



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Le servitù prediali

Autore: Edizioni Simone | 31/12/2016



Diritti reali su cosa altrui: con la servitù, il proprietario di un terreno è obbligato a sopportare una limitazione a favore del proprietario di un altro terreno, come il diritto di passaggio.

La servitù è un diritto reale di godimento che consiste nel **peso** (o limitazione) *imposto sopra un fondo* (cd. fondo servente) *per l'utilità di un altro fondo* (cd. fondo dominante), *appartenente a diverso proprietario* (art. 1027 c.c.). L'utilità può essere di qualsiasi tipo, anche di carattere non economico (es.: maggiore comodità

del fondo dominante).

È inoltre ammessa anche la costituzione di una servitù per assicurare a un fondo un *vantaggio futuro* (art. 1029, 1° comma, c.c.), ovvero a vantaggio o a carico di un *edificio da costruire* o di un *fondo da acquistare* (art. 1029, 2° comma, c.c.).

Costituiscono requisiti della servitù:

- la **predialità**: la servitù è posta a vantaggio del fondo (*praedium*) e non del proprietario, sicché questi riceve il vantaggio della servitù appunto attraverso il suo bene;
- la **vicinanza tra i fondi**: non significa che devono essere confinanti ma che devono essere sufficientemente vicini da consentire l'esercizio della servitù;
- l'**utilità per il fondo dominante**: come già anticipato, consiste in un qualsiasi vantaggio, anche non economico, che consenta una migliore utilizzazione del fondo. In particolare, essa può anche: consistere nella maggiore *comodità* o *amenità* del fondo dominante (art. 1028 c.c.) (es.: per conservare la vista panoramica di una villa, può costituirsi una servitù che impedisca di edificare sul fondo vicino); essere inerente alla *destinazione industriale del fondo* (art. 1028 c.c.) (es.: può costituirsi una servitù di presa d'acqua su un fondo per assicurare l'acqua necessaria al funzionamento di uno stabilimento sito su un fondo vicino).

Caratteri generali delle servitù

Le servitù presentano i seguenti caratteri essenziali:

- *appartenenza dei due fondi a proprietari diversi*;
- *indivisibilità*: essendo una qualità del fondo, la servitù si estende ad ogni parte del fondo ed è indivisibile da esso;
- *ambulatorietà attiva e passiva*: le servitù si trasferiscono automaticamente e congiuntamente al trasferimento del fondo dominante o servente cui accedono;
- *impossibilità di consistere in un fare*: la servitù può consistere solo in un

sopportare del proprietario del fondo servente, cioè nel sopportare una data attività del proprietario del fondo dominante, o in un non fare.

Tipi di servitù

Delle servitù possono farsi le seguenti classificazioni:

1. **apparenti e non apparenti:**

- *apparenti*: sono le servitù che si manifestano con *opere visibili e permanenti* destinate al loro esercizio: tali sono, ad esempio, la servitù di stillicidio, di acquedotto, di passaggio etc.;
- *non apparenti*: sono, invece, quelle per le quali non sono richieste tali opere, come la servitù di pascolo, la servitù di non edificare etc.;

2. **affermative e negative:**

- *affermative*: sono le servitù per il cui esercizio è richiesto un *comportamento attivo del proprietario del fondo dominante*, che il proprietario del fondo servente deve sopportare (es.: *passaggio*);
- *negative*: sono quelle, invece, che comportano soltanto un *non fare* a carico del *proprietario del fondo servente* (es.: *servitù di non costruire oltre una certa altezza*);

3. **temporanee o perpetue**, con riferimento alla durata;

4. **volontarie e coattive**: a seconda che si costituiscano *per volontà dei singoli* oppure *per legge*.

Le **servitù coattive** sono *tipiche*, e cioè sono soltanto quelle previste dalla legge.

Le principali figure sono:

- **servitù di acquedotto coattivo** (art. 1033 c.c.): consiste nel diritto di far passare acque proprie attraverso fondi altrui. Per la sua costituzione si chiede:
 - che il richiedente abbia diritto di disposizione e di godimento delle acque;

- che le acque siano sufficienti per l'uso cui sono destinate;
- che il passaggio richiesto sia il più conveniente per il fondo servente;
- che venga costruito un acquedotto, se il proprietario del fondo servente non permette il passaggio delle acque nel suo acquedotto;
- **servitù di passaggio coattivo**: consiste nel diritto al passaggio sul fondo vicino per accedere alla via pubblica:
 - *nel caso di interclusione assoluta del fondo*: per cui manca la possibilità di uscire dal fondo sulla pubblica via se non attraverso il fondo del vicino;
 - *nel caso di interclusione relativa*: se il proprietario del fondo potrebbe procurarsi altrove tale passaggio, ma con grave dispendio o disagio.

Costituzione delle servitù volontarie

I modi d'acquisto comuni a tutte le servitù sono:

- il **contratto** tra proprietario del fondo dominante e del fondo servente. Esso, riferendosi ad un diritto reale immobiliare, è valido solo se è stipulato per *iscritto* ed è soggetto a *trascrizione* (art. 1350 c.c.). Si tratta, inoltre, di un contratto con *effetti reali*, normalmente oneroso; anche l'enfiteuta e il superficiario possono costituire servitù a carico rispettivamente del fondo e della proprietà superficiaria, l'usufruttuario, invece, può solo acquistare servitù a favore del fondo oggetto del suo diritto;
- il **testamento**.

I modi d'acquisto propri delle sole servitù apparenti sono:

- **usucapione ordinaria o abbreviata** (v. Cap. 4 della presente parte);
- **destinazione del padre di famiglia** (art. 1062 c.c.).

Estensione ed esercizio delle servitù

Il diritto di servitù *comprende* tutte le facoltà accessorie, indispensabili per l'esercizio della servitù stessa (art. 1064 c.c.). Così, ad esempio, il diritto di prendere acqua comprende il diritto di passaggio fino alla sorgente.

Il *modo di esercizio* della servitù è determinato dal *titolo* o dal *possesso*, a seconda che la servitù stessa derivi dalla volontà delle parti o dall'usucapione. Nel dubbio circa le modalità concrete di esercizio, questo deve essere effettuato in modo da soddisfare il fondo dominante con il minor aggravio del fondo servente (art. 1065 c.c.).

Estinzione delle servitù (artt. 1072 ss. c.c.)

Le servitù *si estinguono* per:

- **confusione**: riunione nella stessa persona della proprietà del fondo dominante e del fondo servente;
- **prescrizione estintiva ventennale** (non uso);
- **scadenza del termine e verificarsi della condizione risolutiva** previsti nel titolo;
- **abbandono del fondo servente** (art. 1070 c.c.): da parte del proprietario che voglia così sottrarsi alle spese per la servitù, cui è tenuto in forza di legge o del titolo;
- **rinunzia** del proprietario del fondo dominante;
- **totale perimento del fondo dominante o servente** (se il perimento è parziale la servitù si riduce in proporzione alla utilizzabilità residua);
- **sentenza**, per le servitù coattive, se si accerta il venir meno della situazione di fatto che ha determinato la costituzione della servitù.

Azioni a tutela delle servitù (art. 1079 c.c.)

1. **Azione di mero accertamento** con cui si mira a far riconoscere in giudizio l'esistenza della servitù.
2. **Azione confessoria in senso stretto** (cd. *vindicatio servitutis*) mirante ad ottenere la cessazione di impedimenti e turbative alla servitù.
3. **Azione per il risarcimento dei danni** (art. 2043 c.c.) diretta a tutelare il diritto nascente dalla servitù.
4. **Azioni possessorie**, non ammissibili, però, a tutela delle servitù negative, secondo la dottrina tradizionale.



Il presente articolo è stato tratto dal volume edito da Edizioni Simone
AGENTE IMMOBILIARE

IX Edizione, Anno 2015

**SE VUOI LEGGERE TUTTO IL TESTO
ACQUISTA IL VOLUME CLICCANDO QUI**