



Inc. no 115.21.24

Tribunale civile di prima istanza

Tribunale collegiale

Composizione: Rosa (presidenza)
Corecco, Giacomelli
Attuaria Bognuda Mariotta

Decisione

del 21 maggio 2026

comunicata senza motivazione scritta il 26 maggio 2026

comunicata con motivazione scritta il 19 giugno 2026

nella procedura

AA._____ e AB._____ (*istanti*),
entrambe patr. dall'avv. Fabrizio Keller,

contro

BA._____ e BB._____ (*convenuti*),
patr. dall'avv. Dr. iur. Jürg Purtschert,

concernente

concessione di un diritto di passo necessario.

I. Fattispecie:

A. Il fondo no __X O.1._____, sito nel nucleo del Comune di O.1._____ e direttamente confinante con il fondo no __Y O.1._____, di proprietà delle istanti, è stato acquistato nel corso del 2017 dai convenuti.

B. Dopo che i convenuti hanno negato alle istanti il passaggio sul loro fondo per accedere alla via pubblica, le istanti hanno chiesto al Comune di O.1._____ con istanza del 3 ottobre 2017 la costituzione di un diritto di passo necessario pubblico a favore del fondo di loro proprietà e a carico del fondo confinante di proprietà dei convenuti. Con decisione 29 gennaio 2018, comunicata il 1° febbraio 2018, il Comune ha aperto una procedura ai sensi dell'art. 63 cpv. 4 della legge edilizia di O.1._____ (LE) volta ad accertare se erano adempiute le condizioni per obbligare i convenuti a consentire l'uso della via di accesso sulla particella no __X O.1._____ ai proprietari e agli utenti della particella no __Y O.1._____.

C. Con decisione del 9 luglio 2018, comunicata l'11 luglio 2018, il Municipio di O.1._____ ha respinto la richiesta di misure superprovvisoriale formulata dalle istanti in ambito della suddetta procedura. Il Comune ha osservato che il fondo no __Y sarebbe raggiungibile, oltre che passando sul fondo no __X, anche dal tunnel pedonale che attraversa gli edifici siti sui fondi no __Z e __V. A parere dell'autorità comunale, sebbene non ci fosse un diritto di passo a favore del fondo no __Y, fintanto che per lo meno di fatto il tunnel poteva venir utilizzato per accedere alla part. no __Y, non sussisteva un rischio di pregiudizi irreparabili e di conseguenza nemmeno la necessità di ordinare delle misure provvisoriale volte a garantire l'accesso attraverso il fondo no __X (doc. 11, in particolare consid. 2.2).

D. Il 18 luglio 2018 il Comune di O.1._____ ha pubblicato una domanda di costruzione dei convenuti per la costruzione di un muro divisorio al confine tra i mappali no __Y e __X O.1._____ (doc. 9).

E. Con istanza di adozione di provvedimenti cautelari e supercautelari del 30 luglio 2018 le istanti hanno chiesto all'infrascritto Tribunale che fosse garantito loro il diritto di passo pedonale per accedere all'abitazione sita sul mappale no __Y O.1._____, dove all'epoca abitava ancora la madre anziana che necessitava di cure costanti da parte dei servizi di assistenza a domicilio, e che fosse di conseguenza vietato ai convenuti, proprietari dell'abitazione (secondaria) adiacente sita sul fondo no __X O.1._____, di realizzare una recinzione tra i due mappali.

F. Con scritto del 3 settembre 2018 le istanti hanno di seguito ritirato la richiesta formulata al Comune volta alla concessione di un diritto di passo necessario pubblico. Con decreto del 2 ottobre 2018, comunicato il 31 ottobre 2018, il Municipio ha di conseguenza stralciato la procedura aperta ai sensi dell'art. 63 cpv. 4 LE, accertando allo stesso tempo alla cifra 1 del dispositivo del decreto di stralcio che non vi era un interesse pubblico alla concessione di un diritto di passo necessario pubblico per accedere alla part. no __Y O.1._____ (doc. 13). Contro tale decreto i convenuti hanno

inoltrato ricorso all'allora Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni postulando l'annullamento della cifra 1 del dispositivo. Con sentenza del 12 luglio 2019 l'autorità superiore non è entrata nel merito del ricorso, constatando tuttavia d'ufficio la nullità della suddetta cifra 1 (doc. 14).

G. Nel frattempo, con decisione cautelare del 25 settembre 2018 l'infrascritto giudice, confermando la decisione supercautelare emessa il 31 luglio 2018, ha accolto la richiesta formulata dalle istanti in via provvisoria e ordinato ai convenuti con la comminatoria dell'art. 292 CP di lasciare libero un passaggio pedonale della larghezza di 1 metro sul fondo no __X di loro proprietà per permettere di raggiungere a piedi il fondo no __Y di proprietà delle istanti, così come di tralasciare la posa di qualsiasi recinzione sul proprio fondo come da domanda edilizia pubblicata il 19 (*recte* 18) luglio 2018 all'albo del Comune di O.1._____. Contestualmente l'infrascritto giudice ha assegnato alle istanti un termine di 60 giorni per promuovere la causa di merito, con la comminatoria che il provvedimento cautelare sarebbe decaduto in caso di inosservanza di tale termine.

H. Contro detta decisione i convenuti hanno interposto appello all'allora Tribunale cantonale dei Grigioni, il quale è stato respinto dall'autorità superiore con sentenza del 17 agosto 2021, a cui si rinvia (inc. no ZK1 18 140).

I. Con petizione del 14 ottobre 2021 le istanti, patrocinate dall'avv. Fabrizio Keller, Grono, hanno promosso la causa di merito davanti al Tribunale regionale Moesa chiedendo in via principale di istituire a carico del mappale no __X O.1._____ un diritto di passo necessario della larghezza di 1,2 metri a favore del mappale no __Y O.1._____, che corre lungo il muro a confine con il mappale no __W O.1._____ (petito 1.1). In via subordinata, le istanti hanno chiesto di istituire a carico del mappale no __X O.1._____ un diritto di passo necessario della larghezza di 1,2 metri a favore del mappale no __Y O.1._____, che corre lungo il muro a confine con il mappale no __W O.1._____ e quindi lungo il muro di confine del mappale no __X O.1._____ (petito 1.1.1). Le istanti hanno inoltre chiesto di fissare in via giudiziale l'indennità dovuta per il passo necessario, da riferire al valore del terreno a O.1._____, considerando che le facoltà edificatorie dei convenuti (indice di sfruttamento e edificabilità) non sarebbero toccate dall'aggravio fondiario.

J. Con la risposta di causa del 10 gennaio 2022 i convenuti, patrocinati dall'avv. Dr. Jürg Purtschert, Lucerna, hanno chiesto in via principale di dichiarare irricevibile la petizione delle istanti, in quanto priva di una quantificazione per quanto concerne l'indennità dovuta per la concessione del diritto di passo necessario, e in via eventuale di respingere tale azione. In via subeventuale i convenuti hanno chiesto che le istanti fossero tenute a pagare loro, sotto responsabilità solidale e con l'iscrizione del diritto di passo necessario nel registro fondiario, l'importo di CHF 32'500.- nel caso in cui venisse accolta la prima variante indicata dalle istanti per il passo necessario (petito 1.1), e l'importo di CHF 45'000.- nel caso in cui venisse accolta la seconda variante di cui si è detto al paragrafo precedente (petito 1.1.1).

K. Con replica del 29 marzo 2022 le istanti si sono confermate nelle proprie domande di giudizio, con la precisazione che il petito in via subordinata (1.1.1) avrebbe potuto essere ritirato nella misura in cui parte convenuta avesse accettato il petito principale (1.1) e si fosse impegnata a firmare la domanda edilizia al Comune di O.1._____ per la demolizione di un pezzo di muro sulla sua particella; a complemento del petito, le istanti hanno precisato di confermare l'offerta di indennizzo che sarebbe già stata formulata per iscritto ai convenuti in data 8 ottobre 2021 per la somma di CHF 5'000.- da corrispondere per la variante principale (petito 1.1), composta da CHF 400.- al m² per i 7,68 m² di area occupata dal passo (corrispondenti a CHF 3'072.-) e CHF 1'928 per inconvenienze, ed eventualmente da adattare in base alla superficie toccata dal passo per il petito subordinato qualora esso dovesse rimanere attuale (1.1.1).

L. In sede di duplica, il 14 giugno 2022, i convenuti hanno ribadito le domande formulate con la risposta 10 gennaio 2022. Con scritto del 24 giugno 2022 le istanti hanno chiesto l'assegnazione di un termine per l'inoltro di osservazioni spontanee alla duplica, le quali sono state trasmesse all'infrascritto Tribunale in data 22 agosto 2022.

M. In data 3 novembre 2022 si è tenuta un'udienza istruttoria, indetta con disposizione ordinatoria del 6 settembre 2022, alla quale hanno presenziato unicamente le istanti alla presenza del loro patrocinatore. Il patrocinatore dei convenuti aveva comunicato con scritto del 29 settembre 2022 di rinunciare a una domanda di rinvio dell'udienza (per impedimenti) e di attendere il proseguimento del procedimento. Nell'ambito di detta udienza istruttoria il patrocinatore delle istanti ha informato l'infrascritto giudice di voler sottoporre ai convenuti una nuova proposta transattiva, ragion per cui il procedimento è stato temporaneamente sospeso. Con scritto del 28 febbraio 2022 (*recte*: 2023) il patrocinatore dei convenuti ha informato l'infrascritto giudice di avere respinto in data 10 novembre 2022 la proposta transattiva di controparte.

N. Con decreto del 7 marzo 2023 l'infrascritto Tribunale ha assunto le prove offerte dalle parti, assegnando a quest'ultime un termine di 30 giorni per comunicare se accettavano di designare quale perito l'Ufficio per le valutazioni immobiliari del Cantone dei Grigioni, nella persona del C._____, e per trasmettere le domande da sottoporre al perito, così come per comunicare se desideravano effettuare il sopralluogo in occasione del dibattimento finale oppure nel corso della fase istruttoria (prima di assegnare il termine per l'inoltro dei memoriali scritti conclusivi).

O. L'8 marzo 2023 l'Ufficio del registro fondiario Regione Moesa ha comunicato all'infrascritto giudice di non raccogliere dati inerenti a transazioni nel proprio circondario e di non potere pertanto dare seguito alla richiesta d'informazione relativa al valore medio del terreno edificabile a O.1._____ nei precedenti tre anni. Il 10 marzo 2023 l'allora Tribunale cantonale dei Grigioni ha trasmesso per visione all'infrascritto Tribunale l'incarto completo di cui alla procedura d'appello contro la decisione cautelare dell'infrascritto giudice del 25 settembre 2018 (inc. no ZK1 18 140). In data 23 marzo 2023 l'allora Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni ha trasmesso a sua volta per visione all'infrascritto Tribunale l'incarto completo di cui alla procedura tra i convenuti

e il Comune di O.1. _____ avente per oggetto la costituzione di un diritto di passo necessario pubblico (inc. no R 18 103).

P. In data 11 aprile 2023 i convenuti hanno prodotto in edizione il verbale di stima del 31 maggio 2019 dell'Ufficio cantonale stime per la particella no __X O.1. _____ (fabbricato GVG no 118) ed hanno trasmesso le domande da sottoporre al perito per la perizia da loro richiesta. Essi hanno inoltre comunicato di accettare il perito proposto dall'infrascritto giudice e di optare per la seconda variante proposta per effettuare il sopralluogo. Dal canto loro, le istanti in data 24 aprile 2023 hanno inoltrato i quesiti peritali da sottoporre al perito, precisando che per la determinazione esatta dello spazio corrispondente al diritto di passo, avrebbe dovuto essere incaricato il geometra designato dal Comune di O.1. _____ (D. _____), mentre che per la stima del valore dell'aggravio per il mappale no __X, avrebbe potuto essere incaricato il perito proposto dal Tribunale. Le istanti hanno infine comunicato di optare per l'organizzazione del sopralluogo in occasione del dibattimento finale.

Q. Con disposizione ordinatoria 2 maggio 2023 l'infrascritto giudice ha trasmesso alle parti la documentazione ricevuta in edizione e impartito un termine di 15 giorni per presentare eventuali osservazioni ai suddetti scritti della rispettiva controparte, confermando che il sopralluogo avrebbe avuto luogo in occasione del dibattimento finale. In data 19 maggio 2023 le istanti hanno inoltrato le proprie osservazioni/opposizioni alle domande peritali dell'11 aprile 2023 dei convenuti.

R. Con decreto del 13 giugno 2023 l'infrascritto giudice ha designato quale perito l'Ufficio per le valutazioni immobiliari del Cantone dei Grigioni, nella persona del C. _____, incaricandolo, prima di procedere all'allestimento del referto, di esperire un sopralluogo in loco invitando le parti e i rispettivi patrocinatori. Con disposizione ordinatoria 18 luglio 2023 l'infrascritto giudice ha chiesto alle parti di anticipare i costi peritali nella misura di CHF 2'100.- a carico delle istanti e CHF 900.- a carico dei convenuti. Con scritto 22 agosto 2023 l'infrascritto giudice ha infine confermato l'incarico al perito.

S. In data 20 dicembre 2023 l'Ufficio per le valutazioni immobiliari del Cantone dei Grigioni ha trasmesso all'infrascritto Tribunale il proprio referto peritale. Con disposizione del 9 gennaio 2024 l'infrascritto giudice ha assegnato alle parti un termine di 20 giorni per eventualmente chiederne la delucidazione e/o un complemento. Il 25 gennaio 2024 i convenuti hanno trasmesso, motivandoli, dei quesiti supplementari da sottoporre al perito. Dal canto loro le istanti, in data 29 febbraio 2024, entro il termine a loro prorogato, hanno chiesto in applicazione dell'art. 188 cpv. 2 CPC in via principale di incaricare un nuovo perito dell'allestimento di una nuova perizia e, in via subordinata, la delucidazione e il complemento del referto peritale in oggetto. Con disposizione del 7 marzo 2024 l'infrascritto giudice ha assegnato alle parti un termine di 20 giorni per presentare eventuali osservazioni agli scritti della controparte. In data 12 aprile 2024 le istanti hanno inoltrato le proprie osservazioni chiedendo di non ammettere i quesiti supplementari formulati dai convenuti, lo stesso hanno fatto i convenuti in data 15 aprile 2024 con riguardo alle richieste formulate dalle istanti. Con decisione del 2 maggio 2024

l'infrascritto giudice ha respinto l'istanza di delucidazione peritale dei convenuti e accolto parzialmente l'istanza di delucidazione delle istanti, sottoponendo al perito le relative domande di delucidazione/complemento.

T. Il 30 luglio 2024 l'Ufficio per le valutazioni immobiliari del Cantone dei Grigioni ha trasmesso il proprio complemento alla perizia, il quale è stato notificato alle parti il 5 agosto 2024.

U. Con disposizione del 6 settembre 2024 l'infrascritto giudice ha citato le parti a comparire il giorno 28 novembre 2024 per il sopralluogo in loco, indicando che dopo lo svolgimento dello stesso avrebbe seguito la continuazione del dibattimento orale presso l'infrascritto Tribunale. Con scritto 9 settembre 2024 le istanti hanno confermato l'istanza di richiesta di una nuova perizia in quanto il complemento peritale a loro parere presenterebbe le stesse gravi lacune della perizia, chiedendo quindi di annullare la suddetta convocazione per il sopralluogo e il dibattimento finale. Con disposizione del 24 settembre 2024 l'infrascritto giudice ha rinviato a data da stabilire il sopralluogo e il dibattimento, assegnando ai convenuti un termine di 15 giorni per presentare eventuali osservazioni alla richiesta delle istanti. Il 24 ottobre 2024, entro il termine prorogato, i convenuti hanno presentato le proprie osservazioni chiedendo di respingere la domanda delle istanti riguardante la nomina di un nuovo perito. Con decisione 12 dicembre 2024 l'infrascritto giudice ha respinto la richiesta delle istanti, ritenendo che gli aspetti essenziali ai fini della presente controversia fossero stati sufficientemente esaminati, disponendo il giudice delle informazioni necessarie per dirimere la lite senza dover ricorrere obbligatoriamente ad una nuova perizia. Le parti sono state pertanto nuovamente citate a comparire per il sopralluogo in loco e il dibattimento finale il giorno 18 febbraio 2025.

V. Il 2 gennaio 2025 le istanti hanno chiesto che i rilievi e i rapporti tecnici del 21 marzo 2022 dell'arch. AC. _____ (doc. 17 e 18 di parte istante) fossero assunti agli atti quali documenti di prova (perizie di parte) ai sensi del nuovo art. 177 CPC in combinato disposto con il nuovo art. 407f CPC, entrati in vigore il 1° gennaio 2025, chiedendo al giudice di determinare se intendesse d'ufficio ordinare una perizia di comprensione (per i temi trattati dal perito delle parti istanti) ai sensi dell'art. 183 cpv. 1 CPC. Con disposizione ordinatoria del 7 gennaio 2025 l'infrascritto giudice ha pertanto nuovamente rinviato a data da stabilire il sopralluogo in loco e il dibattimento previsti, assegnando ai convenuti un termine di 20 giorni per esprimersi in merito alla suddetta richiesta delle istanti. Essi hanno presentato le proprie osservazioni in data 28 gennaio 2025, comunicando di non avere intenzione di integrare i documenti presentati a scopo probatorio e di ritenere che i fatti fossero già stati sufficientemente chiariti. Con decisione del 12 giugno 2025 l'infrascritto giudice, constatando che le perizie private di cui ai doc. 17 e 18 assurgono secondo i nuovi disposti di legge a documenti ai sensi degli art. 177 segg. CPC e sono considerati mezzi di prova ex art. 168 CPC, ha nondimeno rilevato che il valore probatorio della perizia di parte, anche dopo la revisione di legge, va valutato liberamente dal giudice giusta l'art. 157 CPC, e che in ogni caso vi è già una perizia giudiziale agli atti. L'infrascritto giudice ha ritenuto pertanto di non dover procedere d'ufficio ad ulteriori atti istruttori. Le parti sono state di conseguenza citate a comparire il

giorno 9 ottobre 2025 per il sopralluogo in loco e il dibattimento finale. Dibattimento che è stato di seguito rinviato su richiesta del patrocinatore delle istanti.

W. Il 21 maggio 2026 si è tenuto il sopralluogo, al quale hanno partecipato AC. _____ (marito di AB. _____) e AD. _____ (figlio di AA. _____) con il patrocinatore delle istanti, i convenuti con il loro patrocinatore, e il tribunale collegiale. Durante il sopralluogo si è proceduto dapprima con l'ispezione degli spazi esterni delle abitazioni delle parti (mappali __Y e __X) per poi percorrere via ____ (da est a ovest) e ritornare sulla proprietà delle istanti passando sotto il portico di cui ai mappali __Z e __V. Su richiesta del patrocinatore delle istanti sono state inoltre scattate 3 fotografie e prese alcune misure del piazzale antistante l'abitazione dei convenuti. Terminato il sopralluogo, si sono tenuti il dibattimento finale e la camera di consiglio. Al sopralluogo/dibattimento era anche presente l'interprete (italiano-tedesco), E. _____, così come richiesto dai convenuti.

X. La decisione senza motivazione scritta è stata notificata alle parti in data 26 maggio 2026. Il 2 giugno 2026 i convenuti hanno chiesto la motivazione scritta della decisione.

II. In diritto:

Nella presente vertenza si pone il quesito di merito a sapere se le istanti hanno diritto ad un accesso necessario giusta l'art. 694 cpv. 1 CC e, in caso affermativo, se il fondo dei convenuti debba essere gravato con un tale onere e quale indennità deve essere loro corrisposta.

1. Ricevibilità dell'azione

1.1 Secondo l'art. 694 cpv. 1 CC un diritto di passo necessario può essere concesso unicamente "*dietro piena indennità*".

1.2 Gli istanti nella petizione hanno chiesto al giudice di fissare l'indennità che esse avrebbero dovuto versare ai convenuti per il passo necessario, senza tuttavia quantificare la stessa. Nel petito esse si sono limitate a specificare che l'indennità avrebbe dovuto essere riferita al valore del terreno a O.1. _____, considerando che le facoltà edificatorie dei convenuti (indice di sfruttamento e edificabilità) non sarebbero toccate dall'aggravio fondiario (cfr. petizione, I.2, pag. 3). Nelle motivazioni alla petizione esse hanno nondimeno calcolato l'area complessiva necessaria per il passo necessario per entrambe le varianti proposte (ovvero 7,68 m² per la variante 1.1 e 10,80 m² per la variante 1.1.1; cfr. petizione, III.11, pag. 10).

1.3 Nella risposta i convenuti hanno chiesto di dichiarare irricevibile l'azione delle istanti in quanto, a loro parere, la determinazione dell'indennità potrebbe essere affidata al tribunale solo se l'andamento del passo o le modalità del suo utilizzo rimarrebbero aperte e a loro volta da determinare da quest'ultimo, ciò che non corrisponderebbe al caso in esame. Le istanti sarebbero pertanto tenute (anche in applicazione analoga

dell'art. 85 CPC) a quantificare le loro proposte o perlomeno a indicare un importo minimo per l'indennità, consentendo in tal modo alla controparte di quantificare a sua volta una controproposta. Solo a tali condizioni, il tribunale sarebbe in grado di ripartire le spese procedurali fra le parti sulla base dell'importo da esso fissato (cfr. risposta, cifre 1 e segg., pag. 2 e segg.). Nel caso in cui l'azione delle istanti venisse invece accolta, i convenuti hanno chiesto nel loro petito che queste ultime fossero tenute a pagare loro l'importo di CHF 32'500.- per la variante 1.1 e di CHF 45'000.- per la variante 1.1.1 (cfr. risposta, Ad I cifra 3, pag. 2). A motivazione della loro richiesta, i convenuti hanno innanzitutto indicato che il loro fondo sarebbe dotato di due posteggi, i quali sarebbero stati stabiliti in base al permesso di costruzione rilasciato dal Comune ai precedenti proprietari l'8 febbraio 2007 (doc. 1 e 2 di parte convenuta). Per la costituzione del passo, tali posteggi dovrebbero essere spostati di circa 1,60 m (corrispondente alla larghezza del passo di 1,20 m più una distanza di 40 cm tra il passo e il veicolo posteggiato) in direzione del muro della casa. Siccome lo spazio rimanente tra il secondo veicolo posteggiato e il muro della casa sarebbe solamente di circa 1 m, uno dei due posteggi dovrebbe a loro parere essere soppresso (cfr. risposta, cifra 6, pag. 4).

1.4 In replica le istanti hanno proceduto a precisare e completare il loro petito, con l'indicazione che il petito in via subordinata (1.1.1) avrebbe potuto essere ritirato nella misura in cui parte convenuta avesse accettato il petito principale (1.1) e si fosse impegnata a firmare la domanda edilizia al Comune di O.1. _____ per la demolizione di un pezzo di muro sulla sua particella; per quanto concerne l'indennità dovuta, le istanti hanno precisato di confermare l'offerta che sarebbe già stata formulata per iscritto ai convenuti corrispondente alla somma di CHF 5'000.- per la variante 1.1, composta da CHF 400.- al m² per i 7,68 m² di area occupata dal passo (corrispondenti a CHF 3'072.-) e CHF 1'928.- per inconvenienze, eventualmente da adattare in base alla superficie toccata dal passo per la variante 1.1.1 qualora essa fosse rimasta attuale. Al riguardo, le istanti hanno precisato di non avere mai preteso un uso esclusivo del passo, ritenendo che lo spazio del diritto di passo potrebbe essere usato in futuro anche dai convenuti e che per il posteggio non sarebbe necessario rispettare alcuna distanza dal passo (cfr. replica, Ad 1 e Ad 6, pag. 2 e segg.). Riferendosi inoltre alla perizia privata dell'arch. AC. _____ del 21 marzo 2022 (di cui al doc. 17), le istanti hanno sostenuto che, secondo le normative VSS ("Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti"), neppure un solo posteggio sarebbe possibile sul mappale no __X e che lo spazio riservato al diritto di passo non influirebbe sullo spazio per i due posteggi (cfr. replica, Ad 5, pag. 4).

1.5 In sede di duplica, i convenuti hanno rilevato che le istanti in replica avrebbero presentato nuove domande rispetto alla petizione, per tale motivo essi hanno chiesto di dichiarare irricevibili le precisazioni e i complementi formulati da quest'ultime (cfr. duplica, Ad 2 e seg., pag. 2). Inoltre, a loro parere, non sarebbe stato posto rimedio alla mancata quantificazione della richiesta di un'indennità (cfr. duplica, Ad 4, pag. 2 e seg.). Per quanto concerne i parcheggi, essi hanno rilevato che non sussisterebbe alcun obbligo di attuare le disposizioni della VSS, in quanto queste ultime sarebbero solo delle raccomandazioni (cfr. duplica, Ad 15, pag. 5).

1.6 Con osservazioni spontanee, le istanti hanno infine rilevato che le precisazioni e i complementi formulati in replica sarebbero stati necessari per rispondere agli interrogativi e alle contestazioni sollevate da parte convenuta in risposta, e non rappresenterebbero nuove domande (cfr. osservazioni spontanee, Ad I.2, pag. 2). Per quanto riguarda invece la quantificazione dell'indennità dovuta, le istanti hanno rilevato di aver presentato già in petizione i parametri che andrebbero adottati per un'offerta di indennizzo, procedendo poi in replica (su contestazione dei convenuti) a cifrare l'offerta; pertanto, l'indennità sarebbe stata a loro parere sufficientemente quantificata (cfr. osservazioni spontanee, Ad I.4, pag. 2 e seg.).

1.7 Al riguardo si osserva quanto segue. Una richiesta di costituzione di un diritto di passo necessario nell'ambito di una procedura giudiziaria è inammissibile se le parti non hanno concordato l'indennizzo e l'attore non ha presentato nella sua domanda conclusioni circa la questione dell'indennità (PAUL-HENRI STEINAUER, *Les droits réels*, Tome II, 5^a ed., n. 2711 con rinvii; IRÈNE MARTIN-RIVARA, *La servitude de passage nécessaire*, Ginevra 2021, pag. 117, n. 324 con rinvio alla DTF 104 II 302 consid. 4). Secondo il Tribunale federale, la normativa dell'art. 694 cpv. 1 CC presuppone che la questione dell'indennizzo sia regolata al più tardi con la sentenza sul diritto di passo necessario. In assenza di un accordo in merito e qualora il richiedente non abbia reso la questione dell'indennizzo oggetto del procedimento, il giudice è infatti impossibilitato a pronunciarsi in via definitiva sul diritto di passo (DTF 104 II 302 consid. 4 e rinvii). In ogni caso, non vanno poste esigenze severe in merito alla formulazione della richiesta: l'istante può quindi anche limitarsi a chiedere l'iscrizione di una servitù "contro pagamento di un'indennità", senza obbligatoriamente doverla cifrare (IRÈNE MARTIN-RIVARA, *op. cit.*, n. 615 e 615).

1.8 Nella fattispecie, le istanti hanno indicato già in petizione i parametri necessari per il calcolo dell'indennità, precisando che la stessa avrebbe dovuto essere riferita al valore del terreno a O.1._____ (considerato che le facoltà edificatorie del fondo non sarebbero toccate dall'aggravio) e quantificando la superficie concretamente toccata dal passo. Sebbene esse non abbiano cifrato l'indennità dovuta, hanno perlomeno reso la questione dell'indennizzo oggetto del procedimento. Anche per quanto concerne il rispetto del diritto di essere sentiti, i convenuti hanno infatti avuto la possibilità di esprimersi due volte su tale quesito. Le istanti non erano peraltro in grado di fornire una stima precisa del valore del fondo, di proprietà dei convenuti, senza dati ufficiali. In replica, pur procedendo ad una quantificazione, esse hanno infatti chiesto quale mezzo di prova di chiedere al registro fondiario di O.1._____ i valori medi di compravendita di un terreno edificabile nei precedenti tre anni. Solo dopo l'edizione da parte dei convenuti delle stime ufficiali cantonali relative al valore del fondo di proprietà di questi ultimi, le istanti hanno potuto procedere ad una quantificazione più precisa (cfr. verbale di stima del 31 maggio 2019 dell'Ufficio cantonale stime per la particella no __X O.1._____). Avuto riguardo a quanto precede, la Corte ritiene che la petizione sia sotto questo aspetto ricevibile.

2. Stato di necessità

2.1 Giusta l'art. 694 cpv. 1 CC *"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"*. Il diritto di passo necessario, come altre limitazioni legali indirette della proprietà costituisce una sorta di "espropriazione di diritto privato" (sentenza TF 5A_693/2024 del 9 ottobre 2025 consid. 6.2 con rinvio a DTF 114 II 230 consid. 4a). Per costante giurisprudenza, un diritto di passo può essere fatto valere solo in presenza di un vero stato di necessità; vi è un tale stato di necessità quando non esiste un accesso alla pubblica via o lo stesso si rivela insufficiente per poter utilizzare il fondo in modo conforme alla sua destinazione (DTF 136 III 130 consid. 3.1). La nozione di via pubblica comprende incontestabilmente le strade e i sentieri pubblici nel senso proprio del termine, quali beni di dominio pubblico. Tuttavia, la dottrina dominante propone un'interpretazione più ampia della via pubblica, comprendente qualsiasi strada o sentiero che il proprietario richiedente possa utilizzare in virtù di un qualsiasi titolo (pubblico o privato) e che lo colleghi con l'esterno (PAUL-HENRI STEINAUER, op. cit., n. 2702). Il passo necessario del diritto privato non garantisce un percorso ideale né assicura il tracciato più comodo o confortevole, né il più breve o il più economico, né quello che consente di arrivare più vicino alla porta di casa, ma assicura solo un accesso di necessità (sentenza della prima Camera civile del Tribunale d'appello del Canton Ticino del 30 dicembre 2021, inc. no 11.2018.124/130 consid. 5 con rinvii; sentenza TF 5A_356/2017 del 18 dicembre 2017 consid. 3.4.1).

2.2 Giurisprudenza e dottrina hanno già avuto modo di riconoscere che il dover affrontare costi sproporzionati per realizzare un accesso sufficiente alla strada pubblica costituisce un elemento del quale tenere conto nel giudizio sulla sussistenza di uno stato di necessità (sentenza TF 5A_223/2013 del 12 marzo 2014 consid. 2.1 con rinvii; MARYSE PRADERVAND-KERNEN, *Otention d'un accès suffisant en vue de la construction d'un immeuble: moyens de droit public et de droit privé, en particulier la constitution d'une servitude de passage nécessaire*, in RNRF 97/2016, pag. 388 e seg.). Per stabilire se il proprietario di un fondo possa pretendere un diritto di passo necessario è invece irrilevante che gli inconvenienti derivatigli dal diniego di tale accesso siano maggiori degli inconvenienti causati al vicino in caso di concessione dell'accesso; la ponderazione dei reciproci interessi interviene soltanto dopo che il diritto di passo necessario è stato concesso, per stabilire dove e come esso va esercitato ai sensi degli art. 694 cpv. 2 e 3 CC (sentenza TF 5A_223/2013 del 12 marzo 2014 consid. 3.2.3 con rinvii; cfr. considerandi seguenti).

2.3 La giurisprudenza ritiene inoltre che un proprietario non possa rivendicare l'accesso necessario quando è stato lui stesso a causare lo stato di necessità, quando lo ha tollerato o accettato, o ancora quando ha adottato un comportamento contrario al principio della buona fede, ad esempio eliminando un passaggio esistente per ottenerne uno più comodo. Il rifiuto dell'accesso necessario presuppone che il proprietario abbia provocato lo stato di necessità agendo in modo deliberato (sentenza TF 5A_757/2022 del 17 maggio 2023 consid. 7.1 con rinvii). Il Tribunale federale ha al riguardo precisato che l'erede del proprietario all'origine dell'interclusione non può essere ritenuto colpevole

per lo stato di necessità deliberatamente creato dal suo predecessore, in quanto un comportamento abusivo non può trasmettersi universalmente. Ammetterlo, secondo l'alta Corte, porterebbe a perpetuare lo stato di necessità, il che sarebbe contrario allo spirito stesso dell'istituto del diritto di passo necessario (DTF 150 III 17 consid. 4.3).

2.4 Infine, la giurisprudenza ha stabilito che il proprietario del fondo debba ricorrere in primo luogo agli strumenti appositi creati dal diritto pubblico. Se un collegamento adeguato può essere creato mediante tali strumenti, non sussiste uno stato di necessità. Il proprietario che postula la concessione di un diritto di passo necessario ai sensi dell'art. 694 CC deve pertanto dimostrare di essersi adoperato invano per ottenere un accesso al suo fondo sulla base delle norme di diritto pubblico applicabili (DTF 136 III 130 consid. 3.3.1; sentenza TF 5A_223/2013 del 12 marzo 2014 consid. 2.1). Di norma, uno stato di necessità secondo l'art. 694 CC deve essere negato quando il fondo è urbanizzato ai sensi del diritto pubblico. Se un fondo viene urbanizzato nell'ambito di un progetto edilizio, l'autorità preposta al rilascio della licenza edilizia deve chiarire e accertare che il requisito dell'accesso sufficiente è adempiuto. Nei procedimenti di diritto di passo necessario, il tribunale civile può in linea di principio basare la sua decisione sulla licenza edilizia cresciuta in giudicato, soprattutto perché l'accesso sufficiente ai sensi del diritto pubblico deve regolarmente soddisfare standard più elevati rispetto al passo necessario ai sensi del diritto privato. Tuttavia, se successivamente per motivi tecnici o altri motivi oggettivi si verificano deviazioni dal progetto di costruzione autorizzato, il tribunale civile deve tenerne conto (DTF 136 III 130 consid. 3.3.4).

2.5 Nell'evenienza in giudizio, i convenuti sostengono in primo luogo che non sussisterebbe uno stato di necessità, in quanto il fondo delle istanti confina a nord direttamente con la strada pubblica (via ____) e un accesso all'edificio di proprietà delle istanti sarebbe possibile tramite la realizzazione di una porta d'entrata sul muro perimetrale della casa (cfr. risposta, cifre 10 e segg.; duplica, cifre 23 e segg.).

2.6 Nel suo rapporto del 20 dicembre 2023, il perito indica che un tale accesso sarebbe tecnicamente possibile tramite la formazione di una porta d'entrata e uno scalino che sporgerebbe circa 45 cm dalla facciata sulla stessa via, a condizione che il Comune rilasci la licenza edilizia (cfr. perizia, risposta domanda 1 con rinvio ad allegato 1). Per la realizzazione di tale porta d'accesso, secondo gli accertamenti del perito, sarebbe tuttavia necessaria la demolizione di parte della soletta situata tra il pianterreno e il primo piano della casa, in quanto il livello della strada di via ____ sulla facciata nord risulta più alto del livello del pavimento al pianterreno dell'edificio no 119 GVG (cfr. perizia, risposta domanda 3 con rinvio ad allegato 1). Al fine di garantire la solidità statica dell'edificio sarebbe inoltre necessaria la formazione di un muro e di un architrave che sostengano la parte di soletta rimanente (cfr. perizia, risposta domanda 5 con rinvio ad allegato 1; complemento a perizia, risposta 2.d) con rinvio ad allegato 1A). Questa variante comporterebbe inoltre la formazione di un pozzo pompa per le acque luride e lo spostamento di tutte le installazioni tecniche dalla parete nord. Andrebbero inoltre perse le superfici della lavanderia al pianoterra, del wc al primo piano e della doccia al secondo piano dell'edificio. L'accesso ai piani abitabili avverrebbe attraverso i locali accessori. I costi stimati per tale intervento, secondo il perito, ammonterebbero complessivamente a

circa CHF 80'000.-, escluso l'indennizzo per la perdita di superficie e conseguente perdita d'introiti d'affitto (cfr. perizia, risposta domanda 6 e 7 con rinvio ad allegato 1). Il minor valore quantificato dal perito per la riduzione della superficie utile sarebbe invece di circa CHF 35'000.- (cfr. complemento alla perizia, risposta 2.f). A parere del perito, l'eliminazione della scala d'accesso esistente potrebbe compensare in parte la superficie persa, permettendo la formazione di una doccia/wc, tuttavia i costi per tale intervento sarebbero sproporzionati, stimati in circa CHF 140'000.- (cfr. perizia, risposta domanda 7; complemento alla perizia, risposta 2.g).

2.7 Risulta pertanto in modo evidente dal rapporto peritale che la variante con accesso da via ____ è troppo onerosa per le istanti per rapporto ai vantaggi ottenuti da una tale sistemazione, comportando costi elevati e una parziale demolizione (per lo meno interna) dell'edificio tuttora esistente e abitato da decenni. Tale edificio è stato peraltro orientato (per quanto concerne l'accesso) in funzione dello stato di urbanizzazione che sussisteva al momento dell'edificazione del fondo. La fattispecie si differenzia dunque dalla giurisprudenza evocata dai convenuti, secondo cui un diritto di passo necessario non può essere preteso se il fondo confina con una strada pubblica, ma per motivi di sicurezza del traffico non può essere costruito in quel punto alcun accesso utilizzabile da autovetture (DTF 120 II 185, la quale concerne la realizzazione di un passo carrabile al momento dell'edificazione del fondo).

2.8 Fino al 1994 infatti, i fondi di cui all'evenienza che ci occupa disponevano di un accesso alla pubblica via tramite il passo pedonale pubblico che collegava le due strade comunali (Via ____ e Via ____) e comprendeva sia il porticato che attraversa i fondi no ____Z e ____V che il sentiero attraverso la particella no ____X. Nell'ambito della procedura di bonifica fondiaria concernente i fondi in oggetto, la Commissione di stima del Consorzio raggruppamento terreni aveva inizialmente previsto di sopprimere tale passo pubblico. Dopo che quest'ultima ha accolto l'opposizione del Comune di O.1. ____ contro tale progetto, i proprietari dei mappali no ____Z, ____V e ____Y avevano interposto ricorso all'allora Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni. Nel proprio giudizio dell'8 maggio 1996 la Corte cantonale aveva accolto il ricorso, rilevando che, in considerazione della particolare incisività della limitazione del diritto dei proprietari interessati al godimento delle loro proprietà, i luoghi serviti dal percorso contestato potevano essere raggiunti dagli abitanti dei quartieri di ____, ____ e ____ mediante il transito in sicurezza lungo la strada comunale che si snoda sul retro delle abitazioni in questione (doc. 7).

2.9 Il mappale di proprietà delle istanti, già edificato da decenni, ha dunque potuto beneficiare prima di un passo pedonale pubblico soppresso nell'ambito dell'opera di bonifica fondiaria di cui si è detto, e, in un secondo momento, continuare ad usufruire (seppur precariamente) di tale passaggio con il beneplacito dei proprietari dei fondi confinanti, sebbene un diritto di passo non fosse iscritto a registro fondiario. Passaggio che in un secondo tempo è stato negato alle istanti, dopo l'acquisto del fondo no ____X da parte dei convenuti.

2.10 Lo stato di necessità che si è venuto a creare non è stato pertanto deliberatamente creato dalle istanti. Nemmeno può essere rimproverato loro di avere tollerato o accettato tale stato, o di aver adottato un comportamento contrario al principio della buona fede. Come evidenziato nei considerandi precedenti, neanche l'agire dei predecessori in diritto, i quali si sono segnatamente opposti al mantenimento del passo pubblico nell'ambito della bonifica fondiaria di cui si è detto, può essere rimproverato alle istanti. Esse hanno infatti allegato, e tale allegazione è rimasta incontestata dai convenuti, che non sono state loro ma i loro predecessori a seguire la procedura di bonifica fondiaria e l'introduzione del registro fondiario a O.1. _____ (cfr. replica, ad 27, pag. 10; duplica, cfr. 60 ad 27).

2.11 Vi è infine da chiedersi se le istanti hanno esaurito i rimedi di diritto pubblico a loro disposizione per ottenere un accesso sufficiente al loro fondo. Esse hanno segnatamente ritirato la richiesta di merito volta alla concessione di un diritto di passo necessario pubblico (doc. 12). Al riguardo si rileva che, nella procedura di ricorso che ha fatto seguito alla decisione di stralcio del Comune, quest'ultimo si è espresso anche nel merito di tale quesito, rilevando in particolare nella presa di posizione del 7 gennaio 2019 che ai sensi del diritto pianificatorio il fondo no __Y O.1. _____ di proprietà delle istanti sarebbe urbanizzato, in quanto confinante a nord con la strada pubblica, e non sussisterebbe pertanto un interesse pubblico alla realizzazione di un diritto di passo necessario pubblico (cfr. presa di posizione Comune del 7.01.2019, pag. 10, edizioni).

2.12 Tenuto conto dell'intero iter procedurale in ambito di diritto pubblico che ha preceduto l'avvio della presente vertenza civile, di cui si è detto, e in particolare della chiara presa di posizione del Comune in tale contesto, le istanti potevano in buona fede partire dal presupposto che i rimedi di diritto pubblico a loro disposizione per ottenere un accesso al loro fondo fossero esauriti (cfr. anche sentenza della prima Camera civile del Tribunale d'appello del Canton Ticino del 30 dicembre 2021, inc. no. 11.2018.124/130 consid. 5f, secondo cui per dimostrare di avere fatto "tutto il possibile" ai fini dell'art. 694 CC non può essere preteso che il proprietario di un fondo instauri un contenzioso dall'esito incerto con il Comune, ma piuttosto che interpelli il Comune sulla possibilità di vedere realizzato un accesso pubblico in tempi ragionevoli e documenti la risposta negativa). Peraltro, nell'ambito della procedura amministrativa e della presente vertenza gli stessi convenuti hanno sempre sostenuto che il fondo delle istanti fosse già urbanizzato e che non vi fosse un interesse pubblico alla costituzione di un diritto di passo necessario pubblico a carico del loro fondo (cfr. sentenza del 12 luglio 2019 del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni consid. 3, doc. 14; risposta, cfr. 12 e 31; traccia scritta arringa finale, cfr. 3.4). In conclusione, come il Tribunale cantonale ha già avuto modo di ricordare nella citata decisione del 17 agosto 2021 (ZK1 18 140, consid. 2.4.1), "laddove la via di diritto pubblico risulta impraticabile non si può esigere che essa venga comunque espedita".

2.13 Discende da quanto precede che, non disponendo le istanti tuttora di un accesso garantito al proprio fondo, sussiste una necessità di accesso ai sensi dell'art. 694 CC. Occorre dunque stabilire quale dei fondi confinanti risulta essere più idoneo ad essere gravato con un diritto di passo.

3. Proprietà idonee ad essere gravate

3.1 Giusta l'art. 694 cpv. 2, prima frase CC se più fondi entrano in considerazione per l'aggravio con un diritto di passo, la rivendicazione deve essere fatta valere in primo luogo nei confronti del vicino dal quale si può più ragionevolmente esigere la concessione del passo *“a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità”*. Ciò si riferisce ai casi in cui l'accesso a un fondo attraverso un passo è cessato (ad esempio a causa di una lottizzazione, della vendita di uno di più fondi appartenenti allo stesso proprietario, del trasferimento di una strada pubblica, o della cancellazione di una servitù di passo nell'ambito di un'esecuzione forzata) (HEINZ REY/LORENZ STREBEL, BSK ZGB II, ed. 2019, n. 15 ad art. 694 CC; sentenza 5A_777/2017 del 29 gennaio 2018 consid. 4.4.1 con rinvii ad ulteriore giurisprudenza). Lo stato preesistente della proprietà e della viabilità costituisce secondo il Tribunale federale il criterio da esaminare in via prioritaria (sentenza 5A_777/2017 del 29 gennaio 2018 consid. 4.4.1 e 4.5 con rinvii). Tuttavia, sempre secondo giurisprudenza, lo stato preesistente delle vie di accesso va esaminato prendendo in considerazione unicamente i diritti di passo precedentemente esistenti e non le semplici autorizzazioni al passaggio concesse in modo precario e dunque revocabili in ogni momento (sentenza 5A_777/2017 del 29 gennaio 2018 consid. 4.4.1 con rinvii; sentenza della prima Camera civile del Tribunale d'appello del Canton Ticino del 30 dicembre 2021, inc. no. 11.2018.124/130 consid. 7).

3.2 Dal principio secondo cui una richiesta d'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 è lecito scostarsi in due evenienze: nel caso in cui un simile accesso non tenga conto degli interessi del richiedente, creandogli ad esempio costi di costruzione e manutenzione sproporzionati, oppure nel caso in cui quell'accesso cagionerebbe al proprietario del fondo serviente un pregiudizio esagerato, ma potrebbe essere costruito su un altro fondo, provocando al suo proprietario svantaggi notevolmente minori (sentenza TF 5A_97/2022 del 7 febbraio 2024 consid. 2.3.2 con rinvii; sentenza della prima Camera civile del Tribunale d'appello del Canton Ticino del 30 dicembre 2021, inc. no. 11.2018.124/130 consid. 7; sentenza TF 5A_174/2007 del 30 novembre 2007 consid. 3 con rinvii).

3.3 Nella fattispecie, lo stabile di proprietà delle istanti era stato edificato ed orientato (anche per quanto concerne l'accesso) in conseguenza al passaggio pubblico di cui si è detto, che è stato successivamente soppresso. Lo stato preesistente della viabilità (passo pubblico) permetteva dunque ai predecessori in diritto delle istanti di accedere al proprio fondo da entrambi i lati di quello che era il passo pubblico, ovvero il passaggio sotto il porticato attraverso i fondi __Z e __V e il passaggio attraverso il fondo __X di proprietà dei convenuti (ciò che ammettono anche le istanti nei propri atti di causa, cfr. replica, ad 24, pag. 10). Non determinante è invece il fatto che i vicini, proprietari dei fondi no __Z e __V, abbiano in un secondo tempo, anche dopo che il passo pubblico è stato soppresso, tollerato il passaggio delle istanti attraverso il loro porticato. Ciò che peraltro avevano fatto anche i precedenti proprietari del fondo dei convenuti. Occorre dunque determinare, quali di queste proprietà sia più idonea ad essere gravata da un diritto di passo necessario.

3.4 Giusta l'art. 694 cpv. 2 seconda frase CC, se non c'è mai stato un accesso o un passo carrabile sufficiente a un fondo e più proprietà sono idonee a essere gravate da un diritto di passo necessario, la pretesa deve essere fatta valere (secondo il principio di proporzionalità) nei confronti del proprietario del fondo che verrebbe danneggiato in modo minore da tale onere. Tuttavia, deve essere preso in considerazione il bilanciamento degli interessi disposto dall'art. 694 cpv. 3 CC, secondo cui nella determinazione del passo necessario occorre aver riguardo agli interessi delle due parti. Tale disposizione ha una funzione correttiva rispetto al principio statuito nell'art. 694 cpv. 2 CC, in quanto il collegamento del passo da stabilire deve essere sufficiente per l'avente diritto e quindi non deve, ad esempio, comportare una deviazione sproporzionata per quest'ultimo (HEINZ REY/LORENZ STREBEL, BSK ZGB II, ed. 2019, n. 15 ad art. 694 CC).

3.5 Nell'evenienza in giudizio, i convenuti hanno dichiarato nei propri scritti di causa di dare la precedenza alla variante 1.1 proposta dalle istanti, essendo quest'ultima dal loro punto di vista assai meno fastidiosa dell'andamento alternativo di cui alla variante 1.1.1 (cfr. risposta, cfr. 7, pag. 5).

3.6 Per la determinazione del passo, vi sono due aspetti da considerare. In primo luogo, il passaggio di cui alla variante 1.1 risulta quantitativamente meno incisivo per i convenuti rispetto ai proprietari dei mappali no __V e __Z, alternativa che innanzitutto coinvolgerebbe due proprietà distinte anziché una sola, e comporterebbe l'iscrizione di un passo di una lunghezza complessiva di circa 25 metri a carico di tali fondi, a fronte dei 6.5 metri richiesti dagli istanti ai convenuti per l'iscrizione del passo postulato nella presente vertenza. I proprietari dei suddetti fondi si vedrebbero inoltre costretti a tollerare l'utilizzo da parte di terzi dello spazio ubicato sotto il porticato adiacente agli accessi delle proprie abitazioni, con conseguente maggiore ingerenza nella loro sfera privata. Per contro, il passo attraverso il fondo no __X concerne un tratto di terreno a cielo aperto, lontano dall'accesso all'abitazione di proprietà dei convenuti e schermato dall'area attualmente adibita a posteggio. Trattandosi di un diritto di passo pedonale della larghezza di 90 cm (si rinvia al riguardo ai considerandi successivi), tale area di posteggio a parere della Corte può essere mantenuta senza oneri eccessivi, in quanto già attualmente i veicoli non possono con ogni evidenza essere posteggiati a ridosso del muro a confine con il mappale no __W. I convenuti stessi riconoscono che, seppur con una riduzione dello spazio a loro disposizione adiacente all'abitazione, nella variante 1.1 è possibile mantenere due posteggi (cfr. duplica, ad 5, cfr. 18 e segg.). Nei propri allegati scritti essi hanno inoltre riconosciuto che le disposizioni della VSS non sono vincolanti per i fondi privati, ma costituiscono delle semplici raccomandazioni e che su suolo privato possono essere stabiliti i posti di parcheggio sotto la propria responsabilità (cfr. duplica, ad 5, cfr. 15). Anche dopo la concessione del diritto di passo pedonale in oggetto, i due posteggi a disposizione dei convenuti possono dunque essere mantenuti. La riduzione della superficie destinata a tale scopo dovrà tuttavia essere adeguatamente considerata ai fini della determinazione dell'indennità dovuta (si rinvia al riguardo ai considerandi seguenti). Infine, è indubbio che per le istanti il collegamento più diretto alla strada pubblica è quello che passa attraverso il fondo dei convenuti. Fondo che, sebbene tale circostanza non sia, da sola, determinante, sin dall'acquisto da parte dei convenuti viene

utilizzato quale abitazione secondaria, e non primaria, come invece lo sono i fondi no __V e __Z. Discende da quanto precede che, a parere della Corte, il fondo più idoneo ad essere gravato dalla servitù di passo è la particella di proprietà dei convenuti.

4. Quantificazione dell'indennità

4.1 Per il calcolo dell'indennità dovuta, dottrina e giurisprudenza applicano per analogia i principi dell'espropriazione, di conseguenza la parte gravata dal passo necessario, a seguito del "*metodo della differenza*" ("*Differenzmethode*") applicato, viene messa nella posizione patrimoniale in cui si troverebbe, in termine di risarcimento del danno, se il proprio fondo non fosse minacciato da una richiesta di concessione di accesso necessario (HEINZ REY/LORENZ STREBEL, op. cit., n. 26 con rinvii; IRÈNE MARTIN-RIVARA, op. cit., pag. 118, n. 325 e 332 e segg. con rinvii). L'indennità corrisponde pertanto alla differenza fra il valore venale dell'intera particella libera dall'aggravio e il valore venale del fondo gravato (PAUL-HENRI STEINAUER, op. cit., n. 2712 con rinvii; IRÈNE MARTIN-RIVARA, op. cit., n. 339 e segg. con rinvii alla giurisprudenza; DTF 120 II 423 consid. 7a con rinvii).

4.2 Secondo giurisprudenza, che rinvia ai principi applicati nel diritto delle espropriazioni, l'indennità deve rifondere in primo luogo il valore venale del passo necessario determinato in base al valore della superficie che tale passo occupa; in secondo luogo essa deve compensare il deprezzamento subito dalla porzione residua del fondo calcolato secondo il "*metodo della differenza*", ovvero deducendo dal valore venale del fondo senza l'accesso necessario il valore venale del fondo gravato dall'accesso, ciò che corrisponde alla svalutazione della particella; oltre a ciò, il proprietario del fondo va risarcito per il danno derivante dalla perdita o della diminuzione di vantaggi che influiscono sul valore venale dell'immobile, ad esempio la perdita di uno "schermo protettivo" contro molestie del vicinato, la perdita di una veduta aperta sul paesaggio oppure la perdita di un divieto di costruzione su un fondo vicino in forza di una servitù; in terzo luogo l'indennità deve garantire un corrispettivo per tutti gli altri pregiudizi subiti dal proprietario dell'accesso necessario, in quanto prevedibili secondo l'ordinario andamento delle cose come conseguenza necessaria della servitù. Calcolato il deprezzamento, il giudice fissa l'indennità complessiva che spetta al proprietario del fondo serviente in un ammontare globale determinato *ex aequo et bono* (sentenza della prima Camera civile del Tribunale d'appello del Canton Ticino del 30 dicembre 2021, inc. no 11.2018.124/130 consid. 11 con rinvii a dottrina e giurisprudenza in ambito del diritto delle espropriazioni, in particolare alla DTF 141 I 113 consid. 6).

4.3 Stante la dottrina, tra i criteri di cui occorre tenere conto per valutare l'eventuale deprezzamento della parte del fondo rimanente (non toccata dalla servitù), vi è il posizionamento del passo richiesto. Se quest'ultimo si trova di fronte ad un immobile edificato, il deprezzamento del fondo sarà di principio importante a dipendenza, tra le altre cose, degli inconvenienti causati per l'utilizzo o per l'estetica dell'immobile e dei disturbi causati dal passaggio (IRÈNE MARTIN-RIVARA, op. cit., n. 354 con rinvii). Se la servitù si trova invece al confine della particella, il deprezzamento è minore, se non addirittura nullo, se la parte restante non subisce una diminuzione di valore che non sia

già stata presa in considerazione nella perdita di valore della superficie interessata; esso dipende principalmente dalla perdita di uno "schermo protettivo" e dalla distanza tra il passaggio e le costruzioni erette sul fondo (IRÈNE MARTIN-RIVARA, op. cit., n. 354 con rinvii; MARYSE PRADERVAND-KERNEN, op. cit., pag. 396).

4.4 Nella fattispecie, il perito indica che il valore venale (o di mercato) complessivo della particella no __X O.1.____ è di CHF 690'000.- (cfr. perizia, risposta domanda 8), valore corrispondente ai prezzi realizzati in condizioni normali con la vendita di fondi uguali o simili (cfr. perizia, pag. 5). Le stime effettuate dal perito per determinare la riduzione del valore del fondo si basano sul metodo di comparazione, tenendo conto dei vantaggi o degli svantaggi che il passo comporterebbe per uso ed edificabilità del fondo (cfr. perizia, pag. 5; complemento a perizia, pag. 4). Anche ad avviso del perito, il deprezzamento del fondo nella variante 1.1.1 sarebbe maggiore e corrisponderebbe a circa CHF 48'000.-, esclusi eventuali costi per l'esenzione di un posteggio (cfr. perizia, risposta domanda 9).

4.5 Per quanto concerne l'ammontare dell'indennità nella variante 1.1 il perito cantonale ha valutato un minor valore di circa CHF 25'000.- (cfr. perizia, pag. 4). Nel complemento peritale del 30 luglio 2024 lo stesso perito ha precisato che tale minor valore risulta dal valore del terreno oggetto della servitù secondo la classe di posizione, dall'indennizzo per lasciare libera l'area oggetto della servitù e, infine, da un ulteriore indennizzo forfettario per il disturbo arrecato (cfr. complemento a perizia, risposta 2h). In base al verbale di stima del mappale __X O.1.____ del 31 maggio 2019 il valore del terreno secondo la classe di posizione ammonta a CHF 772.-/m². Indicizzato al 2023 (data della perizia), suddetto valore ammonta a CHF 860.-/m² (come confermato dal perito all'infrascritto Tribunale). Considerata una lunghezza del tracciato di 6.5 m e una larghezza di 1.2 m, si ottiene una superficie di 7.8 m², che moltiplicata per CHF 860.- corrisponde a un'indennità per il valore del terreno secondo la classe di posizione di CHF 6'708.-. Secondo quanto comunicato dal perito all'infrascritto Tribunale, a tale importo il perito ha aggiunto un'indennità di CHF 15'600.- a valere quale indennizzo per lasciare libero il terreno, corrispondente a un'indennità supplementare di CHF 2'000.-/m² (CHF 2'000.- x 7.8 m² = CHF 15'600.-). Infine, un'indennità forfettaria limitata di CHF 2'000.- per il disturbo. L'importo totale stabilito dal perito ascende pertanto a CHF 24'308.- (CHF 6'708.- + CHF 15'600.- + CHF 2'000.-), arrotondato a CHF 25'000.-.

4.6 Siccome l'infrascritto Tribunale riconosce per prassi un diritto di passo pedonale della larghezza di 80-90 cm, e non 120 cm come inizialmente richiesto dalle istanti (richiesta successivamente ridotta a 100 cm in sede di dibattimento finale), occorre rifare i calcoli suesposti partendo da una larghezza del diritto di passo di 90 cm, più che sufficiente nella fattispecie concreta. Di conseguenza, l'indennità totale per la variante 1.1 ammonta a CHF 18'731.-, corrispondente a CHF 5'031.- per il valore del terreno secondo la classe di posizione (6.5 m x 0.9 m = 5.85 m² x CHF 860.- = CHF 5'031.-), CHF 11'700.- per lasciare libera l'area oggetto della servitù (5.85 m² x CHF 2'000.-) e CHF 2'000.- quale indennità di disturbo forfettaria. Importo arrotondato a CHF 19'000.-.

4.7 A parere della Corte, tale importo risulta essere equo per l'indennità dovuta. In particolare, la superficie concretamente toccata dal passo viene attualmente utilizzata dai proprietari quale area di posteggio (destinazione che è stata autorizzata ai precedenti proprietari del fondo dalle competenti autorità edilizie, doc. 1 e 2 di parte convenuta). È pertanto giustificato che l'indennità da corrispondere debba anche tener conto del deprezzamento globale del fondo dovuto al fatto che l'area adibita a parcheggio venga (seppur in modo contenuto) ridotta a seguito della concessione del passaggio pedonale. Non è per contro ravvisabile una perdita di ulteriori vantaggi, come la perdita di uno schermo protettivo, in quanto il passaggio di cui alla variante 1.1 si colloca al confine della particella, relativamente distante dall'area di accesso all'edificio di proprietà dei convenuti e schermato dall'area adibita a posteggio. Il disturbo può pertanto essere qualificato come minimo. Alla luce del potere d'apprezzamento riconosciuto al giudice nel determinare l'indennità complessiva, l'importo stabilito di CHF 19'000.- va ritenuto adeguato e conforme ai criteri suesposti.

5. Demolizione del muro a confine tra le particelle

5.1 Nella risposta, i convenuti hanno rilevato che resta aperta la questione se il Comune autorizzerebbe la parziale demolizione del muro di confine del fondo in corrispondenza della larghezza del passo, questione che le parti istanti avrebbero dovuto chiarire. Anche per tale motivo, a parere dei convenuti, l'azione di quest'ultime non sarebbe ricevibile (cfr. risposta, cifra 6, pag. 4). Inoltre, con la domanda principale, le istanti avrebbero dovuto chiedere di essere autorizzate a presentare la domanda di demolizione parziale del muro nonché che i convenuti fossero tenuti a sottoscrivere la relativa domanda di costruzione in qualità di proprietari del fondo (cfr. duplica, Ad I, cifra 3, pag. 2).

5.2 Dal canto loro, le istanti, in replica, hanno dichiarato di essere disposte a predisporre la documentazione necessaria per il deposito di una domanda di costruzione volta alla demolizione parziale del muro e ad assumerne i relativi costi, a condizione che i convenuti, quali proprietari del fondo, sottoscrivano la domanda di costruzione. Le istanti hanno altresì rilevato che il muro non sarebbe soggetto ad alcun vincolo di protezione della legge edilizia e nei piani delle strutture e potrebbe quindi essere parzialmente demolito (cfr. replica, Ad 7 e Ad 44, pag. 5 e 14).

5.3 Come rettamente rilevato dalle istanti nelle osservazioni spontanee (cfr. osservazioni spontanee, Ad I.3, pag. 2), l'aspetto inerente alla firma della domanda di costruzione per la demolizione del muro concerne l'esecuzione della sentenza in seguito all'accoglimento nel merito dell'azione. Le istanti hanno espressamente sollevato tale quesito già in petizione in una precisazione al petitio principale, rilevando che per permettere la realizzazione del passo pedonale richiesto con la variante 1.1 sarebbe stato necessario demolire per la larghezza del passo il muro che si trova a confine tra i mappali (cfr. petizione, I A "*Precisazione relativa al punto 1.1. e al punto 1.1.1. (subordinato) del petitio*", pag. 3). A parere della Corte, la suddetta richiesta delle istanti risulta essere sufficiente per poter essere integrata nella decisione finale. Tale misura d'esecuzione si rende infatti necessaria per la realizzazione della servitù di passo

richiesta dalle istanti nella variante 1.1, variante a cui i convenuti hanno dato la precedenza nei loro scritti di causa (cfr. risposta, cfr. 7, pag. 5). Come espressamente riconosciuto dalle istanti (cfr. replica, Ad I.7), i costi per la demolizione parziale del muro andranno posti a carico di quest'ultime, le quali dovranno allestire a proprie spese la domanda di costruzione necessaria per procedere a tale intervento edilizio. I convenuti, quali proprietari del fondo toccato dall'intervento, sono dal canto loro tenuti a sottoscrivere la suddetta domanda di costruzione.

6. Spese giudiziarie e rimedi giuridici

6.1 Il Codice di procedura civile prevede, in linea di principio, che le spese giudiziarie (spese processuali e spese ripetibili; art. 95 cpv. 1 CPC) sono poste a carico della parte soccombente (art. 106 cpv. 1 CPC). L'art. 107 CPC dispone tuttavia che in determinati casi il giudice può prescindere dai principi di ripartizione e ripartire le spese giudiziarie secondo equità.

6.2 Nella DTF 143 III 261 il Tribunale federale ha stabilito che, anche nelle cause vertenti la concessione di un accesso necessario, le spese giudiziarie vanno poste in linea di principio a carico delle parti in ragione della rispettiva soccombenza, almeno nei casi in cui la soluzione chiesta in causa si impone con evidenza in considerazione del terreno e delle ulteriori circostanze topiche (ad esempio, la situazione preesistente). Eccezioni fondate sull'art. 107 CPC, ovvero sull'equità, devono giustificarsi alla luce di circostanze particolari. Secondo l'alta Corte, in presenza di più tracciati praticabili quali accessi necessari, un'opposizione apparirà legittima e potrà condurre a una ripartizione delle spese per metà, ripetibili compensate. Inversamente, un'opposizione a oltranza e/o una richiesta spropositata di indennizzo saranno ulteriori motivi per porre le spese e le ripetibili a carico della parte convenuta soccombente (DTF 143 III 261 consid. 4.2; sentenza della prima Camera civile del Tribunale d'appello del Canton Ticino del 30 dicembre 2021, inc. no. 11.2018.124/130 consid. 26).

6.3 Nella fattispecie, la Corte ritiene legittima l'opposizione dei convenuti alla concessione del passo, data la presenza di più tracciati praticabili quali accessi necessari. Nemmeno la loro richiesta di indennizzo può essere ritenuta spropositata. Sussistono pertanto motivi per derogare al principio della soccombenza e suddividere per metà le spese processuali, anche considerato che le istanti sono soccombenti nella misura di circa il 65% per quanto concerne la richiesta d'indennizzo (esse, infatti, in sede di dibattimento finale hanno aumentato la loro proposta d'indennizzo a CHF 6'659.80). Dal canto loro i convenuti hanno mantenuto la richiesta d'indennità formulata con gli scritti di causa per la variante 1.1, pari a CHF 32'500.-. Essi risultano dunque soccombenti sia con riferimento al principio della concessione del passo necessario sia riguardo alla questione dell'indennità (nella misura di circa il 42%). Si giustifica pertanto condannare questi ultimi al versamento di congrue ripetibili per un importo forfettario di CHF 7'500.-.

6.4 Se la controversia riguarda l'esistenza di una servitù, il valore litigioso equivale all'aumento di valore che la servitù apporterebbe al fondo dominante o, se superiore,

alla diminuzione di valore del fondo serviente (cfr. FRANCOIS BOHNET, op. cit., n. 12 ad § 47 con rinvii alla giurisprudenza; sentenza TF 5A_136/2009 del 19 novembre 2009, consid. 1). Nell'evenienza in giudizio, secondo le stime effettuate dal perito, la diminuzione di valore del fondo serviente è in ogni caso superiore a CHF 10'000.- (cfr. considerandi precedenti). Contro la presente decisione è pertanto dato l'appello al Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni. L'appello, scritto e motivato, va inoltrato entro 30 giorni dalla notificazione della presente decisione. La decisione impugnata dev'essere allegata all'appello (art. 308 segg. CPC).

III. Il Tribunale regionale Moesa decide:

1. La petizione è parzialmente accolta. Di conseguenza:
 - 1.1 In favore del mappale no __Y O.1.____ (fondo dominante, di proprietà delle istanti) e a carico del mappale no __X O.1.____ (fondo serviente, di proprietà dei convenuti) è istituita una servitù prediale di passo necessario della larghezza di 90 cm, da esercitarsi lungo il muro a confine con il mappale no __W O.1.____ (area colorata in giallo nell'allegata planimetria, parte integrante della presente decisione).
 - 1.2 A titolo di indennità per la servitù prediale di passo necessario di cui alla precedente cifra 1.1, le istanti verseranno ai convenuti l'importo forfetario di CHF 19'000.-. L'importo va pagato entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della presente decisione.
 - 1.3 A pagamento avvenuto dell'indennità di cui alla precedente cifra 1.2, all'Ufficio del registro fondiario Regione Moesa è fatto ordine di iscrivere la servitù prediale di passo necessario di cui alla precedente cifra 1.1. Le spese di iscrizione andranno poste a carico delle istanti.
 - 1.4 I costi per la parziale demolizione del muro a confine tra le particelle no __Y e no __X O.1.____ sono a carico delle istanti, compresi i costi derivanti dalla procedura comunale di autorizzazione (notifica/domanda di costruzione e licenza). Le istanti sono tenute ad allestire a proprie spese la documentazione necessaria da presentare al Comune di O.1.____. I convenuti, quali proprietari del fondo interessato, sono tenuti a sottoscrivere i relativi documenti.
2. La tassa di giustizia del Tribunale regionale Moesa di CHF 5'000.- e le spese peritali di CHF 3'000.-, per complessivi CHF 8'000.-, sono poste a carico delle parti in ragione di un mezzo ciascuno.
3. I convenuti verseranno alle istanti l'importo di CHF 7'500.- a titolo di ripetibili.
4. [Rimedi legali]
5. [Comunicazione]

Per il Tribunale regionale Moesa:

Il Presidente

L'Attuaria