



Verifica esistenza servitù di passaggio

Autore : Redazione

Data: 11/06/2019

Come sapere se esiste una servitù di passaggio e che fine fa la servitù in caso di vendita dell'immobile?

Hai appena acquistato un terreno su cui edificare una villetta. Il vicino ti ha appena detto che il precedente titolare gli aveva consentito di passare di lì con il suo trattore per accedere a un fondo confinante di sua proprietà. È da oltre 20 anni che lo fa e, quindi, ritiene di aver acquisito un **diritto di passaggio**. Ti chiedi a questo punto



come puoi verificare se ciò che dice è vero e se, nel caso, era possibile conoscere tale circostanza prima di firmare il rogito. Il venditore è responsabile per aver taciuto la presenza della servitù? Come si **verifica l'esistenza di una servitù di passaggio** e come bisogna comportarsi, invece, se questa non risulta da nessun atto? Chi acquista un terreno è tenuto a rispettare la preesistente servitù oppure, trattandosi di un impegno assunto dal vecchio titolare, non ricade sul nuovo?

Come potrai ben comprendere, esistono numerose sentenze che si occupano del tema della **servitù di passaggio**, dei controlli che bisogna fare prima di comprare un immobile, di come si acquisisce una servitù tramite [usucapione](#) e, non in ultimo, di [chi può passare sulla servitù di passaggio](#). Di tanto parleremo qui di seguito: lo faremo alla luce di una recente sentenza della Cassazione **[1]** che si è occupata di tale tema con riferimento a una servitù di passaggio e al suo trasferimento tra vecchio e nuovo proprietario dell'immobile a cui essa era collegata. Ma procediamo con ordine.

Come funziona la servitù di passaggio?

La **servitù di passaggio** viene definita come un «diritto reale», che insiste cioè su una cosa altrui (in latino: *res*, da cui «reale»). Questa “cosa” è un immobile. In buona sostanza, la servitù è un diritto che si esercita su un immobile di un'altra persona. I due immobili devono essere ovviamente di proprietà di soggetti diversi e, se non necessariamente confinanti, almeno limitrofi.

Si pensi al caso di una persona che, per accedere alla propria abitazione, è costretta a percorrere un lungo cammino che potrebbe, invece, risparmiarsi accedendo a un giardino circostante, di proprietà del vicino. In questo caso, il terreno a favore del quale viene creata la servitù è detto «**fondo dominante**», mentre il terreno su cui viene esercitata la servitù viene detto «**fondo servente**». Nell'esempio di prima, il giardino privato su cui si transita per raggiungere la casa è il fondo servente, mentre il terreno su cui è situata la casa è il fondo dominante.

La servitù si può costituire o con un accordo delle parti (ossia con un contratto) oppure con una sentenza del giudice (quando non si riesce a trovare il consenso delle parti e la servitù viene ritenuta necessaria per l'utilità del fondo dominante).

Una volta costituita la servitù di passaggio, vi hanno diritto a transitare tutti coloro che devono accedere al fondo dominante: non solo il relativo titolare e i suoi familiari conviventi, ma anche eventuali ospiti, invitati e chiunque altro abbia interesse a raggiungere tale luogo.



Come sapere se esiste una servitù di passaggio?

Come tutti i diritti reali - tra i quali la proprietà è il principale - la servitù deve essere **iscritta nei pubblici registri immobiliari**, quelli cioè tenuti e custoditi dall'ufficio del territorio presso l'Agenzia delle Entrate. Questi registri sono consultabili da chiunque, anche da chi non ha alcun diritto di proprietà sulle aree in questione. Non è neanche necessario motivare la richiesta che va presentata allo sportello: chiunque la può presentare. Basta offrire gli estremi catastali dell'immobile o gli estremi anagrafici del relativo proprietario.

Quindi, se ti chiedi **come sapere se esiste una servitù di passaggio** su un terreno che hai intenzione di acquistare è sufficiente che ti rechi all'ufficio dei registri immobiliari.

Chi vende il fondo servente ha l'obbligo di dire che c'è una servitù?

Chi vende il fondo servente deve informare l'acquirente che esiste una servitù di passaggio. Se non lo fa, la vendita è valida e l'immobile **viene trasferito con tutta la servitù**. La servitù, infatti, resta "ancorata" all'immobile anche se della sua esistenza il rogito non fa alcun riferimento (come vedremo ciò vale anche in caso di vendita del fondo dominante).

Non per questo però l'acquirente non è tutelato. Questi, infatti, può comunque rivolgersi al tribunale e chiedere la **risoluzione del contratto di compravendita del fondo servente** per inadempimento del venditore, in quanto quest'ultimo è venuto meno al suo dovere informativo. Oltre allo scioglimento del contratto potrà anche chiedere il **risarcimento del danno**.

Nella sentenza in commento, la Cassazione ricorda che l'acquirente del fondo servente - una volta che sia stato trascritto il titolo originario di costituzione della servitù (la sentenza o il contratto) - riceve l'immobile con il peso di cui è gravato, essendo necessaria la menzione della servitù soltanto in caso di **mancata trascrizione del titolo**.

In ogni caso, spetta al **notaio** fare le verifiche per accertare se esistono, sull'immobile oggetto di compravendita, dei pesi come ipoteche, pignoramenti o servitù di passaggio.



Che fine fa la servitù se si vende il fondo dominante?

Quando viene veduto il fondo dominante, il diritto di servitù di passaggio si trasferisce direttamente in capo al nuovo proprietario, anche se il rogito non ne menziona l'esistenza. Non c'è quindi bisogno di un espresso riferimento affinché il diritto in questione passi in capo al nuovo titolare del fondo dominante. È questo il cosiddetto «**principio di ambulatorietà delle servitù**»: l'alienazione del fondo dominante comporta il trasferimento delle servitù attive ad esso inerenti, anche laddove nulla venga stabilito in tal senso nell'atto di acquisto.

Che fare se la servitù non risulta da nessuna parte?

Ben potrebbe succedere che, da una visura immobiliare, sul fondo servente non risulti costituita alcuna servitù. Ciò non toglie che il proprietario del fondo dominante potrebbe agire contro il nuovo acquirente per far rilevare l'intervenuta **usucapione della servitù** per esercizio del diritto di passaggio negli ultimi 20 anni in modo ininterrotto e indisturbato. La vendita della proprietà non comporta un'interruzione del termine dei 20 anni perché il tempo in cui si è esercitata la servitù di passaggio con il primo titolare del fondo servente si **somma** al tempo in cui è stata esercitata con il nuovo.

In questi casi, però, c'è bisogno di una sentenza del tribunale che riconosca l'esistenza della servitù.

Note:

[1] Cass. sent. n. 12798/19 del 14.05.2019.