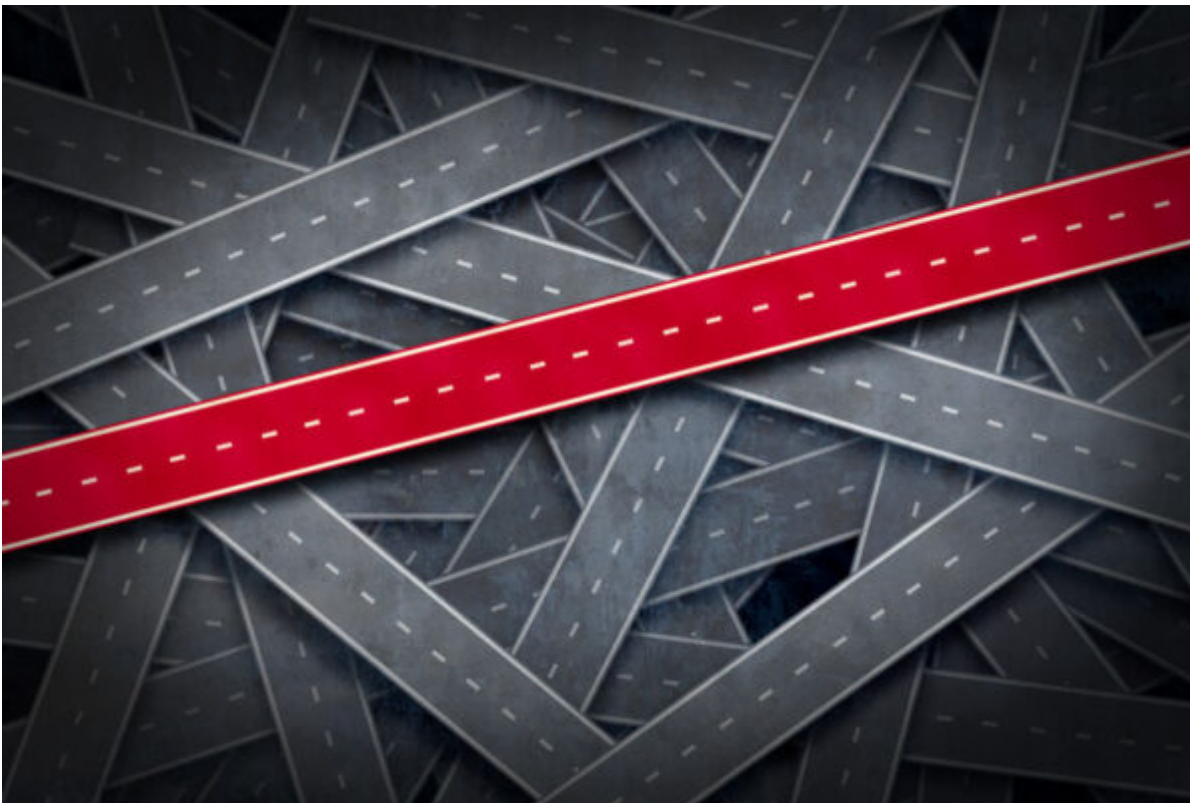




LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Servitù di passaggio: chi può passare?

Autore: Redazione | 06/06/2019



Parenti, ospiti ed estranei possono transitare sulla proprietà del vicino nonostante non siano proprietari del fondo dominante?

Dalla tua proprietà non puoi accedere alla strada pubblica se non attraversando il giardino di un vicino. A tal fine, quest'ultimo ha realizzato un viottolo privato, di

dimensioni contenute, su cui hai una **servitù di passaggio** e che utilizzi proprio per lo sbocco all'esterno. Questa situazione tuttavia ha generato, nel tempo, numerosi litigi. Di recente, il vicino ha notato un traffico più intenso sul suo terreno da parte di estranei, cosa che lo ha mandato su tutte le furie; si tratta, per lo più, degli amici dei tuoi figli che spesso vengono a casa vostra a giocare. In occasione, poi, di un paio di ricevimenti da te organizzati, il burbero confinante ha preteso che gli ospiti lasciassero l'auto al di là del passaggio, costringendoli a camminare a piedi sul suo viottolo.

La questione, diventata ormai incandescente, deve essere definita una volta per tutte; hai così deciso di tutelare più seriamente il tuo diritto di passaggio e quello di chi viene a farti visita. Così, per tagliare la testa al toro, ti rivolgi al tuo avvocato e gli chiedi: se c'è una **servitù di passaggio, chi può passare?**

In particolare, vorresti sapere se il diritto di transito sulla proprietà del vicino è riservato solo al titolare della servitù - titolare quindi del cosiddetto "fondo dominante" - oppure anche ai suoi ospiti e a chi gli viene a far visita. Come si fa a stabilire **a chi spetta la servitù di passaggio?** Se l'immobile viene ceduto quali diritti e doveri hanno i nuovi proprietari? Insomma, tutte queste domande affollano la tua testa e, siccome non vuoi intraprendere una causa e scoprire, solo alla fine, di avere torto (col rischio di pagare anche le spese processuali), hai deciso di avvalerti di una consulenza legale.

Ebbene, la questione è stata affrontata dalla Cassazione con una recente e interessante sentenza **[1]** che definisce, una volta per tutte, i rapporti di vicinato tra proprietari di terreni tra loro confinanti sui quali insiste una servitù di passaggio. Alla Suprema Corte è stata posta la stessa domanda che oggi ti stai ponendo tu: **chi può passare sulla servitù di passaggio?** Ecco come i giudici hanno risposto.

Servitù di passaggio: cos'è?

Quando parliamo di servitù ci riferiamo a una limitazione imposta ad un fondo (detto **fondo servente**) per l'utilità di un altro fondo (detto **fondo dominante**) appartenente a un altro proprietario. Tipico è il caso di un terreno precluso alla via pubblica: il proprietario, per poter entrare ed uscire dal proprio fondo, deve per forza attraversare il terreno di un vicino su cui, pertanto, il giudice imporrà una servitù di passaggio. Non è necessaria una completa e oggettiva occlusione; basta

il semplice fatto che l'accesso al fondo dominante sia reso più complicato senza l'esercizio della servitù. Quindi, se per giungere in una proprietà è possibile "tagliare" dal fondo del vicino senza dover fare un "giro troppo lungo" si ha diritto a richiedere la costituzione di una **servitù di passaggio**.

Condizioni per aversi una servitù è che si tratti di immobili di proprietà di soggetti diversi e tra loro vicini (non necessariamente confinanti).

Servitù di passaggio: chi è titolare?

Stabilire **chi è il titolare della servitù di passaggio** ti servirà per comprendere meglio **chi può passare sulla servitù di passaggio**.

Titolare della servitù è chiaramente il titolare del fondo dominante: questo perché, in generale, i diritti possono fare capo solo a una persona (fisica o giuridica). Ma attenzione: il diritto è strumentale non a un'utilità della persona, ma del suo immobile. La servitù è, infatti, rivolta a rendere più completo e agevole il **godimento del fondo dominante**. Tanto è vero che, se detto fondo dominante viene ceduto a un'altra persona, quest'ultima lo acquisisce con tutta la servitù (anche se tale servitù non viene menzionata nel rogito di compravendita). La servitù si trasferisce insomma insieme all'immobile proprio per consentire che l'utilità resti per sempre legata all'immobile stesso e non al suo titolare.

È giusto, quindi, affermare che la servitù interessa più il "bene" che il suo "titolare".

Chi può passare sulla servitù di passaggio?

Detto ciò, possiamo ora affrontare più facilmente il tema di questo articolo e stabilire **chi può transitare sulla servitù di passaggio**: se solo il titolare del fondo servente e i suoi **conviventi**, o anche i suoi **parenti** o gli **estranei che vanno a fargli visita**.

Sul punto, la Cassazione non ha dubbi. In tema di servitù di passaggio – scrivono i giudici supremi – il contenuto del relativo diritto comprende tutte le **concrete e varie modalità del suo esercizio**, sia quelle che il proprietario del fondo

dominante riceve in via diretta – ossia mediante l’esercizio del diritto proprio o dei familiari o di coloro che detengono il fondo in suo nome – ma anche in via indiretta, attraverso le visite di terzi, riferibili alle normali esigenze della vita di relazione.

In buona sostanza, la Corte afferma che **ha diritto a usare la servitù di passaggio chiunque ha la necessità di recarsi sul fondo dominante**, a prescindere dal fatto che si tratti del titolare della relativa servitù o di estranei.

Nel caso di specie, la Cassazione ha riconosciuto al proprietario del fondo dominante la facoltà di **consegnare le chiavi dei cancelli di ingresso all’immobile** ad ospiti e personale di servizio, perché consequenziale alla domanda di riconoscimento della servitù.

Servitù di passaggio sul fondo del parente: come provarne l’usucapione

Una servitù di passaggio si può anche acquisire, non solo per sentenza del giudice, ma anche per usucapione, ossia transitando dal terreno del vicino per 20 anni in modo indisturbato (ossia senza subire azioni giudiziarie).

Per **dimostrare la servitù** bisogna provare appunto il passaggio ripetuto nel tempo per il ventennio. Ma se il fondo servente è di un familiare, bisogna anche dimostrare – oltre al riscontro di un comportamento continuo e ininterrotto per tutto il tempo prescritto dalla legge – che il transito non è avvenuto per semplice **tolleranza del parente**, ma per l’esercizio di un potere corrispondente a quello del proprietario.

Note

[1] Cass. sent. n. 4821/2019 del 19.02.2019. **[2]** Cass. sent. n. 15183/19. *Autore immagine: 123rf com*

Sentenza

Cassazione civile sez. II, 19/02/2019, (ud. 12/06/2018, dep. 19/02/2019), n.4821 FATTI DI CAUSA V.G. conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Como B.A. e B.G. per chiedere l'accertamento dell'inesistenza della servitù di passaggio sui terreni di sua proprietà, deducendo che il loro diritto di passo aveva natura personale, sicchè doveva essere dichiarato illegittimo il comportamento dei

convenuti, che avevano consegnato a terzi le chiavi del cancello. Esponeva di essere stato condannato dal Pretore di Como, con sentenza N. 555/1982, al ripristino del diritto di passaggio esclusivamente in favore dei convenuti e che, con scrittura privata del 24.2.2000 era stata data esecuzione alla sentenza, attraverso la consegna delle chiavi ai B.. Si costituivano A. e B.G., chiedendo il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, l'accertamento della servitù di passaggio sui terreni di proprietà del V.. Il Tribunale, interpretando il giudicato di cui alla sentenza N. 555/1982, riteneva che si trattasse non di servitù prediale ma di servitù irregolare, in quanto non veniva imposto un peso ad un fondo in favore di un altro fondo ma veniva previsto un vantaggio puramente personale in favore dei B.. Proponevano appello i B., resistito da P.A., V.R.A. e V.D., quali eredi di V. Giuseppe. La Corte d'Appello di Milano, con sentenza del 18.10.2013 accoglieva il gravame proposto dai B.; interpretando la sentenza del Pretore di Como N. 555/1982, riconosceva l'esistenza di un giudicato esterno in ordine all'esistenza della servitù prediale. Il giudice d'appello riteneva decisivo, per il riconoscimento della servitù, il costante riferimento alla "servitù di passo", "servitù di passaggio", "esercizio del diritto di servitù" e di "servitù gravante sul fondo". La terminologia utilizzata nella sentenza, l'individuazione del percorso della servitù ed il riferimento letterale a norme tipiche delle servitù prediali (art. 1065 e art. 1068 c.c.) sono state considerate univoche pur nell'affermazione dell'esistenza della servitù; il riferimento alle persone dei coniugi B. nel titolo di proprietà era indice della realtà perchè trasferiva il diritto unitamente al bene alienato ai B.. Infine, la sentenza ravvisava l'utilità fondiaria del fondo dominante nell'accesso diretto alla sponda del lago. La corte territoriale escludeva, quindi, che la terminologia usata nell'atto costitutivo della servitù e nella sentenza del Pretore di Como - nella parte in cui si faceva riferimento al diritto di passo in favore dei B.- potesse dare luogo all'esistenza di un diritto di natura personale. Per la cassazione della sentenza propongono ricorso P.A., V.R.A. e V.D. sulla base di dieci motivi di ricorso, cui resistono con controricorso B.F. e B.G.. In prossimità dell'udienza, le parti hanno depositato memorie illustrative ex art. 378 c.p.c. Diritto RAGIONI DELLA DECISIONE Con il primo motivo di ricorso si deduce la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2909 c.c., art. 324 c.p.c., art. 1027 c.c., art. 1028 c.c. per avere la corte territoriale riconosciuto che sull'esistenza della servitù prediale si era formato il giudicato esterno, giusta sentenza del Pretore di Como N. 552/1982 mentre in quel giudizio la domanda non aveva ad oggetto l'accertamento della servitù ma il ripristino dello stato dei luoghi da parte del V., che, aveva inibito il passaggio dalla strada. Con il secondo motivo di ricorso si allega la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2909 c.c., art. 324 c.p.c., art. 1027 c.c., art. 1029 c.c. e art. 1058 c.c. per non avere la corte riconosciuto che si era formato un giudicato formale esterno in relazione al diritto personale dei coniugi B. al passaggio sulla proprietà di V.G., non contenendo la sentenza pretorile nessuna statuizione sull'esistenza della servitù. La Corte

d'Appello avrebbe, inoltre, erroneamente interpretato la clausola contenuta nell'atto di compravendita del 1975, che, lungi dall'essere confermativa dell'esistenza della servitù prediale, era espressione di un vantaggio di natura personale; contestava, inoltre, che fosse ravvisabile una utilitas nella maggiore amenità o comodità nell'accesso al lago, considerato che già esisteva un altro accesso alla via pubblica. I motivi possono essere trattati congiuntamente, in quanto attengono all'interpretazione del giudicato; la prospettazione del primo motivo (erroneità dell'accertamento del giudicato in relazione all'esistenza della servitù prediale) è speculare rispetto al secondo (accertamento del diritto di natura personale). Secondo l'orientamento consolidato di questa Corte, al quale il collegio intende dare continuità, il giudicato esterno va assimilato agli elementi normativi, cosicché la sua interpretazione deve essere effettuata alla stregua dell'esegesi delle norme e non già degli atti e dei negozi giuridici, e gli eventuali errori interpretativi sono sindacabili sotto il profilo della violazione di legge; ne consegue che il giudice di legittimità può direttamente accertare l'esistenza e la portata del giudicato esterno, con cognizione piena, che si estende al diretto riesame degli atti del processo ed alla diretta valutazione ed interpretazione degli atti processuali, mediante indagini ed accertamenti, anche di fatto, indipendentemente dall'interpretazione data al riguardo dal giudice di merito. (Sez. U, Sentenza n. 24664 del 28/11/2007; Cass. Civ. Sez. 1, Sentenza n. 21200 del 05/10/2009). La sua portata va definita dal giudice sulla base di quanto stabilito nel dispositivo della sentenza e nella motivazione che la sorregge, potendosi far riferimento, in funzione interpretativa, alla domanda della parte solo in via residuale qualora, all'esito dell'esame degli elementi dispositivi ed argomentativi di diretta emanazione giudiziale, persista un'obiettiva incertezza sul contenuto della statuizione. (Cassazione civile, sez. 1, 13/10/2017, n. 24162; Cass. Civ., sez. 01, del 10/12/2015, n. 24952). La corte territoriale ha fatto corretta interpretazione dei principi di diritto affermati da questa Corte. La sentenza del Pretore di Como, passata in giudicate, ha accolto la domanda di ripristino dello stato dei luoghi avanzata dai B., ai quali il V. aveva impedito il passaggio. La corte territoriale, interpretando il giudicato, ha ritenuto che la statuizione contenuta nella sentenza avesse ad oggetto l'esistenza di un diritto reale e non personale; ha, in primo luogo, considerato il riferimento letterale alla "servitù di passo", "servitù di passaggio" " esercizio del diritto di servitù" e "servitù gravante sul fondo"; ulteriori indici per il riconoscimento della servitù sono stati ravvisati nell'individuazione del percorso e nell'utilità fondiaria per il fondo dominante consistente nell'accesso diretto alla sponda del lago. La terminologia utilizzata, l'individuazione del percorso e l'utilitas che riceve il fondo dominante dall'esercizio del passaggio, che conduce direttamente al lago, sono stati considerati elementi decisivi per la natura reale e non personale del diritto di passaggio. La corte territoriale non ha, invece, ritenuto decisivo, per escludere l'esistenza della servitù, il riferimento alle persone dei

coniugi B. nell'atto di acquisto, che, secondo l'interpretazione del giudice d'appello, era finalizzata a confermare il carattere di realtà del diritto di passaggio, nonostante l'alienazione del fondo. Tale interpretazione è insindacabile in sede di legittimità perchè aderente ai criteri di interpretazione delle norme di legge ed è sorretta da motivazione immune da vizi logici e giuridici. Nella motivazione della sentenza non si ravvisa alcuna violazione di legge nell'interpretazione del giudicato, che è stata condotta in relazione a tutti gli aspetti fattuali e giuridici posti all'esame del giudice di merito. Il rigetto dei primi due motivi assorbe l'esame del terzo motivo (con il quale si deduce, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, l'omesso esame degli accertamenti svolti dal Tribunale di Como nella sentenza N. 866/86 e degli accordi del 24.2.2000), del quarto motivo (con cui si deduce, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, la violazione e falsa applicazione dell'art. 1058 c.c., degli artt. 1321 e 1362 c.c. in ordine all'erroneo accertamento del diritto di servitù), del quinto motivo (con cui si deduce, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 4, la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c., art. 1058 c.c. e art. 1027 c.c. per avere la corte territoriale accertato la preesistenza del diritto di servitù in assenza di domanda, incorrendo nel vizio di ultrapetizione), del settimo motivo (con cui si deduce, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, il "mancato accoglimento delle domande svolte nel giudizio di merito"). Con il sesto motivo di ricorso, allegando la violazione e falsa applicazione degli artt. 1321,1362,1363,1364,1027 e 1058 c.c., si contesta il mancato riconoscimento dell'efficacia novativa della scrittura privata del 24.2.2000, per non avere la corte territoriale ricercato la comune intenzione delle parti, che intendevano costituire una servitù irregolare in favore di B.G. ed A.. Il motivo non è fondato. L'interpretazione di un atto negoziale è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui all'art. 1362 c.c., e segg., o di motivazione inadeguata (ovverosia, non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione). Sicchè, per far valere una violazione sotto il primo profilo, occorre non solo fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione (mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esse contenuti), ma altresì precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato; con l'ulteriore conseguenza dell'inammissibilità del motivo di ricorso che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (Cass. 26 ottobre 2007, n. 22536). Ne consegue che non può trovare ingresso in sede di legittimità la critica della ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca esclusivamente nella prospettazione di una diversa valutazione degli stessi elementi già dallo stesso esaminati; sicchè, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito,

dolarsi in sede di legittimità del fatto che fosse stata privilegiata l'altra (Cass. 7500/2007; 24539/2009). Nella specie non si ravvisa nessuna violazione dei canoni ermeneutici, avendo il giudice di merito, attraverso l'esame del testo contrattuale e la volontà dei contraenti, accertato che l'intenzione delle parti era di dare esecuzione alla sentenza del Pretore di Como, indicando con maggiore precisione il percorso sulla proprietà V. per l'esercizio della servitù, escludendo, quindi, il carattere novativo dell'accordo. Con l'ottavo motivo di ricorso si deduce la nullità della sentenza o del procedimento per violazione degli artt. 112 e 132 c.p.c., artt. 1321,1362,1027,1058,1063 e 1065 c.c. per avere la corte territoriale, in assenza di domanda, riconosciuto la facoltà dei B. di consegnare a terzi le chiavi dei cancelli per l'esercizio della servitù. Con il nono motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1321,1362,1027,1058,1063 e 1065 c.c., per avere la corte territoriale determinato le modalità di esercizio della servitù senza accertare se vi fosse stata una diversa regolamentazione nell'atto notarile costitutivo della servitù o negli accordi del 24.2.2000. Con il decimo motivo di ricorso si deduce la violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5, per omesso esame dell'atto notarile dell'8.4.1975 e della scrittura privata del 24.2.2000, con cui veniva regolamentato il diritto di servitù. I motivi, da esaminare congiuntamente, non sono fondati. Dall'impugnata sentenza risulta che la corte territoriale, dopo aver riconosciuto l'esistenza del diritto di servitù, attraverso l'interpretazione del giudicato, ha esaminato la scrittura privata del 24.2.2000, con cui veniva data esecuzione alla sentenza del Pretore di Como. La statuizione della corte di consegnare a terzi (ospiti e personale di servizio) le chiavi di accesso alla strada per consentire il passaggio alle sponde del lago inerisce al contenuto tipico della servitù ed è consequenziale alla domanda del V., che aveva chiesto di dichiarare l'illegittimità del comportamento dei B. "per aver consegnato a terzi le chiavi dei cancelli di accesso ai mappali predetti" ed all'accoglimento della riconvenzionale dei B. di riconoscimento della servitù di passaggio. Non sussiste pertanto il denunciato vizio di extrapetizione ai sensi dell'art. 112 c.p.c. Il diritto dei B. di consegnare le chiavi non ad una categoria indiscriminata di persone ma a "ospiti e personale di servizio" per l'esercizio del diritto di passaggio è espressione dei caratteri tipici della servitù. Questa Corte, con orientamento consolidato al quale il collegio intende dare continuità, ha affermato che nel diritto di passo devono ritenersi comprese tutte le concrete e varie modalità del passaggio, inteso quale "utilitas" che il proprietario del fondo dominante riceve non solo in via diretta, cioè mediante l'esercizio del diritto personale o dei familiari e di tutti coloro che detengano il fondo dominante in suo nome, ma anche in via indiretta, attraverso le visite di terzi, riferibili alle normali esigenze della vita di relazione (Cass. 1.6.1990 n. 5163). La corte territoriale, consentendo l'accesso alla stradella ad ospiti e personale, ha fatto riferimento alla normalità delle relazioni sociali e dei rapporti intrattenuti con i terzi dal proprietario del fondo dominante e dai suoi familiari (Cass. 21129/2012). Il

ricorso va, pertanto rigettato. Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo. Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis. PQM Rigetta il ricorso e condanna i ricorrente alle spese di lite che liquida in Euro 4200,00 di cui Euro 200,00 per esborsi oltre accessori di legge, iva e cap come per legge. Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis. Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione seconda Civile della Corte di Cassazione, il 12 giugno 2018.

Depositato in Cancelleria il 19 febbraio 2019