\_. Su quest'ultimo fondo sorge un rustico riattato usato per la cura dei vigneti siti sugli altri due fondi. La particella n. 852 confina con la particella n. 113 di proprietà di B.\_\_\_\_\_, sulla quale sorge una casa d'abitazione. A favore della particella n. 113 sono iscritte, dal 30 marzo 1940, due servitù di passo *pedonale* a carico delle particelle n. 852 e 115, lungo un percorso che si raccorda ad un sentiero pubblico e che raggiunge la strada carrozzabile. Il fondo n. 113 beneficia anche – apparentemente dagli anni settanta – di un accesso *veicolare* fino alla pubblica via attraverso altri quattro fondi, di cui tre di proprietà dello stesso B.\_\_\_\_\_.

Con petizioni 7 aprile e 3 maggio 2004 A.\_\_\_\_\_ ha convenuto B.\_\_\_\_\_ dinanzi al Pretore del Distretto di Lugano per ottenere la cancellazione delle servitù gravanti le particelle n. 852 e 115. Il 16 maggio 2013 il Giudice di prime cure ha accolto le petizioni e ordinato all'ufficiale del registro fondiario la cancellazione delle servitù.

### **B.**

In accoglimento degli appelli presentati da B.\_\_\_\_\_, con sentenza 15 settembre 2015 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha riformato le decisioni pretorili respingendo le petizioni.

### **C.**

Con ricorso sussidiario in materia costituzionale 21 ottobre 2015, A.\_\_\_\_\_ si è rivolto al Tribunale federale, chiedendo in via principale di annullare la sentenza cantonale e di rinviare la causa all'istanza inferiore "affinché proceda alla dovuta motivazione come ai considerandi della presente decisione", in via subordinata di riformare la sentenza cantonale nel senso di confermare le decisioni pretorili.

Non sono state chieste determinazioni.

## **Diritto:**

### **1.**

**1.1** La sentenza impugnata è stata pronunciata in una causa di carattere pecuniario il cui valore di lite non raggiunge la soglia di fr. 30'000.-- prevista dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. La controversia non

concerne inoltre una questione di diritto di importanza fondamentale ai sensi dell'art. 74 cpv. 2 lett. a LTF. È dato pertanto unicamente il ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113 segg. LTF).

La sentenza impugnata è una decisione finale (art. 117 LTF combinato con l'art. 90 LTF) pronunciata su ricorso dall'ultima istanza cantonale (art. 114 LTF combinato con l'art. 75 cpv. 1 e 2 LTF). Il ricorrente è legittimato a ricorrere (art. 115 LTF). Il tempestivo (art. 117 LTF combinato con l'art. 100 cpv. 1 LTF) gravame è quindi in linea di principio ammissibile.

**1.2** Giusta l'art. 116 LTF con un ricorso sussidiario in materia costituzionale può unicamente essere censurata la violazione di diritti costituzionali. Il Tribunale federale esamina la violazione di questi diritti soltanto se la parte ricorrente ha sollevato e motivato tale censura (art. 117 LTF combinato con l'art. 106 cpv. 2 LTF; DTF 138 I 232 consid. 3). Ciò significa che essa deve spiegare in modo chiaro e dettagliato, alla luce dei considerandi della sentenza impugnata, in che misura sarebbero stati violati diritti costituzionali (DTF 134 II 244 consid. 2.2).

Il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti stabiliti dall'autorità inferiore, che può rettificare o completare d'ufficio soltanto se il loro accertamento è avvenuto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 116 LTF (art. 118 cpv. 1 e 2 LTF).

## **2.**

**2.1** L'art. 736 cpv. 1 CC prevede che quando una servitù abbia perso ogni interesse per il fondo dominante, il proprietario del fondo serviente ne può chiedere la cancellazione.

Secondo la giurisprudenza, l'interesse per il fondo dominante si definisce con quello del suo proprietario all'esercizio della servitù conformemente al suo oggetto ed al suo contenuto. In proposito fa stato il 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. Occorre pertanto esaminare se per il proprietario del fondo dominante sussista ancora un interesse ad esercitare la servitù conformemente al suo scopo originario. L'interesse del proprietario del fondo dominante va apprezzato sulla base di criteri oggettivi (DTF 130 III 554 consid. 2 con rinvii).

Il volontario mancato uso della servitù fondiaria ancora non significa

che questa abbia perso ogni interesse per il fondo dominante, ma può tutt'al più costituire un indizio della perdita di utilità (sentenza 5A\_360/2014 del 28 ottobre 2014 consid. 4.1.1 e 4.3.2.1 con rinvii).

Nemmeno il fatto che il fondo a beneficio di un diritto di passo disponga di una nuova via di accesso alla pubblica via permette di concludere senz'altro all'inutilità della prima servitù. Fanno eccezione i diritti di passo che, per volontà delle parti, hanno carattere di passo necessario nel senso dell'art. 694 CC. La volontà delle parti di costituire una servitù legale deve risultare dall'iscrizione a registro fondiario e dal contratto di servitù (sentenza 5A\_740/2014 del 1° febbraio 2016 consid. 5.5 con rinvii).

**2.2** Il Tribunale d'appello ha accertato che le servitù gravanti i fondi n. 852 e 115 sono state iscritte nel registro fondiario il 30 marzo 1940 per "collegare la strada comunale a una casa colonica che sorgeva sul map-pale ora del convenuto". I Giudici cantonali hanno pure stabilito che tali servitù non sono state costituite come accesso necessario, dato che né la minuta n. 163 del registro fondiario definitivo né la susseguente iscrizione alludono ad un qualsivoglia passo necessario e che la sola mancanza di collegamento tra il fondo dominante e la strada pubblica non basta per desumere che le servitù potessero allora essere pretese in virtù dell'art. 694 CC, tantomeno seguendo quel tracciato. Per il Tribunale d'appello, quindi, le servitù – di natura convenzionale – non possono essere cancellate per il solo fatto che il proprietario del fondo dominante dispone di un altro collegamento alla pubblica via.

I Giudici cantonali hanno poi esaminato se le servitù di passo pedonale litigiose abbiano perso ogni interesse per la particella n. 113. Essi hanno precisato che la circostanza secondo cui le servitù sarebbero state usate in modo sporadico o "strumentale" dall'opponente e dalla sua famiglia non è sufficiente a renderle senza interesse: ciò che conta è sapere se esse possano ancora essere esercitate conformemente al loro scopo originario. In merito a ciò, la Corte cantonale ha osservato che, contrariamente a quanto sostenuto dal proprietario dei fondi servienti, il sentiero pedonale risulta essere il collegamento più diretto tra il fondo dominante e la strada pubblica, non consta essere in condizioni tanto precarie da non poter più venire usato e, sottratto alle insidie del transito veicolare, garantisce una maggior sicurezza per i pedoni rispetto all'altro accesso, carrozzabile, che è stretto e privo di marciapiede. Per il Tribunale d'appello, il ricorrente non è quindi riuscito a dimostrare che non sussista più alcun interesse dell'opponente ad esercitare le contestate servitù conformemente al loro scopo origi-

nario.

**2.3** Il ricorrente sostiene in primo luogo che il suo diritto di essere sentito sarebbe stato leso.

**2.3.1** A suo dire, la Corte cantonale non avrebbe infatti spiegato per quale motivo ha ritenuto che le servitù fossero di natura convenzionale e non legale, limitandosi a giustificare tale sua conclusione "unicamente indicando che né la minuta n. 163 del registro fondiario definitivo, né la susseguente iscrizione nel registro fondiario [...], alludono a un qualsivoglia accesso necessario". Dato che la minuta n. 163 non è però una convenzione, bensì un atto unilaterale degli allora proprietari dei fondi servienti al momento della procedura di impianto definitivo del registro fondiario del Comune di X.\_\_\_\_\_, il Tribunale di appello avrebbe dovuto chinarsi sui motivi per cui le servitù vennero concesse.

**2.3.2** Per costante giurisprudenza, la motivazione è sufficiente e l'art. 29 cpv. 2 Cost. è rispettato quando la parte interessata è messa in condizione di rendersi conto della portata del provvedimento che la concerne e di poterlo impugnare con cognizione di causa. In quest'ottica basta che l'autorità esponga, almeno brevemente, i motivi che l'hanno indotta a decidere in un senso piuttosto che in un altro. Essa non è quindi tenuta a pronunciarsi in modo esplicito ed esaustivo su tutti gli argomenti sollevati, ma può occuparsi delle sole circostanze che appaiono rilevanti per il giudizio (DTF 141 III 28 consid. 3.2.4 con rinvii).

In concreto, la censura di violazione dell'art. 29 cpv. 2 Cost. si appalesa manifestamente infondata, poiché le considerazioni della Corte cantonale danno al ricorrente tutti gli elementi necessari per capirne la portata e discuterle. Il fatto che il ricorrente non le condivide (v. infra consid. 2.4.1), non significa che siano insufficientemente motivate.

**2.4** Il ricorrente censura poi una violazione dell'art. 9 Cost.

**2.4.1** Egli considera arbitrari gli accertamenti dell'autorità inferiore secondo cui i diritti di passo in discussione sarebbero stati concessi mediante convenzione e senza la volontà delle parti di costituire delle servitù legali. Il Tribunale di appello avrebbe infatti omesso di considerare che la minuta n. 163 del registro fondiario definitivo non contiene una convenzione tra gli allora detentori del fondo dominante e dei fondi servienti, bensì una dichiarazione unilaterale degli allora proprietari dei fondi gravati, effettuata davanti all'autorità preposta all'impianto

definitivo del registro fondiario. Per determinare la volontà di tali proprietari, la Corte cantonale avrebbe pertanto dovuto interpretare la citata dichiarazione (la quale specifica, a differenza delle servitù concesse ad altri fondi, che "a favore della part. 113 s'intende accordare il semplice diritto di passo pedonale") alla luce dell'allora situazione del fondo dominante, del tutto privo di sbocchi sulla strada pubblica. Secondo il ricorrente è pertanto "palese che agli allora proprietari dei fondi gravati vollero concedere le servitù ritenendo il proprietario del fondo dominante beneficiare di un diritto di passo necessario".

**2.4.2** Occorre precisare che il Tribunale d'appello non ha ritenuto che il documento allegato alla minuta n. 163 sia una convenzione, ma soltanto che le servitù in discussione vanno qualificate di natura convenzionale e non di natura legale. Il ricorso non riesce a far apparire tale conclusione manifestamente insostenibile: dal fatto che gli allora proprietari dei fondi gravati abbiano espressamente accordato soltanto un diritto di passo pedonale a favore della particella n. 113, a quel momento sprovvista di collegamenti con la pubblica via, non si può infatti dedurre che essi intendessero concedere unicamente un accesso necessario nel senso dell'art. 694 CC. Va poi ricordata la già citata giurisprudenza secondo cui la volontà delle parti di costituire una servitù legale deve risultare non solo dal contratto di servitù, ma anche dall'iscrizione a registro fondiario (sentenza 5A\_740/2014 del 1° febbraio 2016 consid. 5.5 con rinvii; supra consid. 2.1 in fine): sul mancato soddisfacimento di quest'ultima esigenza il ricorrente nemmeno si pronuncia.

Non si può pertanto rimproverare alla Corte cantonale di essere incorsa nell'arbitrio per aver considerato che i contestati passi pedonali, di natura contrattuale, possono essere cancellati soltanto se sono dati i presupposti dell'art. 736 CC, e non per il solo fatto che il proprietario del fondo dominante dispone di un altro collegamento alla strada pubblica. La censura è infondata.

**2.5** Il ricorrente lamenta in seguito un arbitrario apprezzamento delle prove ed un'applicazione arbitraria dell'art. 736 cpv. 1 CC.

**2.5.1** Egli rimprovera al Tribunale di appello di non avere preso sufficientemente in considerazione una serie di elementi che dimostrerebbero la perdita di utilità delle servitù litigiose. Dalle risultanze di causa, ed in particolare dal sopralluogo e dalle testimonianze esperite in sede pretorile, risulterebbe infatti che il sentiero pedonale, che l'opponente e la sua famiglia avrebbero iniziato ad usare solo dall'introduzione

della presente vertenza, sarebbe in realtà solo una striscia di terra quasi impercettibile che passa in mezzo all'erba alta e che è pericolosa perché "bisogna guardare un fiume" e vi è rischio di scoscendimenti, mentre la nuova via sarebbe invece asfaltata, molto più sicura e costituirebbe anche il collegamento più diretto.

**2.5.2** Una critica fondata sulla violazione dell'art. 9 Cost. non può tuttavia esaurirsi, come in concreto, in considerazioni che forniscono solo una diversa lettura delle prove addotte, ma necessita di una motivazione puntuale, da cui emerga in che misura i giudici cantonali non abbiano manifestamente compreso il senso e la portata di un mezzo di prova, abbiano omesso senza seria ragione di tenere conto di un mezzo di prova importante o abbiano proceduto a deduzioni insostenibili (DTF 140 III 264 consid. 2.3 con rinvii).

Le censure è quindi insufficiente a dimostrare che la Corte cantonale abbia commesso arbitrio nell'apprezzamento delle prove e nella conseguente applicazione dell'art. 736 cpv. 1 CC, e non può essere vagliata nel merito.

### **3.**

**3.1** Secondo l'art. 736 cpv. 2 CC, 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.

La cancellazione (totale o parziale) contro indennità presuppone che, dopo la costituzione della servitù, l'interesse al suo mantenimento sia divenuto proporzionalmente esiguo, a causa di una diminuzione dell'interesse del proprietario del fondo dominante oppure di un aggravamento dell'onere per il proprietario del fondo serviente (DTF 107 II 331 consid. 4).

**3.2** Secondo la Corte cantonale, l'ipotesi di un riscatto delle servitù litigiose mediante indennizzo ai sensi dell'art. 736 cpv. 2 CC va scartata, dato che il proprietario dei fondi servienti non ha mai né postulato un riscatto né offerto un'indennità e, anche ammettendo che la questione sia da esaminare d'ufficio, egli non ha in ogni modo preteso che, dopo la costituzione delle servitù nel 1940, l'onere imposto ai suoi fondi si sarebbe aggravato in modo tale da rendere proporzionalmente esiguo l'interesse del fondo dominante all'uso del sentiero.

**3.3** Il ricorrente censura un'applicazione arbitraria dell'art. 736 cpv. 2 CC da parte dei Giudici cantonali per non avere esaminato e ammesso l'adempimento dei presupposti di tale norma. A suo dire, il Tribunale di appello avrebbe perlomeno dovuto riconoscere che, anche se vi era ancora un interesse del proprietario del fondo dominante ad esercitare le servitù, l'utilità di queste si era "alquanto ridotta dopo la creazione della strada asfaltata". Anche l'onere imposto al proprietario dei fondi servienti si sarebbe "di gran lunga aggravato ritenuto che, rispetto al momento in cui venne creata la servitù, la zona venne urbanizzata". La Corte cantonale avrebbe pertanto dovuto o fissare essa stessa l'indennità o rinviare l'incarto al Giudice di prime cure affinché si pronunciasse, dopo ulteriori accertamenti, in merito ad un'eventuale indennità.

**3.4** A prescindere dal sapere se l'art. 736 cpv. 2 CC dovesse essere applicato d'ufficio o meno al caso concreto (v. sentenza 5C.265/2003 del 23 giugno 2004 consid. 6, non pubblicato in DTF 130 III 554), l'autorità inferiore non è in ogni modo incorsa in una violazione dell'art. 9 Cost. per aver negato l'adempimento delle condizioni per una cancellazione delle servitù litigiose mediante indennità. Checché ne dica il ricorrente, infatti, dai non meglio precisati "atti di causa" non risulta "certamente" che l'interesse dell'opponente al mantenimento delle servitù di passo pedonale si sarebbe alquanto ridotto in seguito alla creazione dell'accesso veicolare. Non sufficientemente comprensibile è poi il rimprovero mosso ai Giudici cantonali di non avere tenuto conto di un aggravamento dell'onere dovuto all'intervenuta urbanizzazione della zona. Nella misura in cui è ammissibile, la censura è infondata.

#### **4.**

Da quanto precede discende che il ricorso va respinto nella misura in cui è ammissibile. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF). Non si giustifica assegnare ripetibili all'opponente, il quale non è incorso in spese della sede federale (art. 68 cpv. 1 LTF).



**Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:**

**1.**

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

**2.**

Le spese giudiziarie di fr. 2'000.-- sono poste a carico del ricorrente.

**3.**

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

Losanna, 21 novembre 2016

In nome della II Corte di diritto civile  
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente:

La Cancelliera:

von Werdt

Antonini