



Servitù di passaggio: installazione cancello

Autore : Consulenze

Data: 02/11/2019

Da più di 20 anni sono proprietario di un terreno agricolo: esso è raggiungibile esclusivamente attraverso una stradina che, per arrivare alla vicina strada pubblica, attraversa un'altra proprietà. L'atto di compravendita, firmato da notaio, riporta espressamente che con la proprietà del terreno viene acquisita anche la servitù di passaggio, attiva e passiva, sulla predetta stradina. Di questo diritto ho usufruito per circa 12 anni finché, per motivi a me ignoti, il proprietario del terreno adiacente, simulando lavori di manutenzione durati un anno, ha installato un cancello alla fine della stradina, a filo della strada pubblica , rifiutando di consegnarmi le chiavi. La



domanda che vorrei porgerVi è questa: dovendo urgentemente provvedere a lavori di manutenzione sulla proprietà, avendo la possibilità di introdurre un macchinario scavalcando il cancello, il diritto di passaggio mi garantirebbe, legalmente, la possibilità di utilizzare la strada per il trasporto di materiale dal mio terreno al fine di depositarlo al di là del cancello per l'asportazione definitiva?

Prima di rispondere al Suo quesito, occorre fare una premessa. Nel Suo caso, ci troviamo dinanzi alla privazione del possesso di un diritto di passaggio che si sostanzia in un comportamento che impedisce al possessore l'esercizio del diritto e che si estrinseca in un atto positivo, rivolto a porre in essere un ostacolo materiale all'esercizio dell'altrui diritto (in questo caso il cancello).

Lei - entro un anno dallo spoglio - avrebbe dovuto esercitare l'azione di reintegra del possesso contro l'autore del cancello. Non avendo proceduto in tal senso, ha perso il diritto di agire con l'azione possessoria.

A questo punto, la soluzione che resta è quella di agire con un'azione petitoria a tutela del suo diritto reale di servitù, chiedendo al giudice di ordinare al proprietario del fondo servente di ripristinare lo stato dei luoghi, eliminando il cancello che ostacola il passaggio o, in alternativa, obbligandolo alla consegna delle chiavi.

Ovviamente, le tempistiche saranno più lunghe di un giudizio possessorio, essendo il giudizio petitorio un classico processo ordinario. Per risolvere il problema temporale, si potrebbe pensare alla presentazione di un ricorso d'urgenza, ai sensi dell'articolo 700 del codice di procedura civile.

In questo caso, occorrerà provare il "fumus boni iuris", ovvero la titolarità del diritto di passaggio su quel fondo, e il "periculum in mora", ossia la circostanza indifferibile per la quale si necessita di un provvedimento immediato (ad esempio, il fatto che sono necessari dei lavori di manutenzione urgenti sull'immobile, tali da esigere il passaggio sulla stradina di alcuni macchinari).

Arrivando a rispondere al Suo quesito, non posso consigliarLe di far passare il macchinario sopra il cancello, in quanto - essendo avvenuto lo spoglio - Lei dovrebbe agire legalmente, e non arbitrariamente; il rischio sarebbe quello di ricevere - sembra paradossale - una denuncia per esercizio arbitrario delle proprie ragioni e, quindi, oltre il danno la beffa.

Dunque, Le consiglio dapprima di procedere con una diffida, a firma di un legale, con



la quale avvertire il vicino che, in mancanza di consegna delle chiavi, o di eliminazione del cancello, entro un determinato termine, sarà costretto ad agire in via giudiziale.

Se quella lettera non dovesse sortire alcun effetto, allora procederei con un ricorso d'urgenza (se è possibile dimostrare l'indifferibilità dei lavori di manutenzione) e, al contempo, avvierei un giudizio ordinario per ripristinare lo stato dei luoghi. Le spese legali che dovrà anticipare Le saranno comunque rimborsate dal vicino che, avendo palesemente torto, sarebbe costretto a sobbarcarsi le intere somme.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Salvatore Cirilla***