



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Non sapevo esistesse una servitù sul mio garage: che fare?

Autore: Redazione | 15/03/2017



Ho comprato in 2 aste separate una bifamiliare e un garage, senza sapere della presenza di servitù nel garage acquisita mediante destinazione del padre di famiglia. Cosa posso fare ora?

Fra i diversi modi di costituzione di una **servitù** (compresa quella di passaggio) vi è anche la **destinazione del padre di famiglia [1]**. Una servitù nasce per destinazione del padre di famiglia nel momento in cui un fondo, originariamente appartenente ad un unico proprietario:

- si separa in due porzioni per effetto di un atto di alienazione volontario (cioè di vendita, anche forzata come è il caso delle vendite all'asta fallimentare) e
- sussistano tra le due porzioni, in quello stesso momento in cui le porzioni si separano, opere visibili e permanenti che pongano una porzione a servizio dell'altra.

Ciò vuol dire che la servitù che nasce per destinazione del padre di famiglia non può risultare dai registri immobiliari (presso i quali il notaio ha svolto indagini) proprio perché essa nasce con l'atto di vendita (non prima), cioè nel momento in cui le due porzioni cessano di appartenere ad un singolo proprietario. La **servitù per destinazione del padre di famiglia**, quindi, si costituisce nel momento stesso in cui avviene la vendita che produce la separazione di due parti fino a quel momento di proprietà di un'unica persona.

Detto questo, vi è da aggiungere che per escludere la nascita di una servitù per destinazione del padre di famiglia è necessaria una contraria volontà manifestata dal proprietario oppure da colui che lo sostituisce per legge, come il **curatore fallimentare**. Si suggerisce, pertanto, di verificare se nel rogito (o anche in uno scritto precedente) sia stata inserita qualche clausola che possa essere considerata espressione di una volontà contraria al sorgere della servitù in questione.

Si suggerisce anche:

- di verificare se nel momento in cui le due porzioni (tra le quali oggi si reclama l'esistenza di una servitù) cessarono di appartenere ad unico proprietario già sussisteva o meno una concreta possibilità di esercizio della servitù stessa (in caso contrario non si potrà dirsi costituita la servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia **[2]**);
- di verificare che l'attuale situazione di fatto sia conforme a quella lasciata dall'unico proprietario dei due fondi; infatti la costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia non si può configurare se l'attuale stato di fatto sia diverso da quello lasciato dall'originario proprietario di ambedue le porzioni e ciò per il semplice motivo che sarebbe in tal modo mutata l'utilità derivante dalla diversa funzione delle opere **[3]**. Quanto all'utilità, essa consiste in un vantaggio di cui fruisce un fondo (non una persona), a carico di un fondo appartenente a diversa persona. Può anche

consistere nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante (cioè di quello che dalla servitù si avvantaggia). Ciò significa che il vantaggio del **fondo dominante**, derivante dal passaggio sul **fondo servente** attraverso la porta, può anche consistere nel soddisfacimento di bisogni sporadici **[4]** o di semplice maggiore comodità.

Infine, se effettivamente dovesse iniziare una causa, come ha anticipato al lettore il proprietario di quello che vorrebbe essere il fondo dominante, toccherebbe comunque a lui dimostrare la concreta esistenza di questa servitù di passaggio e a tal fine la presenza di una porta o di una porta finestra non può essere considerata da sè sola sufficiente dato che una porta potrebbe anche semplicemente essere il mezzo attraverso cui il fondo dominante prende e, soprattutto, prendeva aria e luce quando le due porzioni appartenevano ad un unico proprietario. Non è, quindi, scontato che iniziando un giudizio per l'accertamento dell'esistenza della servitù di passaggio costituitasi per destinazione del padre di famiglia, l'attuale proprietario della porzione che vuole essere dominante riesca a vincere tale causa. Si deve comunque escludere che, nel caso in cui si accerti con sentenza l'avvenuta costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia, si possa chiedere:

- una somma di danaro al proprietario del fondo dominante (soprattutto se poi nel rogito fosse stata inserita la clausola che l'immobile è acquistato con tutte le servitù attive o passive, per uso o destinazione),
- oppure il risarcimento dei danni al fallimento per il deprezzamento.

Ed il motivo è semplice: stiamo parlando di una servitù che nasce solo se esistono opere apparenti e stabili e, quindi, opere che rendono certa ed evidente a chiunque - e quindi anche a chi acquista il fondo servente - l'esistenza di una situazione di servitù.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Angelo Forte***

Note

[1] Art. 1062 cod. civ. **[2]** Cass. sent. n. 3751 del 1975. **[3]** Cass. sent. n. 4515 del

23.08.1985. **[4]** Cass. sent. n. 14693 del 16.10.2002.