



«I\_NAM»

«I\_ALI»

«I\_BEM»

## Sentenza del 5 novembre 2025

comunicata il 12 novembre 2025

N. d'incarto            ZR1 24 45

Istanza                Prima Camera civile

Composizione        Moses, presidente  
                          Bäder Federspiel e Michael Dürst  
                          Togni, attuario

Parti                    **A.** \_\_\_\_\_  
                          reclamante

                            contro

**B.** \_\_\_\_\_  
                          resistente  
                          patrocinata dall'avv. Roberto A. Keller  
                          Via de la Grida 11, 6535 F. \_\_\_\_\_ GR

Oggetto                servitù

Atto impugnato      decisione del Tribunale regionale Moesa del 16 marzo 2023,  
                          comunicata il 5 marzo 2024 (n. d'incarto 115.20.18)

### **Ritenuto in fatto:**

A. Previo ottenimento dell'autorizzazione ad agire rilasciata dalla Giudicatura di pace Moesa, con petizione del 21 ottobre 2020 A.\_\_\_\_\_ ha chiesto, dinnanzi al Tribunale regionale Moesa, in via principale, l'accertamento di un diritto di passo pedonale e veicolare, come pure di una servitù di condotta necessaria, entrambe a beneficio della part. n. D.\_\_\_\_\_, di sua proprietà, e a carico della part. n. E.\_\_\_\_\_ RF di F.\_\_\_\_\_, di proprietà di B.\_\_\_\_\_; in via subordinata, la costituzione di un accesso pedonale e veicolare necessario, del medesimo contenuto ed estensione, a beneficio e a carico della medesime particelle. Egli ha contestualmente postulato che venga fatto ordine all'Ufficio del Registro fondiario del Circondario del Moesano (in seguito: URF) di intavolare tali servitù. Egli ha infine chiesto che venga fatto ordine a B.\_\_\_\_\_, sotto la comminatoria penale dell'art. 292 CP, di rimuovere gli ostacoli che impediscono il pieno e libero esercizio delle servitù e che venga condannata al pagamento delle spese processuali e ripetibili di prima istanza.

B. Con decisione del 16 marzo 2023, il Tribunale regionale ha parzialmente accolto la petizione (cifra 1 del dispositivo) e, di conseguenza, accertato l'esistenza di una servitù di condotta sotterranea (allacciamento canalizzazioni acqua, pluviali e fognature con le canalizzazioni comunali), da esercitarsi lungo i tratti in colore rosso e blu evincibili dall'allegato A, parte integrante della decisione, in favore della part. n. D.\_\_\_\_\_ e a carico della part. n. E.\_\_\_\_\_ RF di F.\_\_\_\_\_ (cifra 1.1 del dispositivo). Egli ha inoltre accertato l'esistenza di una servitù prediale di passo pedonale (larghezza di 90 cm), da esercitarsi indicativamente sull'area colorata in giallo nell' allegato A (cifra 1.2 del dispositivo) in favore della part. n. D.\_\_\_\_\_ e a carico della part. n. E.\_\_\_\_\_ RF di F.\_\_\_\_\_. Esso ha contestualmente ordinato all'URF di iscrivere tali servitù a registro fondiario alla crescita in giudicato della decisione e posto le spese d'iscrizione a carico di B.\_\_\_\_\_ (cifra 2 del dispositivo). Le spese processuali di conciliazione e di prima istanza sono state poste a carico delle parti in ragione di metà ciascuna (cifra 3 del dispositivo) e A.\_\_\_\_\_ è stato condannato al versamento a B.\_\_\_\_\_ di un'indennità a titolo di spese ripetibili di prima istanza (cifra 4 del dispositivo).

C. Con reclamo del 10 [recte: 8] aprile 2024 A.\_\_\_\_\_ (in seguito: reclamante) chiede la riforma delle cifre 1.2, 1.3, 2, 3 e 4 del dispositivo della decisione del 16 marzo 2023 del Tribunale regionale, per i motivi che verranno esposti in seguito, con protesta di spese processuali di conciliazione, di prima istanza e ripetibili di prima e seconda istanza.

D. Con risposta al reclamo del 21 agosto 2024, B.\_\_\_\_\_ (in seguito: resistente) postula la reiezione del reclamo, con protesta di spese processuali e ripetibili relative alla procedura di reclamo.

### **Considerando in diritto:**

1.1.1. Giusta l'art. 319 lett. a CPC le decisioni finali inappellabili di prima istanza sono impugnabili mediante reclamo. Sono tali le decisioni pronunciate in controversie patrimoniali se il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata non raggiunge CHF 10'000.00 (art. 308 cpv. 2 e *contrario* CPC). La giurisprudenza prevede che se la controversia riguarda l'esistenza di una servitù, il valore litigioso corrisponde all'aumento di valore che la stessa apporterebbe al fondo dominante oppure, se superiore, alla diminuzione di valore patita dal fondo serviente (DTF 109 II 491 consid. 1a/c; TREZZINI, in: Trezzini/Molo [edit.], Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, vol. 1, 3<sup>a</sup> ed. 2025, art. 91 n. 27a). Gli interessi e le spese del procedimento in corso o di un'eventuale pubblicazione della decisione, nonché eventuali conclusioni subordinate non sono computati (art. 91 cpv. 1 seconda frase CPC).

1.1.2. La decisione impugnata è una decisione finale relativa all'esistenza di una servitù fondiaria, ovvero una controversia patrimoniale. I giudici di prima istanza hanno ritenuto che il valore litigioso corrisponda a CHF 8'500.00 (act. B.2 consid. 2). Tale valutazione, proposta dal reclamante e non contestata dalla resistente (act. A.1, pag. 3; A.2), appare ragionevole, considerato che l'iscrizione di un tale diritto di passo che attraversa orizzontalmente l'intera part. n. E.\_\_\_\_\_ RF di F.\_\_\_\_\_ comporta una diminuzione di valore di almeno un simile importo per un fondo situato in zona residenziale nel Comune di F.\_\_\_\_\_.

1.1.3. La decisione del 16 marzo 2023 del Tribunale regionale è pertanto impugnabile mediante reclamo.

1.2. Con reclamo dell'8 aprile 2024, il reclamante chiede la riforma delle cifre 1.2, 1.3, 2, 3 e 4 della decisione impugnata. La cifra 1.1 – non contestata – passa pertanto in giudicato.

2.1. Nella propria impugnativa, il reclamante contesta innanzitutto un accertamento manifestamente inesatto dei fatti e un'errata interpretazione della sua domanda di causa da parte dell'autorità inferiore. Egli rileva in sostanza di aver chiesto, con petizione del 21 ottobre 2020, in via principale, l'accertamento di un diritto di passo pedonale a beneficio della part. n. D.\_\_\_\_\_ e a carico della part.

n. E.\_\_\_\_\_ RF di F.\_\_\_\_\_ con estensione sull'area convenuta tra le parti il 21 novembre 1981, alternativamente come accertato dal giudice (act. TR I.1; II.17). Sebbene il tribunale di prima istanza, con decisione del 16 marzo 2023, abbia accolto tale domanda, esso l'avrebbe tuttavia interpretata in modo errato, riducendo nel proprio dispositivo la larghezza della servitù a soli 90 cm (act. TR IV.3, cifra 1.2 del dispositivo; act. A.1 *ad* A.1). Egli lamenta, inoltre, una violazione del proprio diritto di essere sentito (art. 29 cpv. 2 Cost.) sostenendo che il tribunale di prima istanza avrebbe omesso di giustificare la discrepanza rispetto alla richiesta originaria (act. A.1 *ad* A.1). Queste censure pongono dei quesiti relativi all'ammissibilità e all'interpretazione della domanda di causa (cfr. *infra* consid. 2.2.1), all'accertamento manifestamente errato dei fatti (cfr. *infra* consid. 2.2.2) e alla violazione del diritto di essere sentito (cfr. *infra* consid. 2.2.3).

2.2.1. Giusta l'art. 221 cpv. 1 lett. b CPC la petizione deve contenere la domanda di causa, ossia la richiesta di giudizio (TREZZINI, *op. cit.*, art. 221 n. 6). Nelle cause che sottostanno alla massima dispositiva, la domanda determina ciò che il giudice può concedere alla parte vincente. Secondo il principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato (art. 58 cpv. 1 CPC), il giudice non può infatti aggiudicare a una parte né più di quanto essa abbia domandato, né altra cosa, né meno di quanto sia stato riconosciuto dalla controparte (TREZZINI, *op. cit.*, art. 58 n. 4). Ciò presuppone che la domanda di causa sia formulata in modo sufficientemente chiaro e preciso affinché possa essere eseguita (DTF 129 V 450 consid. 3.2; sentenza del Tribunale federale 4A\_611/2011 del 3 gennaio 2012 consid. 3.2; TREZZINI, *op. cit.*, art. 58 n. 5). L'esigenza di univocità e precisione non deve tuttavia trascendere nell'eccesso di formalismo. Il giudice non può limitarsi ad esaminare il solo testo della richiesta, se la stessa non è chiara e necessita di interpretazione, ma deve riferirsi alle motivazioni per poi interpretarla oggettivamente in virtù del principio della buona fede (TREZZINI, *op. cit.*, art. 58 n. 9). L'interpretazione è oggettiva, ovvero secondo il significato che, in base alle regole di buona fede, il giudice poteva e doveva ragionevolmente attribuire alla domanda (sentenze del Tribunale federale 4A\_653/2018 del 14 novembre 2019 consid. 6.3; 4A\_66/2016 del 22 agosto 2016 consid. 4.1.2; sull'interpretazione delle espressioni di volontà in generale: DTF 144 III 93 consid. 5.2).

2.2.2. Giusta l'art. 320 CPC con reclamo possono essere censurati sia l'errata applicazione del diritto (lett. a) che l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). Per quanto concerne questa seconda censura, vige una cognizione ristretta da parte del tribunale di seconda istanza, il quale si limita a correggere l'accertamento manifestamente errato dei fatti. Con i termini "manifestamente

errato" è fatto riferimento all'arbitrio ai sensi dell'art. 9 Cost. (DTF 145 V 188 consid. 2). Per giurisprudenza invalsa, l'arbitrio non si realizza già qualora la soluzione proposta con il ricorso possa apparire sostenibile o addirittura migliore rispetto a quella contestata; il giudice del merito deve aver emanato un giudizio che appare – e ciò non solo nella sua motivazione bensì anche nell'esito – manifestamente insostenibile, in aperto contrasto con la situazione reale, gravemente lesivo di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso, oppure in contraddizione urtante con il sentimento di giustizia ed equità (DTF 144 I 170 consid. 7.3). Per quanto attiene più in particolare alla valutazione delle prove e all'accertamento dei fatti, il giudice – che in questo ambito dispone di un ampio margine di apprezzamento – incorre nell'arbitrio se misconosce manifestamente il senso e la portata di un mezzo di prova, se omette senza valida ragione di tener conto di un elemento di prova importante suscettibile di modificare l'esito della vertenza, oppure se ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (cfr. con riferimento all'art. 97 cpv. 1 LTF: DTF 143 IV 500 consid. 1.1; 140 III 264 consid. 2.3, 137 I 58 consid. 4.1.2; BORELLA, in: Trezzini/Molo [edit.], Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, vol. 3, 3<sup>a</sup> ed. 2025, art. 320 n. 4 segg.).

2.2.3. Giusta gli artt. 29 cpv. 2 Cost. e 6 n. 1 CEDU le parti di un procedimento giudiziario hanno il diritto di essere sentite. Nella procedura civile tale diritto fondamentale è concretizzato all'art. 53 CPC. Esso implica, segnatamente, l'obbligo dell'autorità giudicante di motivare le proprie decisioni. Esso è lesa qualora una pronuncia non tenga in alcun conto, perlomeno nella motivazione, delle allegazioni di una parte. Scopo della motivazione è infatti quello di permettere alle parti di comprendere la decisione e permettere loro di impugnarla adeguatamente. Il giudice deve pertanto illustrare le riflessioni fondamentali sulle quali ha ancorato il proprio giudizio. Per soddisfare queste esigenze è sufficiente che l'autorità menzioni, almeno brevemente, i motivi che l'hanno guidata e sui quali ha fondato il proprio ragionamento (DTF 142 II 154 consid. 4.2; 135 II 145 consid. 8.2). Non deve invece pronunciarsi su tutti gli argomenti delle parti, potendo limitarsi alle questioni decisive (DTF 146 II 335 consid. 5.1; 143 III 65 consid. 5.2; 138 I 232 consid. 5.1). Infine, la motivazione può essere implicita e risultare dai diversi considerandi della decisione (TREZZINI, *op. cit.*, art. 53 n. 3). Il diritto di essere sentiti è di natura formale: di principio, la sua violazione implica l'annullamento della decisione impugnata, a prescindere dalle prospettive di successo nel merito. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale una violazione non particolarmente grave può tuttavia essere sanata nel caso in cui la persona

interessata ha l'opportunità di esprimersi dinanzi a un'autorità di seconda istanza avente la medesima cognizione dell'istanza precedente di accertare i fatti e valutare le questioni giuridiche (DTF 137 I 195 consid. 2.3.2). Sotto tale presupposto anche una violazione grave del diritto di essere sentiti può essere sanata nella misura in cui il rinvio all'istanza precedente risulterebbe fine a sé stesso e quindi comporterebbe ritardi inutili e inconciliabili con l'imperativo di celerità (DTF 137 I 195 consid. 2.3; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; 133 I 201 consid. 2.2).

2.3. Nel caso in esame, il reclamante, con petizione del 21 ottobre 2020, postula l'accertamento di un diritto di passo pedonale e veicolare acquisito per prescrizione straordinaria a carico della part. n. E.\_\_\_\_\_ e a beneficio della part. n. D.\_\_\_\_\_ RF di F.\_\_\_\_\_, descrivendone contenuto ed estensione nella propria domanda di causa come segue (act. TR I.1, pag. 2):

*"Contenuto: diritto di passo pedonale e veicolare e di sosta con ogni veicolo di dimensione ivi transitabile sulla corte*

*Estensione: luogo dell'esercizio e misure (lunghezza, larghezza e area della servitù) come risulta dal relativo estratto piano RF 14.04.2020 dell'ing. C.\_\_\_\_\_, parte di superficie colorata in giallo e da quello con le misure o come accertato dal giudice, con annesso il rilievo ufficiale 21.11.1981 allestito alla presenza delle parti e del presidente del Tribunale di Circolo di F.\_\_\_\_\_ (inc. A./B.\_\_\_\_\_)"*.

Dagli atti da lui prodotti risulta in maniera univoca che l'esercizio della servitù si sia svolto sull'intera superficie delle corti interessate, senza distinzione tra passo pedonale e veicolare. In particolare, gli otto estratti del registro fondiario provvisorio del 14 aprile 2020 (act. TR I.1, pag. 4 e 5; II.4-11) riportano infatti una superficie della corte principale pari a 31.50 m<sup>2</sup> (dimensioni di 10.40 m per circa 2.79 m; act. TR II.4, 5, 6, 7, 8) e della corte posteriore pari a 12.65 m<sup>2</sup> (dimensioni di 6 m per circa 2.29 m; act. TR II.4, 5, 8, 9, 10). A tali elementi si aggiunge il rilievo del 21 novembre 1981, che conferma le dimensioni dell'area principale (act. TR II.17). Infine, in occasione del sopralluogo del 18 agosto 2022, le parti hanno misurato la larghezza della corte tra 2.10 e 2.70 metri (act. TR IX.1). Anche la documentazione menzionata dall'autorità inferiore conferma l'uso trentennale sull'intera area, senza limitarlo ad una fascia ridotta (act. TR II.21, 25, 29, 31, 32, 34, 39, 47 e 68). L'insieme di questi elementi probatori dimostra che la servitù di passo pedonale è stata esercitata nella sua interezza e non soltanto su una striscia ristretta di terreno. La decisione dell'autorità inferiore di limitare la servitù ad una larghezza di soli 90 cm (act. B.2 pag. 18) rappresenta pertanto un accertamento manifestamente errato dei fatti, poiché in evidente contrasto con le risultanze dell'istruttoria. Sebbene il

reclamante abbia chiesto alternativamente al tribunale di accertare l'effettiva portata della servitù – richiesta ammissibile secondo la giurisprudenza (sentenza del Tribunale federale 5A\_356/2017 del 18 dicembre 2017; sul tema del contenuto della domanda: MARTIN-RIVARA, La servitude de passage nécessaire, in: CG 2021, pag. 208, n. 617 seg.) – tale accertamento avrebbe ad ogni modo dovuto fondarsi sugli elementi emersi in sede di istruttoria. Un'interpretazione oggettiva e in buona fede della domanda di causa, alla luce delle motivazioni, degli atti e dei risultati dell'istruttoria, avrebbe inoltre dovuto riconoscere un'estensione della servitù pari alla larghezza accertata in sede di sopralluogo (act. TR IX.1). Non è d'altronde possibile giustificare la limitazione della servitù ad una larghezza di soli 90 cm con l'argomento secondo cui il reclamante avrebbe avuto diritto ad un mero passo pedonale. Il principio di cui all'art. 737 cpv. 2 CC, il quale prevede che l'avente diritto ad una servitù è tenuto ad usare il proprio diritto con ogni possibile riguardo (il cosiddetto principio "*servitus civiliter exercenda*"), non consente infatti di restringere l'oggetto della servitù. Esso si limita a vietarne l'esercizio abusivo (cfr. DTF 113 II 151 consid. 4; sentenza del Tribunale federale 5C.232/2003 del 2 marzo 2004 consid. 5.3, non pubblicata in: DTF 130 III 306). Non è infine possibile rimproverare al reclamante un uso contrario alla buona fede solamente perché ha domandato il riconoscimento della servitù sull'intera area. L'autorità inferiore, nel fissare la larghezza della servitù in 90 cm e nel tracciarla tra due canalizzazioni rappresentate nell'allegato A (act. B.2), non ha infine fornito alcuna motivazione atta a giustificarla. Questa omissione rende la decisione impugnata priva di un'adeguata motivazione, con conseguente violazione del diritto di essere sentito del reclamante.

2.4. La censura dev'essere pertanto accolta. Di conseguenza, la cifra 1.2 del dispositivo della decisione impugnata dev'essere riformata, nel senso che viene accertata l'esistenza di una servitù prediale di passo pedonale in favore della part. n. D.\_\_\_\_\_ e a carico della part. n. E.\_\_\_\_\_ RF di F.\_\_\_\_\_, da esercitarsi sulla corte dinanzi all'edificio n. G.\_\_\_\_\_ sull'area tratteggiata in rosso nell'allegato B. In questo modo, la violazione del diritto di essere sentito del reclamante viene eccezionalmente sanata.

3.1. Il reclamante contesta l'accertamento fattuale compiuto dal tribunale di prima istanza sotto un ulteriore aspetto: a suo avviso avrebbe comprovato l'utilizzo del passaggio con veicoli a motore già dal 1884 (act. A.1 ad A.3). Per quanto concerne invece gli anni 1934 e successivi – ossia nel periodo precedente al 1964 – egli sostiene che i giudici avrebbero omesso di considerare la dichiarazione testimoniale di H.\_\_\_\_\_, dalla quale si evincerebbe che la corte oggetto del diritto di passo venisse utilizzata quale passaggio con carri e cavalli a scopi agricoli (act. A.1 ad

A.3). Egli critica infine l'accertamento relativo al passaggio sulla corte con veicoli a motore nel periodo compreso tra il 1974/1981 e il 2016/2017, sostenendo che esso si sarebbe verificato, diversamente da quanto statuito nella decisione impugnata, senza contestazioni di sorta (act. A.1 *ad* A.2).

3.2. Giusta l'art. 321 cpv. 1 CPC il reclamo, scritto e motivato, dev'essere proposto dinnanzi all'autorità giudiziaria superiore entro 30 giorni dalla notifica della decisione impugnata o dalla notifica a posteriori della motivazione. I requisiti formali dell'appello sono applicabili anche al reclamo (BORELLA, *op. cit.*, art. 321 n. 5). Ne consegue che una motivazione sufficiente costituisce una condizione di ammissibilità del gravame (DTF 141 III 569 consid. 2.3.3). L'esistenza di una motivazione sufficiente dev'essere rilevata d'ufficio dal giudice (sentenza del Tribunale federale 4A\_651/2012 del 7 febbraio 2013 consid. 4.2). Una motivazione è tale se espone, in maniera circostanziata, i motivi per i quali la decisione impugnata è ritenuta errata e come essa deve essere modificata. Ciò presuppone la precisa identificazione dei considerandi oggetto di critica e dei mezzi di prova sui quali quest'ultima si basa (DTF 138 III 374 consid. 4.3.1; sentenza del Tribunale federale 4A\_555/2022 del 4 aprile 2023 consid. 3.1). Essa è insufficiente se vengono ripresentati argomenti già fatti valere dinanzi al tribunale inferiore, se ci si limita a richiamarli o se contiene solamente delle critiche generiche alla decisione impugnata (sentenza del Tribunale federale 4A\_290/2014 del 1° settembre 2014 consid. 3.1). In questi casi, il reclamo è inammissibile. Il reclamante non ha diritto alla fissazione di un termine supplementare per rimediare a tale carenza, in quanto il termine per presentare reclamo è un termine legale e, in quanto tale, improrogabile (DTF 137 III 617 consid. 6.4; BORELLA, *op. cit.*, art. 311 n. 45).

3.3.1. Nel caso concreto occorre rilevare, in via preliminare, che il reclamo si limita, in larga misura, a riproporre argomentazioni già avanzate dinanzi al tribunale di prima istanza (cfr. act. TR I.1), senza tuttavia confrontarsi in modo effettivo e puntuale con la motivazione della decisione impugnata. In particolare, il reclamante omette di prendere posizione rispetto all'argomento secondo cui egli stesso avrebbe ammesso che, al più tardi dal 1964, l'utilizzo del passaggio in questione non avveniva più in maniera pacifica (act. B.2 consid. 6.2.1). Egli non si misura parimenti con la considerazione – pur espressamente richiamata nella decisione impugnata – secondo la quale anche l'allora Commissione del Tribunale distrettuale Moesa aveva ritenuto che l'uso del passaggio non potesse essere ritenuto incontestato. Ancora, per quanto concerne il periodo antecedente al 1912, il reclamante non adduce alcuna motivazione avverso l'argomento secondo cui non vi sarebbero prove concrete atte a dimostrare l'esercizio di un passaggio veicolare in quell'epoca

(act. B.2 consid. 6.2.2). Il reclamo non individua, inoltre, con la necessaria precisione i passaggi che sarebbero erronei né espone in modo circostanziato le ragioni per cui tali considerandi dovrebbero essere modificati. Il reclamante avrebbe dovuto illustrare, in maniera chiara e specifica, con espresso riferimento ai mezzi di prova pertinenti, per quale motivo i singoli accertamenti fattuali sarebbero errati. Non è infatti ammesso un rinvio implicito ai mezzi di prova già invocati in prima istanza (cfr. su questo tema: sentenza del Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni ZR1 23 146 del 24 aprile 2025 consid. 1.2; sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni ZF 08 73 del 15 dicembre 2009 consid. 1.2). In una fattispecie come quella in esame – caratterizzata da una notevole complessità nella ricostruzione storica dei fatti e nella valutazione delle risultanze probatorie – è richiesto un grado particolarmente elevato di chiarezza espositiva, dettaglio e concretezza nella formulazione delle censure. Non spetta infatti al giudice, in applicazione del principio attitatorio, ricercare negli atti elementi a sostegno delle argomentazioni sollevate. La motivazione del reclamo, non confrontandosi in modo puntuale con la decisione impugnata, non soddisfa tali esigenze, e non adempie quindi ai requisiti imposti dall'art. 321 cpv. 1 CPC e dalla giurisprudenza federale. Ne consegue che le censure formulate in modo generico o prive di supporto probatorio non possono essere esaminate, perché inammissibili.

3.3.2. Per quanto riguarda le restanti argomentazioni, si osserva innanzitutto che, relativamente al preteso utilizzo del passaggio sulla corte a partire dal 1884, il reclamante avrebbe dovuto fornire una prova adeguata. A tal fine egli si richiama unicamente al "*verbale d'interrogatorio 17.04.2007 facente parte dell'inc. TDM 17.03 richiamato*" (act. A.1 ad A.3). Tale documento non figura tuttavia tra gli atti richiamati, non è contenuto nell'incarto dell'autorità inferiore né è stato prodotto dinanzi al presente Tribunale. Le allegazioni del reclamante si riducono pertanto a mere allegazioni di parte, prive di riscontro probatorio. Ne consegue che l'effettivo utilizzo del passaggio a partire da tale data non è comprovato, come correttamente rilevato dall'istanza inferiore (act. B.2 consid. 6.2.6). Lo stesso vale per l'asserito utilizzo del passaggio nel periodo compreso tra il 1934 e il 1964. In assenza di riscontri probatori, le allegazioni del reclamante non consentono di ritenere dimostrato l'utilizzo della corte nel periodo precedente al 1964, come già accertato dall'autorità inferiore (act. B.2 consid. 6.2.1 e 6.2.2). Infine, con riferimento al presunto utilizzo del passaggio tra il 1974/1981 e il 2016/2017, il tribunale di prima istanza ha rilevato che tale circostanza risultava contestata. Lo stesso reclamante ha del resto ammesso che tale passaggio sarebbe stato esercitato senza contestazioni dai propri predecessori in diritto unicamente fino al 1964 (act. TR I.1 ad "fatti" 8, 12 e 18.2), riconoscendo implicitamente che l'utilizzo successivo a tale

data fosse oggetto di disputa. L'argomentazione del reclamante risulta dunque contraddittoria rispetto alle sue stesse allegazioni e non può essere accolta.

3.4. La censura rivolta all'accertamento dei fatti operato dal tribunale di primo grado va pertanto respinta. Essa risulta, in larga parte, inammissibile per inadeguata motivazione (cfr. *supra* consid. 3.3.1) e, laddove ammissibile, infondata (cfr. *supra* consid. 3.3.2). Ritenuto che è stato accertato che il reclamante non ha comprovato l'utilizzo veicolare incontestato del passaggio in questione, non si rende necessario procedere all'esame nel merito delle ulteriori censure da lui avanzate contro gli argomenti alternativi del tribunale di prima istanza riguardanti, in particolare, l'aggravamento della servitù (act. B.2 consid. 6.2.3) e l'ammissibilità dell'accertamento di un diritto di passo in presenza di una strada pubblica di accesso esclusivamente pedonale (act. B.2 consid. 6.2.4).

4.1. Il reclamante lamenta inoltre una violazione dell'art. 731 cpv. 1 CC (costituzione di una servitù prediale tramite iscrizione a registro fondiario), argomentando che la mera sottoscrizione dell'atto del 21 novembre 1981 – il quale, a suo avviso, costituirebbe un accordo vincolante tale da obbligare non solo le parti originarie ma anche i successivi proprietari dei fondi interessati – sarebbe stata sufficiente per costituire una servitù prediale opponibile alla resistente. Ciò anche in assenza di un'iscrizione a registro fondiario (act. A.1 *ad* A.4, pag. 32, 33). Egli sarebbe, ad ogni modo, in diritto di ottenerne giudizialmente l'iscrizione a registro fondiario (act. A.1 *ad* A.4).

4.2. Giusta l'art. 731 cpv. 1 CC la costituzione di una servitù prediale richiede l'iscrizione nel registro fondiario, formalità che riveste carattere essenziale per la nascita del diritto reale, avendo effetto costitutivo (PETITPIERRE, in: Geiser/Wolf [edit.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7<sup>a</sup> ed. 2023, art. 731 n. 1 e 7). In mancanza di tale iscrizione, l'accordo tra le parti, pur vincolante sul piano obbligatorio per i contraenti, non produce effetti reali (PETITPIERRE, *op. cit.*, art. 731 n. 15). Di principio, l'iscrizione presuppone l'esistenza di un negozio giuridico, quale un contratto, che obblighi la controparte, proprietaria del fondo serviente, a presentare un'istanza di iscrizione al registro fondiario (PETITPIERRE, *op. cit.*, art. 731 n. 6, 12 segg.; ARGUL, in: Pichonnaz/Foëx/Piotet [edit.], Commentaire romand - Code civil II, 2016, art. 731 n. 4). In caso di inadempimento di tale obbligo, la parte interessata non può far valere direttamente in giudizio il contenuto della servitù, ma deve ottenerne l'iscrizione (PETITPIERRE, *op. cit.*, art. 731 n. 12 e 14). In altre parole, la servitù esiste esclusivamente con l'iscrizione nel registro fondiario (art. 971 cpv. 1 CC). L'art. 665 cpv. 1 CC consente al beneficiario di una servitù di ottenerne giudizialmente l'iscrizione a registro fondiario nel caso in cui l'alienante non adempia

al proprio obbligo. Tale azione può essere promossa da chiunque disponga di un titolo di acquisto, inclusi gli eredi degli aventi diritto (STEINAUER, in: Pichonnaz/Foëx/Piotet [edit.], Commentaire romand - Code civil II, 2016, art. 665 n. 3; REY/STREBEL, in: Geiser/Wolf [edit.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7<sup>a</sup> ed. 2023, art. 665 n. 6; ZELGER, in: Bächler/Jakob [edit.], Kurzkommentar ZBG – Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 2<sup>a</sup> ed. 2018, art. 665 n. 3).

4.3. Nel caso di specie, il reclamante omette, in primo luogo, di confrontarsi in modo puntuale con la motivazione del tribunale di prima istanza secondo cui, al momento della sottoscrizione dell'atto del 21 novembre 1981, le parti interessate non erano ancora proprietarie dei fondi interessati. Secondo i giudici, tale circostanza avrebbe, già di per sé, precluso la valida costituzione di un diritto di passo veicolare (act. B.2 consid. 6.2.5). La mancata confutazione di tale argomentazione comporta l'inammissibilità della relativa censura (cfr. per i requisiti di motivazione dell'appello in presenza di una motivazione alternativa, fra altre: DTF 142 III 364 consid. 2.4; 138 III 728 consid. 3.4). Si rileva, inoltre, che l'atto del 21 novembre 1981, sottoscritto dai coniugi I. \_\_\_\_\_ – allora proprietari della part. n. E. \_\_\_\_\_ RF di F. \_\_\_\_\_ – e dai coniugi J. \_\_\_\_\_ – allora proprietari della part. n. D. \_\_\_\_\_ RF di F. \_\_\_\_\_ – attesta che i primi hanno riconosciuto e confermato la carreggiabilità con autoveicoli della corte in favore delle part. n. K. \_\_\_\_\_ (abitazione situata sulla part. n. L. \_\_\_\_\_ RF di F. \_\_\_\_\_) e M. \_\_\_\_\_ (abitazione situata sulla part. n. D. \_\_\_\_\_ RF di F. \_\_\_\_\_; act. TR II.4-16, 29). Tuttavia, il reclamante riconosce di non aver previamente richiesto alla resistente l'iscrizione di tale diritto nel registro fondiario (act. A.1, pag. 30). Solo un'eventuale rifiuto di iscrizione da parte della resistente avrebbe potuto legittimarlo a promuovere un'azione giudiziaria tendente all'iscrizione del diritto in questione. In assenza di un tale rifiuto, l'azione è improponibile. Per di più, il reclamante non ha dimostrato di essere titolare del diritto che afferma di far valere, né ha fornito elementi atti a comprovare una sua legittimazione quale erede dei proprietari originari dei fondi interessati. In assenza di prove circa la titolarità del diritto, difetterebbe, ad ogni modo, un presupposto necessario alla fondatezza dell'azione.

4.4. Per questi motivi, la censura sollevata dal reclamante non può trovare accoglimento. La decisione impugnata si rivela pertanto conforme al diritto applicabile.

5.1. Il reclamante contesta altresì l'applicazione dell'art. 694 cpv. 1 CC da parte del tribunale di prima istanza, il quale ha ritenuto non soddisfatte le condizioni necessarie per la concessione di un accesso necessario ai sensi di tale norma (act. A.1 ad A.5).

5.2. Giusta l'art. 694 cpv. 1 CC il proprietario che non ha un accesso sufficiente dal proprio fondo su una strada pubblica può pretendere che i vicini gli consentano il passaggio necessario dietro piena indennità. Scopo della norma è garantire l'utilizzo razionale dei fondi confinanti secondo la loro destinazione, evitando che l'assenza di un'adeguata connessione alla via pubblica ne comprometta la funzionalità (DTF 136 III 130 consid. 3.2; STREBEL, in: Geiser/Wolf [edit.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7<sup>a</sup> ed. 2023, art. 694 n. 2 e 5). Per "accesso sufficiente" si intende un collegamento che consenta, oggettivamente, uno sfruttamento adeguato del fondo, conforme alla sua destinazione (DTF 117 II 35 consid. 2; STREBEL, *op. cit.*, art. 694 n. 6). In particolare, per un terreno edificato situato all'interno di una località, l'accesso si considera di regola insufficiente se non è carrabile, poiché l'intervento dei mezzi di soccorso e di servizio dev'essere garantito (DTF 136 III 130 consid. 3.3.3; più recentemente: sentenza 5A\_345/2021 del 14 settembre 2021 consid. 3.1.1). Il carattere sufficiente dell'accesso va in ogni caso valutato alla luce delle circostanze concrete del caso (DTF 136 III 136 consid. 3.3.3 più recentemente: sentenza del Tribunale federale 5A\_356/2017 del 18 dicembre 2017 consid. 3.4.1). Il Tribunale federale ha ammesso che la concessione di un diritto di passaggio necessario può essere richiesta anche per un terreno situato in una zona edificabile (DTF 136 III 130 consid. 3.2 e rinvii): anche in un comune le cui zone sono state oggetto di pianificazione, può infatti mancare un accesso sufficiente ai fondi situati in zona edificabile, nonostante tale accesso sia necessario per ottenere una licenza edilizia (DTF 136 III 130 consid. 3.2 e rinvii). Non sussiste alcun diritto alla concessione di un diritto di passo necessario quando il proprio fondo confina con una strada pubblica e, a causa di prescrizioni di polizia, non è consentito realizzare in tale zona un accesso per i veicoli a motore (DTF 136 III 130 consid. 3.3.1; 120 II 185 consid. 2c). Fintanto che con mezzi di diritto pubblico può essere ottenuta un'idonea urbanizzazione, non esiste tuttavia uno stato di necessità atto a giustificare la concessione di un diritto di passo necessario ai sensi dell'art. 694 CC. Considerato che l'esame della condizione di necessità viene effettuato alla luce dell'insieme delle circostanze del caso concreto (DTF 136 III 130 consid. 3.3.5; sentenza del Tribunale federale 5A\_356/2017 del 18 dicembre 2017, consid. 3.4.1); la semplice opportunità di migliorare una via di accesso già esistente, ma non del tutto soddisfacente, rispettivamente la semplice comodità personale del proprietario, non giustificano la concessione di un diritto di passaggio necessario. Il Tribunale federale ha in particolare rifiutato la concessione di una servitù di passo quando è possibile accedere al confine di un terreno in auto, ritenendo che non sia necessario poter accedere direttamente davanti alla porta di casa (DTF 136 III 130 consid. 5.4.1). Qualora le condizioni necessarie alla concessione di un accesso necessario sono soddisfatte, il proprietario richiedente

– sul quale grava l'onere della prova ai sensi dell'art. 8 CC (sentenza del Tribunale federale 5C.40/2006 del 18 aprile 2006 consid. 8) – ha il diritto di ottenere la concessione di una servitù prediale da parte del proprietario vicino; in contropartita egli deve corrispondere una piena indennità (STREBEL, *op. cit.*, art. 694 n. 3 e 11).

5.3. Nel caso in esame, il reclamante sostiene che l'accesso pedonale alla part. n. D.\_\_\_\_\_ RF di F.\_\_\_\_\_ sia insufficiente, ritenendo necessario disporre di un passaggio veicolare che permetta di rispondere alle esigenze dell'edificio n. K.\_\_\_\_\_ situato sul fondo (act. A.1 *ad* A.5). Egli trascura tuttavia di considerare – sebbene lo riconosca espressamente in sede di reclamo – che la strada pubblica N.\_\_\_\_\_ la quale collega la corte alla particella, è destinata esclusivamente al transito pedonale (act. A.1, pag. 37). Ne discende che, anche qualora venisse concesso un accesso necessario veicolare fino alla strada pubblica, il transito con veicoli rimarrebbe precluso dalle norme di diritto pubblico. Inoltre, il reclamante non fa riferimento, nella propria impugnativa, ad alcuna prova che permetterebbe di dimostrare che egli abbia compiuto, senza successo, ogni sforzo utile per ottenere un accesso mediante le possibilità offerte dal diritto pubblico (act. A.1, pag. 37 segg.). Già per questo motivo, la richiesta formulata dal reclamante non può essere accolta. Del resto, il reclamante può accedere alla strada pubblica mediante il diritto di passo pedonale, la cui esistenza è stata accertata dal tribunale di prima istanza (act. B.2, cifra 1.2 del dispositivo). Questo accesso, situato a pochi metri dalla particella, confina con una strada pubblica aperta al traffico veicolare e provvista di un parcheggio pubblico (act. TR II.4-12, III.1 e IX.1). In tale contesto, l'accesso attuale disponibile garantisce un collegamento oggettivamente adeguato, proporzionale alla destinazione del fondo e alle sue concrete possibilità di utilizzo, senza che emerga alcun elemento idoneo a giustificare la concessione di un diritto di passo necessario.

5.4. La censura sollevata si palesa destituita di fondamento.

6.1. Il reclamante contesta infine la decisione del tribunale di prima istanza di dichiarare priva di oggetto l'azione da lui promossa al fine di ottenere la condanna della resistente alla rimozione della piantagione situata lungo il lato sinistro di fronte all'abitazione n. G.\_\_\_\_\_ sita sulla part. n. E.\_\_\_\_\_ RF di F.\_\_\_\_\_ e dei vasi di fiori collocati lungo il lato destro e sinistro di fronte alla stessa come pure all'intimazione a lei rivolta di non intralciare in futuro l'esercizio della servitù, sotto la comminatoria penale dell'art. 292 CP (act. TR I.1 pag. 2 e 3; act. A.1 *ad* A.1).

6.2. Giusta l'art. 684 cpv. 1 CC usando del diritto di proprietà ognuno è obbligato ad astenersi da ogni eccesso pregiudicevole alla proprietà del proprio vicino. La

violazione dei diritti di vicinato presuppone un eccesso nell'esercizio del diritto di proprietà, accompagnato da un danno attuale o da un pericolo altamente verosimile (MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Sachenrecht, Band IV/2 – Grundeigentum I Artikel 655-679 ZGB, art. 679 n. 111). L'art. 679 cpv. 1 CC conferisce a chiunque sia danneggiato o minacciato di danno, a causa di un tale esercizio eccedente del diritto di proprietà, la facoltà di richiedere la cessazione della turbativa, l'adozione di provvedimenti idonei a prevenire il danno temuto e, se del caso, il risarcimento del danno subito (DTF 119 II 411 consid. 4b; sentenze del Tribunale federale 5A\_86/2023 del 22 agosto 2023 consid. 3.1; 5A\_884/2012 del 16 maggio 2013 consid. 4.1). Tale azione permette non solo di ottenere la cessazione della turbativa attuale, ma anche l'adozione di misure idonee a prevenire una turbativa futura. Il rischio deve tuttavia apparire verosimile. Spetta al giudice, in base alle circostanze concrete, determinare le misure necessarie e proporzionate, valutando gli interessi contrapposti delle parti (DTF 111 II 429 consid. 15b; sentenza del Tribunale federale 5C.63/2004 del 9 giugno 2004 consid. 3.2.1). L'azione non è riservata esclusivamente al proprietario del fondo, ma spetta altresì al titolare di una servitù prediale (sentenza del Tribunale federale 5A\_242/2023 del 26 ottobre 2023 consid. 5; REY/STREBEL, *op. cit.*, art. 679 n. 23). Essa va diretta contro il proprietario attuale del fondo all'origine del danno o della minaccia, essendo lui l'unico in grado di adottare i provvedimenti necessari, anche nel caso in cui non sia personalmente all'origine della turbativa. Sul piano probatorio, l'art. 8 CC impone alla parte che invoca tali norme di dimostrare l'esistenza di un eccesso pregiudizievole. In assenza di tale prova, il giudice è tenuto a pronunciarsi in favore di chi contesta i fatti costitutivi del diritto dedotto.

6.3.1. Nel caso concreto, il tribunale di prima istanza ha accertato l'esistenza di una servitù di passo pedonale riconoscendo un diritto fondato sull'art. 731 cpv. 3 CC in combinato disposto con l'art. 662 cpv. 1 CC applicato per analogia (act. B.2, cifra 1.2 del dispositivo). L'istanza inferiore ha tuttavia ritenuto di non dover esaminare nel merito l'azione di cessazione della turbativa proposta dal reclamante (act. TR I.5, pag. 38), con cui quest'ultimo chiedeva di vietare alla resistente di ostacolare o rendere più difficoltoso l'esercizio della servitù, accompagnando la richiesta con la comminatoria dell'art. 292 CP. Essa ha in particolare ritenuto che "(...) *Eventuali ostruzioni del passaggio da parte della convenuta [resistente] andrebbero evidentemente riferite alla situazione di incertezza giuridica esistente prima della presente decisione (...)*" (act. B.2 consid. 7). Questa motivazione non è tuttavia condivisibile. L'acquisizione di una servitù prediale mediante prescrizione straordinaria è disciplinata dagli artt. 731 cpv. 3 CC e 662 cpv. 1 CC applicabile per

analogia, i quali prevedono che colui che eserciti per trent'anni, senza interruzione, pacificamente una servitù prediale non iscritta a registro fondiario può chiedere che sia iscritta (cfr. sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni ZF 08 73 del 15 dicembre 2009 consid. 2.1). Qualora siano soddisfatte le condizioni materiali per la prescrizione straordinaria, la servitù si considera acquisita per legge, indipendentemente dall'iscrizione a registro fondiario (STREBEL, *op. cit.* art. 662 n. 17; STEINAUER, *op. cit.*, art. 662 n. 8). L'iscrizione riveste un mero effetto dichiarativo (sentenza del Tribunale cantonale dei Grigioni ZF 2008 73 del 15 dicembre 2009 consid. 1.6). Ritenuto che il tribunale di prima istanza ha confermato l'esistenza della servitù di passo pedonale (act. B.2 consid. 5), la quale si considera acquisita per legge al momento dell'adempimento delle condizioni della prescrizione straordinaria (cfr. *supra* consid. 6.2.1), il reclamante disponeva, al momento della litispendenza, della legittimazione attiva per far valere l'azione di cessazione della turbativa e vantava un interesse degno di protezione, ai sensi dell'art. 59 cpv. 2 lett. a CPC, ad ottenere una decisione sul merito della propria richiesta. L'omissione dell'istanza inferiore di esaminare tale domanda risulta pertanto ingiustificata e configura una violazione delle summenzionate norme. Ritenuto il carattere maturo per il giudizio della causa – comprovato dal duplice scambio di allegati già intervenuto in prima istanza – appare ad ogni modo opportuno pronunciarsi direttamente nel merito (cfr. art. 327 cpv. 3 lett. b CPC), evitando un inutile rinvio al tribunale inferiore.

6.3.2. Nel merito, con petizione del 21 ottobre 2020, il reclamante sostiene che l'esercizio del diritto di passo pedonale sulla corte, a favore del proprio fondo, sarebbe stato progressivamente reso più difficoltoso dalla resistente. Secondo quanto affermato, già a partire dal 2003 e, in maniera più importante dal 2015, l'accesso sarebbe stato limitato da una serie di ostacoli posti sulla corte e all'imbocco della stessa, tra cui vasi di fiori, arbusti, materiali vari e veicoli. In particolare, ancora nel marzo 2020, la resistente avrebbe collocato vasi di grandi dimensioni e arbusti, riducendo lo spazio disponibile e limitando il libero passaggio (act. TR I.1, pag. 25 segg.). Egli chiede pertanto che le venga ordinato di ripristinare la situazione di fatto originaria della corte, quale esisteva nel 1981, eliminando la turbativa attualmente esistente. Domanda inoltre che la stessa sia condannata a non ostacolare, in futuro, l'esercizio della servitù pedonale, il tutto sotto comminatoria dell'art. 292 CP (act. A.1, pag. 2). Dalla documentazione agli atti risulta che, almeno dal 20 aprile 2020, lungo il tracciato della servitù siano stati effettivamente collocati vasi di fiori in modo tale da ostacolare il passaggio pedonale (act. TR II.54-66). La disposizione di tali oggetti ha ridotto lo spazio disponibile per il transito, limitando concretamente la libertà di movimento lungo la servitù, creando

un ostacolo tangibile all'esercizio della stessa, seppur solo pedonale. Gli altri ostacoli menzionati dal reclamante non risultano invece sufficientemente documentati. Ciò nondimeno, anche un singolo ostacolo, quando idoneo a limitare l'esercizio della servitù, legittima la richiesta di cessazione della turbativa. Le prove documentali disponibili, seppur riferite ad un momento specifico (20 aprile 2020), sono sufficienti per dimostrare l'esistenza di una turbativa concreta e attuale, che soddisfa i presupposti dell'art. 679 cpv. 1 CC. Per contro, quanto al rischio di una turbativa futura, il reclamante si limita ad evocare in termini generici tale possibilità, senza tuttavia fornire elementi oggettivi idonei a rendere verosimile l'esistenza di un rischio concreto (act. A.1, pag. 2). Ne consegue che la domanda di cessazione della turbativa attuale dev'essere accolta, mentre quella relativa alla turbativa futura va respinta.

6.4. Per questi motivi, il tribunale di prima istanza ha violato il diritto omettendo di pronunciarsi nel merito dell'azione di cessazione della turbativa. L'esame nel merito della stessa rivela inoltre che la stessa è fondata. L'azione del reclamante dev'essere pertanto accolta e la cifra 1.3 riformata, nel senso che la resistente dev'essere condannata a rimuovere dall'area della corte, entro 60 giorni dal passaggio in giudicato della decisione, i vasi di fiori che impediscono il pieno esercizio del diritto di passo pedonale a carico della part. n. E. \_\_\_\_\_ e a favore della part. n. D. \_\_\_\_\_ RF di F. \_\_\_\_\_. Tale ordine dev'essere, inoltre, impartito con la comminatoria dell'art. 292 CP.

7. Nella misura in cui è ricevibile, il reclamo presentato l'8 aprile 2024 è parzialmente accolto. Le cifre 1.2 e 1.3 della decisione del 16 marzo 2023 del Tribunale regionale Moesa devono essere riformate come sopra esposto (cfr. consid. 2 e 6). Alle stesse va inoltre aggiunta un'ulteriore cifra 1.4 con la quale la petizione viene, per il resto, respinta. La ripartizione delle spese giudiziarie di prima istanza rimane invariata nonostante il parziale accoglimento del reclamo in ragione della soccombenza parziale reciproca delle parti.

8.1. La tassa di giustizia per la procedura di reclamo è fissata in CHF 5'000.00 (art. 105 cpv. 1 CPC e art. 10 cpv. 1 vOECC) ed è posta a carico del reclamante in ragione di 3/4, per un importo di CHF 3'750.00, e della resistente in ragione di 1/4, per un importo di CHF 1'250.00, vista la soccombenza parziale reciproca (art. 106 cpv. 1 prima frase CPC). Essa viene compensata con l'anticipo delle spese di CHF 5'000.00 corrisposto il 16 aprile 2024 dal reclamante (vecchio art. 111 cpv. 1 CPC; cfr. art. 407f CPC). La resistente è tenuta a rifondere parzialmente al reclamante l'anticipo delle spese per un importo di CHF 1'250.00.

8.2. Per quanto concerne le indennità per spese ripetibili relative alla procedura di reclamo, in caso di soccombenza parziale reciproca, esse sono ripartite secondo l'esito della procedura (art. 106 cpv. 2 CPC). Il calcolo di tali spese viene, secondo prassi costante, effettuato applicando il cosiddetto metodo proporzionale. In un primo momento si determina la percentuale di soccombenza e di vittoria di ciascuna parte; successivamente, le rispettive frazioni vengono compensate reciprocamente. Alla parte che risulta prevalentemente vincente è riconosciuta un'indennità per spese ripetibili pari all'importo che le compete, moltiplicato per la differenza tra le frazioni così compensate (cfr. tra altre la sentenza del Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni ZR1 24 225 del 27 febbraio 2025 consid. 5). Nel caso di specie, in assenza di un accordo sull'onorario, viene applicata d'ufficio e per prassi una tariffa oraria di CHF 240.00 (art. 3 cpv. 1 prima frase OOA; cfr. fra tante sentenze del Tribunale cantonale dei Grigioni ZK2 15 43 del 13 giugno 2016 consid. 3.1, con rinvii). Alla resistente, patrocinata, viene pertanto riconosciuto un importo corrispondente a  $1/2$  (differenza tra le frazioni di  $3/4$  [vittoria] e  $1/4$  [vittoria del reclamante]) di CHF 3'000.00, ossia di CHF 1'500.00 (spese e IVA incluse) per la procedura di reclamo.

9. Per quanto attiene ai rimedi esperibili sul piano federale (artt. 51 cpv. 1 lett. a e 2, 112 cpv. 1 lett. d LTF), contro questa sentenza può essere interposto ricorso in materia civile al Tribunale federale alle condizioni poste dall'art. 74 cpv. 2 LTF ritenuto il valore litigioso inferiore a CHF 30'000.00 (cfr. *supra* consid. 1.2; artt. 72 cpv. 1 e 74 cpv. 1 lett. b LTF).

## **Il Tribunale d'appello pronuncia:**

1. Nella misura in cui è ammissibile, il reclamo è parzialmente accolto.
2. La cifra 1.2 del dispositivo della decisione del Tribunale regionale Moesa del 16 marzo 2023 è riformata come segue:

*"1.2. In favore del mappale no D.\_\_\_\_\_ RF F.\_\_\_\_\_ (fondo dominante, di proprietà dell'attore) e a carico del mappale no E.\_\_\_\_\_ RF F.\_\_\_\_\_ (fondo serviente, di proprietà della convenuta) è riconosciuta una servitù prediale di passo pedonale, da esercitarsi sulla corte dinanzi all'edificio no G.\_\_\_\_\_ sull'area tratteggiata in rosso nell'allegato B, parte integrante della presente decisione".*

3. La cifra 1.3 del dispositivo della decisione del Tribunale regionale Moesa del 16 marzo 2023 è riformata come segue:

*"1.3. B.\_\_\_\_\_ è condannata a rimuovere dall'area della corte, entro 60 giorni dal passaggio in giudicato della decisione, i vasi di fiori che impediscono il pieno esercizio del diritto di passo pedonale a carico della part. n. E.\_\_\_\_\_ e a favore della part. n. D.\_\_\_\_\_ RF di F.\_\_\_\_\_. L'ordine è impartito con la comminatoria dell'art. 292 CP".*

4. Al dispositivo della decisione del Tribunale regionale Moesa del 16 marzo 2023 viene aggiunta la nuova e seguente cifra 1.4:

*"1.4. Per il resto, la petizione è respinta".*

5. La tassa di giustizia per la procedura di reclamo, di CHF 5'000.00, è posta a carico di A.\_\_\_\_\_ per CHF 3'750.00 e di B.\_\_\_\_\_ per CHF 1'250.00. Esso viene compensato con l'anticipo delle spese di CHF 5'000.00 corrisposto da A.\_\_\_\_\_. B.\_\_\_\_\_ è tenuta a rifondere parzialmente a A.\_\_\_\_\_ l'anticipo delle spese per un importo di CHF 1'250.00.

6. A.\_\_\_\_\_ è condannato a versare a B.\_\_\_\_\_ CHF 1'500.00 (spese e IVA incluse) a titolo di indennità per spese ripetibili relative alla procedura di reclamo.

7. [Rimedi giuridici]

8. [Comunicazione a:]