



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



Fondo dominante servitù di passaggio: ultime sentenze

22 Novembre 2020 Redazione

Chiusura del fondo servente; turbative all'esercizio della servitù; saltuari atti di transito; bisogno del fondo dominante.

Il trasferimento della servitù

Il **trasferimento della servitù** su altra porzione dello stesso **fondo servente**, tanto nel caso in cui sia offerto dal proprietario di quest'ultimo (art. 1068 c.c., comma 2) che nell'ipotesi in cui sia richiesto dal **proprietario del fondo dominante** (art. 1068 c.c., comma 3) comporta, quando il diritto reale sia esercitato su una specifica porzione ben individuata del fondo servente - come nel caso di servitù di passaggio incidente su un determinato tracciato - l'estinzione del diritto originario e la sua sostituzione con il nuovo diritto derivante dalla traslazione, analogamente a quanto avviene nel diverso caso, disciplinato dall'art. 1068 c.c., u.c., di trasferimento del diritto reale su diverso fondo dello stesso proprietario.

Cassazione civile sez. II, 26/08/2020, n.17781

Aggravamento della servitù

In tema di **servitù di passaggio** carraio, il proprietario che abbia chiuso il fondo servente, dotandolo di cancello automatico, è tenuto all'installazione di dispositivi ovvero ad individuare modalità atte a garantire, ai sensi dell'art. 1064, comma 2, c.c., il diritto al libero e comodo accesso ad esso da parte del proprietario del fondo dominante e dei terzi - da lui autorizzati, nei limiti della normalità - senza che ciò comporti alcun ampliamento delle **facoltà del proprietario del fondo dominante**, con aggravamento della servitù.

Tribunale Palermo sez. II, 09/07/2020

Servitù di passaggio: il rapporto con il fondo dominante

L'utilitas di una **servitù di passaggio** sussiste anche quando il fondo dominante disponga di altri e più comodi accessi e anche in presenza di saltuari atti di transito, sempreché l'uso soddisfi un bisogno del fondo dominante.

Tribunale Roma sez. V, 11/06/2020, n.8453

Servitù di passaggio e chiusura del fondo servente

In ordine all'esercizio e al godimento della servitù di passaggio, nel caso di chiusura del fondo, il conflitto tra il proprietario del fondo servente - cui è assicurata dall'art. 841 c.c., la facoltà di chiusura del fondo - e il titolare della servitù di passaggio, fondo dominante, deve essere regolato dall'art. 1064 c.c., comma 2, in base ad un bilanciamento che tenga conto del contenuto specifico del diritto reale di godimento, delle precedenti modalità del suo esercizio, dello stato e della configurazione dei luoghi.

Tribunale Rovigo, 14/05/2020, n.351

Costruzione di opere e risarcimento dei danni

I proprietari del fondo dominante che lamentino la costruzione di opere che limitino il loro diritto di passaggio fanno valere in giudizio il diritto spettante ex art. 1067 c.c., che dispone il divieto per il proprietario del fondo servente di produrre innovazioni che rendano più gravose le condizioni del suo fondo, con conseguente obbligo di riduzione in pristino del fondo e risarcimento dei danni.

Corte appello Napoli sez. VI, 12/02/2020, n.651

Ripristino del tracciato originario della servitù di passaggio

È infondata la domanda giudiziale con la quale l'istante chieda condannarsi il convenuto al ripristino del tracciato originario della servitù di passaggio, con condanna dello stesso alla **rimozione delle opere** che ostacolano l'esercizio della servitù, laddove, nella realtà, come rilevato dal CTU, le **turbative all'esercizio della servitù** siano modeste consentendo comunque il passaggio al proprietario del fondo dominante, soprattutto con mezzi meccanici.

Tribunale Nola sez. I, 15/01/2020, n.117

Legittimazione passiva del proprietario del fondo dominante

L'azione di responsabilità ex art. 2051 c.c. è esperibile solo nei confronti del custode del bene e tale non è il titolare della servitù di passaggio, atteso che l'esistenza di quest'ultima non sottrae al proprietario del fondo servente, né attribuisce al proprietario del fondo dominante, la disponibilità e la custodia della parte di fondo (strada ed accessori) sulla quale la servitù è esercitata.

Cassazione civile sez. II, 03/06/2020, n.10460

La determinazione del luogo di esercizio di una servitù di passaggio coattivo

La determinazione del luogo di **esercizio di una servitù di passaggio** coattivo deve essere compiuta alla stregua dei criteri enunciati dal comma 2 dell'art. 1051 c.c., costituiti dalla maggiore brevità dell'accesso alla via pubblica, sempreché la libera esplicazione della servitù venga garantita con riguardo all'utilità del fondo dominante, e dal minore aggravio del fondo asservito, da valutarsi ed applicarsi contemporaneamente ed armonicamente, mediante un opportuno ed equilibrato loro contemperamento e tenuto presente che, vertendosi in tema di limitazione del diritto di proprietà - resa necessaria da esigenze cui non è estraneo il **pubblico interesse** - va applicato, in modo ancora più accentuato di quanto avviene per le servitù volontarie, il principio del minimo mezzo; il relativo giudizio compete, in ogni caso, al giudice di merito e si sottrae al sindacato di legittimità se congruamente e logicamente motivato.

Cassazione civile sez. II, 12/05/2020, n.8779

Servitù di passaggio su fondo intercluso: presupposti per il riconoscimento

Ai fini del riconoscimento del diritto del proprietario di un fondo di ottenere la costituzione coattiva di una servitù di passaggio su fondi limitrofi non è sufficiente che il proprietario dimostri che il proprio immobile sia intercluso, ma è anche

necessario che la **servitù** della quale richiede la costituzione coattiva sia finalizzata a dare luogo ad un'**utilità del fondo dominante** (non meramente soggettiva, ma) di carattere oggettivo, riferita cioè al fondo nella sua concreta conformazione e destinazione.

Giova, inoltre, rilevare che il **passaggio coattivo** disposto giudizialmente in ragione dei suddetti principi deve comunque contemperare gli interessi del fondo dominante e di quello servente per cui il passaggio imposto non deve comportare per il fondo dominante sacrifici maggiori rispetto a quelli imposti al fondo servente con possibilità di derogare al limite imposto dall'art. 1051 ultimo comma cod. civ. (che esonera da servitù cortili case e giardini) solo previa accorta ponderazione degli interessi.

Tribunale Rovigo, 23/04/2020, n.297

Come provare la sussistenza di servitù non apparente di passaggio?

L'art. 1061 c.c. esclude che le servitù non apparenti possano acquistarsi per usucapione, essendo non apparenti le servitù quando non si hanno opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio. Ai fini della prova dalla sussistenza di una servitù di passaggio è richiesta non solo l'apparenza della servitù (in termini di segni visibili ed opere permanenti) ma anche che il percorso o la strada siano sorti allo scopo precipuo di dare **accesso al fondo dominante** attraverso il **fondo servente** occorrendo, pertanto, un "quid pluris" che dimostri la loro specifica destinazione all'esercizio della servitù.

Tribunale Roma sez. VII, 05/03/2020, n.4785

Esercizio della servitù da parte del proprietario del fondo dominante

In tema di servitù di passaggio, agli effetti del divieto ex art. 1067 c.c., la collocazione di un cancello sul locus servitutis non integra aggravamento della servitù di per sè, ma solo ove incida sul modo in cui è stata goduta la servitù. Infatti rientra nel diritto del proprietario del fondo servente l'esercizio della facoltà

di apportare modifiche al proprio fondo pur se dall'esercizio di tale diritto possano derivare disagi minimi e trascurabili al **proprietario del fondo dominante** in relazione alle pregresse modalità di transito.

Spetta al giudice di merito stabilire quali misure, in concreto, risultino più idonee a contemperare l'esercizio dei due diritti (quello di chiusura del fondo servente e quello di libero e comodo esercizio della servitù da parte del proprietario del fondo dominante) avuto riguardo al contenuto specifico della servitù, alle precedenti modalità del suo esercizio, allo stato e configurazione dei luoghi.

(Nella fattispecie ove non dimostrato in concreto dal proprietario del fondo dominante al quale venga consegnata la chiave di apertura del cancello l'aggravamento o l'**ostacolo all'esercizio della servitù**, questi non può pretendere l'apposizione del meccanismo di apertura automatico con telecomando a distanza o di altro similare rimedio, peraltro in contrasto col principio servitus in faciendo consistere nequit).

Cassazione civile sez. II, 24/01/2020, n.1624

© Riproduzione riservata - La Legge per Tutti Srl