

Tribunal fédéral – 5A\_97/2022

II<sup>e</sup> Cour de droit civil

Arrêt du 7 février 2024

Bundesgericht – 5A\_97/2022

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 7. Februar 2024

Servitude

Dienstbarkeit

Droit de passage  
nécessaire ; détermination  
du fonds servant

Notweg ; Bestimmung des  
dienenden Grundstücks

Art. 694 CC

Art. 694 ZGB



**Droit de passage nécessaire** (art. 694 CC) – Rappel des principes (consid. 2.1). Le propriétaire qui souhaite obtenir un accès à un bien-fonds doit d'abord recourir aux instruments offerts par le droit public ; l'art. 694 CC ne peut intervenir qu'à titre subsidiaire (consid. 2.3.1).

**Détermination du fonds servant** (art. 694 al. 2 et 3 CC) – Une demande de passage nécessaire doit d'abord être dirigée contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès. En cas de division parcellaire, il s'agit de l'autre parcelle divisée, qui dispose encore d'un accès. Cet ordre de priorité est relativisé par l'art. 694 al. 3 CC et il peut y être dérogé dans deux cas : premièrement lorsque les coûts de construction et d'entretien apparaissent disproportionnés ; deuxièmement, lorsque la mesure causerait un préjudice disproportionné au propriétaire de l'immeuble désigné par le premier critère et qu'elle pourrait grever un autre immeuble, en causant à son propriétaire un désavantage nettement moindre (consid. 2.3.2).

En l'espèce, le dommage pour les fonds grevés (critère du passage moins dommageable) était financièrement moins important que pour les fonds issus de la division parcellaire (critère de l'état antérieur des propriétés). De plus, le passage nécessaire n'entraînait pas de réelle diminution des possibilités d'utilisation des fonds grevés, puisque seule la bande de terrain servant de « voie de desserte » à l'activité exercée sur cette parcelle était grevée (consid. 2.3.3). En fait, à préjudice égal, il n'est pas arbitraire de retenir les parcelles sur lesquelles existe déjà un chemin par rapport à une parcelle vierge (consid. 2.3.4).

**Notweg** (Art. 694 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 2.1). Der Eigentümer, der Zugang zu einem Grundstück erhalten möchte, muss zunächst auf die Instrumente zurückgreifen, die das öffentliche Recht bietet ; Art. 694 ZGB kann nur subsidiär zum Einsatz kommen (E. 2.3.1).

**Bestimmung des dienenden Grundstücks** (Art. 694 Abs. 2 und 3 ZGB) – Ein Anspruch auf einen notwendigen Durchgang muss zunächst gegen den Nachbarn gerichtet werden, von dem der Durchgang aufgrund des früheren Zustands der Grundstücke und der Zufahrtswege am natürlichsten beansprucht werden kann. Bei einer Grundstücksteilung ist dies das andere geteilte Grundstück, das noch über einen Zugang verfügt. Diese Rangfolge wird durch Art. 694 Abs. 3 ZGB relativiert und es kann in zwei Fällen davon abgewichen werden : erstens, wenn die Bau- und Unterhaltskosten unverhältnismässig hoch erscheinen ; zweitens, wenn die Massnahme dem Eigentümer des mit dem ersten Kriterium bezeichneten Grundstücks einen unverhältnismässigen Schaden zufügen würde und ein anderes Grundstück belasten könnte, indem sie dessen Eigentümer einen wesentlich geringeren Nachteil zufügt (E. 2.3.2).

Im vorliegenden Fall war der Schaden für die belasteten Grundstücke (Kriterium des weniger schädlichen Durchgangs) finanziell geringer als für die aus der Parzellenteilung hervorgegangenen Grundstücke (Kriterium des früheren Zustands der Eigentumsverhältnisse). Zudem führte der erforderliche Durchgang nicht zu einer tatsächlichen Verringerung der Nutzungsmöglichkeiten der belasteten Grundstücke, da nur der Landstreifen belastet war, der als « Versorgungsweg » für die auf dieser Parzelle ausgeübte Tätigkeit diente (E. 2.3.3). Tatsächlich ist es bei gleichem Schaden nicht willkürlich, Parzellen, auf denen bereits ein Weg existiert, gegenüber einer unberührten Parzelle zu bevorzugen (E. 2.3.4).

Composizione  
Giudici federali Herrmann, Presidente,  
Hartmann, De Rossa,  
Cancelliera Antonini.

Partecipanti al procedimento

1. A,  
2. B,  
patrocinati dall'avv. Marco Cereda,  
ricorrenti,

contro

C SA,  
patrocinata dall'avv. dott. Franco Gianoni,  
opponente.

Oggetto  
accesso necessario,

ricorso contro la sentenza emanata il 30 dicembre 2021 dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (11.2018.124/130).

#### **Fatti:**

##### **A.**

**A.a.** Sul fondo n. 615 RFD (1100 m<sup>2</sup>) di X sorgono due fabbricati industriali utilizzati da una ditta di impianti telefonici ed elettronici e da un'autofficina. Fino al 1992 il fondo formava un tutt'uno con le particelle n. 919 (364 m<sup>2</sup>) e n. 920 (456 m<sup>2</sup>) poste a sud e confinava quindi direttamente con la strada comunale (via yyy, particella n. 454). Dal 1992 il fondo non ha invece più sbocchi diretti sulla pubblica via.

Per raggiungere la particella n. 615 l'accesso avveniva comunque, sin dagli anni '80, da nord, lungo un percorso largo 4 metri e lungo 85 metri, che dalla strada cantonale (via zzz, particella n. 406) attraversava la particella n. 430. L'uso di tale accesso era regolato da un "contratto d'affitto", che è stato però disdetto per il 31 dicembre 1989. L'accesso è tuttavia stato usato anche in seguito, pacificamente. Nel 2001 dal fondo n. 430 sono state scorporate le particelle n. 993 (1620 m<sup>2</sup>), comperata da A e su cui si trova uno stabile a uso artigianale e industriale, e n. 994 (1120 m<sup>2</sup>), acquistata da B e su cui sorge uno stabile a uso artigianale. Il 7 giugno 2001 essi hanno comunicato all'allora proprietaria del fondo n. 615, la D SA, che dal 31 luglio 2001 non avrebbero più consentito l'accesso attraverso i loro fondi.

La C SA ha acquistato la particella n. 615 nel 2003.

Lungo le già menzionate particelle n. 919 e 920 corre una striscia di terreno asfaltata larga 4,7 metri e lunga 40 metri, usata dalla carrozzeria sita su tali fondi come deposito temporaneo per gli autoveicoli; passando su tale striscia sarebbe possibile raggiungere la particella n. 615 dalla strada comunale a sud (via yyy, particella n. 454). Anche passando sul fondo n. 451, che è un vasto terreno edificabile utilizzato come deposito (5051 m<sup>2</sup>) contiguo ai fondi n. 615, 919 e 920, sarebbe possibile raggiungere la particella n. 615 dalla medesima strada comunale posta a sud.

**A.b.** Con petizione 9 agosto 2010 la C SA ha convenuto A e B per ottenere, previo versamento di un'indennità, l'iscrizione a carico delle particelle n. 993 e 994 di un accesso veicolare a favore della particella n. 615.

Mediante decreto cautelare 28 gennaio 2011 (che ha confermato un precedente decreto 1° dicembre 2009) il Pretore del Distretto di Bellinzona ha ingiunto a A e B di consentire l'accesso pedonale e veicolare alla particella n. 615 lungo il percorso stradale esistente.

Con decisione 19 ottobre 2018 il Pretore aggiunto del Distretto di Bellinzona ha parzialmente accolto la petizione, invitando l'ufficiale del registro fondiario a iscrivere a favore della particella n. 615 una servitù di passo con ogni veicolo lungo il percorso stradale esistente sulle particelle n. 993 e 994 per la larghezza di tre metri. L'iscrizione è stata condizionata al pagamento da parte della C SA di un'indennità di fr. 15'825.-- a A e di fr. 6'975.-- a B. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili sono state poste a carico della C SA.

**B.**

Con sentenza 30 dicembre 2021 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha parzialmente accolto l'appello presentato da A e B, aumentando l'indennità a favore del primo a fr. 36'925.-- e quella a favore del secondo a fr. 29'295.--. La Corte cantonale ha anche parzialmente accolto il reclamo introdotto dalla C SA, riformando le spese di prima istanza nel senso che ha ripartito a metà tra le parti la tassa di giustizia e le spese e ha compensato le ripetibili.

**C.**

Con ricorso in materia civile 7 febbraio 2022 A e B hanno impugnato la sentenza cantonale dinanzi al Tribunale federale, chiedendo l'accoglimento integrale del loro appello - volto alla reiezione della petizione e alla revoca con effetto immediato della misura cautelare decretata il 28 gennaio 2011 - e la reiezione integrale del reclamo della C SA.

Non sono state chieste determinazioni.

**Diritto:**

**1.**

**1.1.** Il tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) ricorso in materia civile, interposto dalle parti (parzialmente) soccombenti in sede cantonale (art. 76 cpv. 1 LTF), è diretto contro una decisione finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 cpv. 1 e 2 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) di natura pecuniaria il cui valore litigioso ammonta almeno a fr. 90'000.-- e supera quindi il limite posto dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Il gravame si rivela pertanto in linea di principio ammissibile.

**1.2.** Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate (**DTF 142 III 364** consid. 2.4 con rinvii). La parte ricorrente deve pertanto spiegare nei motivi del ricorso, in modo conciso e confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima viola il diritto (**DTF 143 II 283** consid. 1.2.2; **142 III 364** consid. 2.4). Per le violazioni di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale le esigenze di motivazione sono più severe; la parte ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato i diritti che sono stati violati e spiegare in cosa consista la violazione (art. 106 cpv. 2 LTF; **DTF 143 II 283** consid. 1.2.2; **142 III 364** consid. 2.4).

**1.3.** Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può scostarsene o completarlo solo se è stato svolto in

violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). Se rimprovera all'autorità inferiore un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario (**DTF 147 I 73** consid. 2.2 con rinvio; **147 V 35** consid. 4.2 con rinvii) - la parte ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF.

Non possono essere adottati nuovi fatti o nuovi mezzi di prova, a meno che ne dia motivo la decisione impugnata, ciò che la parte ricorrente deve debitamente esporre nel proprio gravame (art. 99 cpv. 1 LTF; **DTF 143 V 19** consid. 1.2).

## 2.

I ricorrenti chiedono anzitutto l'accoglimento integrale del loro appello con la conseguente reiezione della petizione dell'opponente tendente all'ottenimento di un accesso necessario per il suo fondo.

**2.1. Il proprietario che non abbia un accesso sufficiente dal suo fondo ad una strada pubblica può pretendere che i vicini gli consentano il passaggio necessario dietro piena indennità (art. 694 cpv. 1 CC). La domanda è diretta in primo luogo contro il vicino dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può più ragionevolmente esigere la concessione del passo; in secondo luogo contro coloro per i quali il passaggio è di minor danno (art. 694 cpv. 2 CC). Nella determinazione del passo necessario devesi aver riguardo agli interessi delle due parti (art. 694 cpv. 3 CC).**

**2.2.** Nella sentenza impugnata la Corte cantonale ha ricordato che, secondo giurisprudenza, un proprietario che intende ottenere un accesso a un fondo deve valersi anzitutto degli strumenti offerti dal diritto pubblico. Appurato che in concreto non si poteva esigere che la qui opponente instaurasse un contenzioso, peraltro dall'esito incerto, con il Comune di X contro la mancanza di un piano di urbanizzazione della particella n. 615 (e in particolare contro l'adozione, l'8 marzo 2005, dell'attuale piano regolatore che non prevede la formazione di una strada pubblica per raggiungere la particella n. 615) e che da allora la situazione relativa al programma di urbanizzazione era rimasta invariata, secondo la Corte cantonale sussisteva uno stato di necessità che giustificava l'applicazione dell'art. 694 CC.

I Giudici cantonali hanno in seguito osservato che i qui ricorrenti avevano a ragione rimproverato al Pretore aggiunto di aver semplicemente scelto fra le tre opzioni di accesso possibili (ossia attraverso le particelle n. 993 e 994, le particelle n. 919 e 920 oppure la particella n. 451) senza considerare che, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, il passaggio attraverso le particelle n. 919 e 920 (scorporate nel 1992 dall'originaria particella n. 615) doveva entrare per prima in linea di conto, come previsto dall'art. 694 cpv. 2 CC. Rinviando alla sentenza 5A\_174/2007 del 30 novembre 2007 consid. 3 (che peraltro concerneva proprio i qui ricorrenti e la precedente proprietaria del fondo n. 615), la Corte cantonale ha tuttavia rilevato che in due evenienze è comunque lecito scostarsi dall'ordine dell'art. 694 cpv. 2 CC: nel caso in cui l'accesso secondo lo stato preesistente dei fondi richiederebbe per l'istante costi di costruzione e di manutenzione sproporzionati oppure nel caso in cui quell'accesso cagionerebbe al proprietario del fondo serviente un pregiudizio esagerato, mentre potrebbe essere costituito su un altro fondo, estraneo allo stato preesistente della proprietà e della viabilità, ma che arrecherebbe al proprietario svantaggi notevolmente minori.

La Corte cantonale ha quindi esaminato se in concreto fosse realizzato uno di questi presupposti. Fondandosi sulla perizia complementare dell'arch. E dell'aprile 2021, essa ha ritenuto che l'accesso necessario a favore della particella n. 615 secondo lo stato preesistente della proprietà e della viabilità arrecherebbe un grave pregiudizio economico ai proprietari delle particelle n. 919 e 920, poiché l'attività della carrozzeria posta su tali fondi incontrerebbe importanti disagi e sarebbe a rischio per carenza di spazio. Il danno per il proprietario del fondo n. 919 ammonterebbe infatti a fr. 19'950.-- e quello per il proprietario del fondo n. 920 a ben fr. 118'702.50, danni sproporzionati rispetto a quanto

sarebbero invece chiamati a sopportare i proprietari delle particelle n. 993 e 994 (complessivi fr. 66'220.--, ossia rispettivamente fr. 36'925.-- e fr. 29'295.--) e i proprietari della particella n. 451 (fr. 60'650.--) nel caso in cui il passaggio necessario attraversasse i loro fondi. Per la Corte cantonale, insomma, il secondo presupposto per scostarsi dal criterio dello stato anteriore della proprietà era realizzato.

I Giudici cantonali hanno in seguito esaminato se il passaggio necessario sarebbe stato di minor danno per i proprietari delle particelle n. 993 e 994 (qui ricorrenti) oppure per i proprietari della particella n. 451. Dopo aver ricordato che l'art. 694 cpv. 1 CC garantisce unicamente un accesso "sufficiente" alla pubblica via (che non è quindi per forza l'accesso più comodo, più rapido o più rettilineo), essi hanno osservato che il pregiudizio per i proprietari dei fondi n. 993 e 994 (fr. 66'220.--) sarebbe soltanto di poco maggiore rispetto al pregiudizio per i proprietari del fondo n. 451 (fr. 60'650.--), che né l'una né l'altra variante deprezzerebbero la porzione residua dei fondi e che il maggior transito veicolare dovuto all'accesso necessario sarebbe irregolare e poco intenso tanto sulle particelle n. 993 e 994 quanto sulla particella n. 451. La formazione dell'accesso su quest'ultima particella richiederebbe tuttavia il sacrificio di 138 m2 di terreno per la costruzione della strada, mentre lungo la particella n. 993 esiste già una strada che serve per raggiungere la contigua particella n. 994 e su quest'ultima particella vi è una strada di servizio che potrebbe fungere anche da accesso necessario alla particella n. 615, come già avviene da anni in forza del decreto cautelare confermato il 28 gennaio 2011. Tenuto inoltre conto del fatto che la moltiplicazione di accessi viari non previsti dal piano regolatore andrebbe limitata per quanto possibile, per non intralciare future scelte pianificatorie, la Corte cantonale ha così concluso che il passaggio necessario era di minor danno per i proprietari dei fondi n. 993 e 994.

I Giudici cantonali hanno pertanto respinto l'appello nella misura in cui tendeva alla reiezione della petizione, ma lo hanno parzialmente accolto nella sua richiesta subordinata volta a ottenere un aumento delle indennità fissate dal Pretore aggiunto.

**2.3.** I ricorrenti, proprietari dei fondi n. 993 e 994, lamentano un accertamento manifestamente inesatto dei fatti e una violazione del diritto federale, in particolare dell'art. 694 cpv. 2 CC.

**2.3.1.** Essi affermano innanzitutto che la Corte cantonale avrebbe arbitrariamente tralasciato una circostanza allegata nel loro appello a sostegno delle insufficienti iniziative dell'opponente per ottenere l'accesso alla pubblica via attraverso gli strumenti offerti dal diritto pubblico: il rimprovero mosso all'opponente non era infatti solo quello di non avere impugnato il piano regolatore, ma anche quello di non aver formulato proposte al Comune di X durante la procedura di adozione di tale piano, e meglio durante il momento informativo aperto alla popolazione pubblicato sul foglio ufficiale del 22 novembre 2002. A tal momento il fondo apparteneva ancora alla D SA, ma secondo i ricorrenti l'opponente dovrebbe lasciarsi imputare il suo comportamento passivo, non solo in quanto precedente proprietaria, ma anche perché le due società agivano attraverso le stesse persone fisiche. A dire dei ricorrenti, l'opponente non avrebbe quindi dimostrato di essersi attivata invano per ottenere un collegamento sufficiente al suo fondo facendo capo alle misure di pianificazione del territorio.

I ricorrenti rinviando alle pagine 4 e 5 del loro appello, dove in effetti essi avevano affermato che la precedente proprietaria del fondo n. 615 e i suoi organi non avevano sfruttato la possibilità offerta dalla pubblicazione sul foglio ufficiale del 22 novembre 2002 per chiedere la formazione di un accesso alla pubblica via che servisse anche la particella n. 615. Non risulta tuttavia che essi avessero preteso che l'opponente dovesse lasciarsi imputare tale (asserito) comportamento passivo della precedente proprietaria. Già per tale motivo alla Corte cantonale non può quindi essere rimproverato di essere incorsa nell'arbitrio per non aver tenuto conto di tale circostanza (v. supra consid. 1.3). La censura è infondata nella misura in cui è ammissibile.

**2.3.2.** Secondo i ricorrenti, la Corte cantonale avrebbe violato l'ordine previsto dall'art. 694 cpv. 2 CC e il suo ragionamento contrasterebbe con la giurisprudenza del Tribunale federale (rinviando alle sentenze 5A\_525/2012 del 18 marzo 2013 consid. 2.2; 5A\_714/2012 del 29 maggio 2013 consid. 4.2.1; 5A\_777/2017 del 29 gennaio 2018 consid. 4.4.1 e 4.5). A loro dire, siccome la mancanza di accesso

della particella n. 615 alla pubblica via dipende dall'incauto frazionamento del 1992 e che il transito sulle particelle n. 919 e 920 è tecnicamente possibile, l'accesso attraverso le loro particelle n. 993 e 994 (oppure attraverso la particella n. 451) nemmeno dovrebbe entrare in linea di conto.

**La Corte cantonale ha in realtà confermato il principio - indicato nelle sentenze menzionate dai ricorrenti - secondo cui una richiesta di accesso necessario va diretta in primo luogo contro il vicino dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può più ragionevolmente esigere la concessione del passo. Essa ha però poi ricordato che, conformemente alla prassi indicata nella sentenza 5A\_174/2007 del 30 novembre 2007 consid. 3 (riguardante proprio i qui ricorrenti e la precedente proprietaria del fondo n. 615), l'ordine stabilito nel secondo capoverso dell'art. 694 CC viene relativizzato dal terzo capoverso e vi si può quindi derogare in due evenienze: sia nel caso in cui non tenga conto degli interessi del richiedente, creandogli ad esempio costi di costruzione e manutenzione sproporzionati, sia qualora il passo necessario cagioni un pregiudizio sproporzionato al proprietario del fondo designato secondo lo stato preesistente, ma potrebbe essere costituito su un altro fondo, provocando al suo proprietario svantaggi notevolmente minori. Salvo contestare in modo apodittico che la posizione del richiedente possa essere tenuta in considerazione, i ricorrenti non si misurano minimamente con tale prassi alla base del ragionamento della Corte cantonale, alla quale non può comunque essere rimproverato di aver violato il diritto federale per aver ritenuto che la soluzione di accesso attraverso le particelle n. 919 e 920 (ossia secondo lo stato preesistente) era da scartare nel caso in cui, rispetto alle altre due, fosse risultata eccessivamente gravosa per i proprietari di tali fondi (v. sentenze 5A\_525/2012 del 18 marzo 2013 consid. 4.2.2; 5A\_299/2007 del 30 novembre 2007 consid. 5; 5C.246/2004 del 2 marzo 2005 consid. 2.3 in fine; sulla possibilità, dopo una ponderazione degli interessi dei proprietari dei potenziali fondi gravati, di scostarsi dall'ordine di priorità dell'art. 694 cpv. 2 CC v. anche ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1975, n. 33 seg. ad art. 694 CC; PETER LIVER, Das Eigentum, in Schweizerisches Privatrecht, vol. V/1, 1977, pag. 271; KARIN CARONI-RUDOLF, Der Notweg, 1969, pag. 98 seg.; IRÈNE MARTIN-RIVARA, La servitude de passage nécessaire, 2021, n. 299; v. anche sentenza 5A\_307/2023 del 15 gennaio 2024 consid. 5.3.2). Nella misura in cui è ammissibile, la censura è infondata.**

**2.3.3.** In via subordinata, i ricorrenti ritengono che il rapporto tra il pregiudizio arrecato alle loro particelle n. 993 e 994 (complessivi fr. 76'220.--) e quello arrecato alle particelle n. 919 e 920 (complessivi fr. 138'652.50), "grossomodo di 1:2", non avrebbe comunque potuto essere ritenuto sproporzionato dalla Corte cantonale, anche tenuto conto del fatto che all'origine del mancato accesso alla via pubblica vi sarebbe l'incauto frazionamento del 1992 "che va posto in conto alle particelle n. 919 e 920 come una sorta di aggravante". Secondo i ricorrenti, inoltre, la Corte cantonale non avrebbe considerato, nella valutazione del danno per i loro fondi n. 993 e 994, gli importanti inconvenienti - risultanti dalle testimonianze di F, G e H - per l'attività esercitata sulla particella n. 994, la quale richiederebbe operazioni di carico e scarico merci anche sul sedime dell'eventuale accesso necessario. I ricorrenti lamentano una violazione dell'art. 8 CC e un accertamento manifestamente inesatto dei fatti.

Quando, come in concreto, il giudice ha raggiunto il suo convincimento sulla base di un apprezzamento delle prove, la questione dell'onere della prova disciplinata dall'art. 8 CC diviene senza oggetto (**DTF 141 III 241** consid. 3.2 con rinvii).

Ad entrare in linea di conto sarebbe tutt'al più una censura di accertamento manifestamente inesatto dei fatti, rispettando le accresciute esigenze di motivazione dell'art. 106 cpv. 2 LTF (v. supra consid. 1.3). **I ricorrenti si limitano invece ad apoditticamente far valere un pregiudizio maggiore per le loro particelle n. 993 e 994 (fr. 76'220.--) rispetto a quello stabilito dalla Corte cantonale (fr. 66'220.--) e ad inammissibilmente proporre una lettura appellatoria di alcune testimonianze agli atti a sostegno di un danno ancora più elevato (peraltro nemmeno quantificato) per la particella n. 994, senza confrontarsi con il ragionamento della Corte cantonale, la quale ha negato, fondandosi sulla perizia complementare, che l'accesso necessario avrebbe provocato una minore razionalità dell'uso commerciale di tale fondo, poiché, se la striscia di terreno che serve come "strada di servizio**

**all'attività svolta sul fondo n. 994" fosse gravata dall'accesso necessario a favore della particella n. 615, "l'inconveniente sarebbe limitato e non deprezzerebbe ulteriormente la porzione residua del fondo". La censura, espressa in termini generali, senza alcun riferimento al referto peritale e alla motivazione della sentenza cantonale, è del tutto insufficiente a dimostrare l'arbitrio nell'accertamento dei fatti e l'assenza della sproporzione necessaria per derogare al criterio dello stato preesistente previsto dall'art. 694 cpv. 2 CC. La censura va ritenuta inammissibile.**

**2.3.4.** I ricorrenti ritengono infine che, nell'ipotesi in cui non entri in considerazione il passaggio necessario attraverso le particelle n. 919 e 920, la Corte cantonale avrebbe dovuto preferire l'accesso attraverso la particella n. 451 a quello attraverso le loro particelle n. 993 e 994. Secondo i ricorrenti, i Giudici cantonali non avrebbero tenuto conto di diversi elementi: il pregiudizio economico e la porzione di terreno da sacrificare per la strada sarebbero maggiori per le particelle n. 993 e 994 (fr. 66'220.-- rispettivamente 304 m<sup>2</sup>) in confronto a quelli per la particella n. 451 (fr. 60'650.-- rispettivamente 138 m<sup>2</sup>), la superficie libera restante al fondo n. 994 sarebbe insufficiente per il suo "uso commerciale-industriale", una strada sul fondo n. 451 non limiterebbe invece l'organizzazione dell'ampia superficie ancora disponibile e potrebbe servire alla particella stessa quale "accesso interno", e infine la concessione dell'accesso necessario sui fondi n. 993 e 994 procurerebbe ai loro proprietari un aumento del traffico (anche di mezzi pesanti) e difficoltà nel proteggersi da avvenimenti indesiderati (come furti e incidenti, peraltro già verificatisi). A loro dire, la preoccupazione del Tribunale d'appello di intralciare future scelte pianificatorie sarebbe destituita di fondamento e non sufficientemente riferita "a quel preciso comparto". I ricorrenti lamentano quindi "un'arbitraria valutazione degli interessi" in gioco.

Nella misura in cui i ricorrenti si fondano su circostanze che non emergono dall'accertamento dei fatti della Corte cantonale (come il prospettato aumento di incidenti e furti) o che lo contraddicono (come l'asserito deprezzamento della superficie residua dei loro fondi o il prospettato aumento del traffico), senza nemmeno prevalersi dei presupposti che permettono al Tribunale federale di tenere conto di una fattispecie diversa da quella stabilita nell'impugnato giudizio (v. supra consid. 1.3), le censure sono inammissibili. **Per il resto, occorre constatare che le ulteriori critiche, vaghe e superficiali, non permettono di invalidare il criterio determinante che ha portato la Corte cantonale a ritenere che il passaggio necessario sarebbe stato di minor danno per le particelle n. 993 e 994 rispetto alla particella n. 451: a quasi parità di pregiudizio, essa ha tenuto conto del fatto che sulle particelle n. 993 e 994 già esiste una strada, che serve in particolare a raggiungere il fondo n. 994, ciò che i ricorrenti non contestano. Questi ultimi, insomma, non riescono a dimostrare che i Giudici cantonali sarebbero incorsi in una violazione dell'art. 694 cpv. 2 CC. Nella misura in cui è ammissibile, la censura è infondata.**

### **3.**

I ricorrenti, nelle loro proposte di giudizio, chiedono anche di respingere integralmente il reclamo dell'opponente concernente tasse di giustizia, spese e ripetibili di prima istanza. Il loro rimedio è tuttavia privo di una qualsiasi motivazione al riguardo, in particolare nel caso in cui, come avvertosi, la petizione non vada respinta. Tale aspetto non merita pertanto alcuna disamina.

### **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 spese ripetibili, l'opponente non è infatti stata invitata a determinarsi sul ricorso (art. 68 cpv. 1 e 2 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. 5'000.-- sono poste a carico dei ricorrenti.

**3.**

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

Losanna, 7 febbraio 2024

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

Il Presidente: Herrmann

La Cancelliera: Antonini