

Servitù di passaggio, a chi è concesso transitare sulla proprietà del vicino

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

La disciplina giuridica delle servitù di passaggio è contenuta nel codice civile, nel libro terzo “Della proprietà”, all’articolo 1027 e seguenti

Potrebbe accadere che qualcuno dalla sua proprietà non possa accedere alla strada pubblica se non attraversando il giardino di un vicino.

Il vicino però ha realizzato una strada privata, di dimensioni contenute, sulla quale la persona in questione ha una servitù di passaggio che utilizzi per andare all’esterno.

Esempio:

Questa situazione con l’andare del tempo ha fatto maturare numerosi litigi.

In tempi recenti, il vicino ha notato sul suo terreno un traffico più intenso da parte di persone estranee e si è molto risentito.

Le persone sono degli amici dei figli del vicino, che spesso vanno a casa sua a giocare.

In occasione di un paio di ricevimenti organizzati, il vicino confinante ha preteso che gli ospiti lasciassero la loro macchina al di là del passaggio, costringendoli a camminare a piedi sulla sua strada.

La questione, diventata incandescente, deve essere definita.

La persona ha così deciso di tutelare più seriamente il suo diritto di passaggio e quello delle persone che si recano a casa sua.

In questo modo, per fare le cose in modo legale, la persona si rivolge al suo avvocato e gli chiede se c’è una servitù di passaggio e chi può passare.

In particolare, si vorrebbe sapere se il diritto di transito sulla proprietà del vicino è riservato in modo esclusivo al titolare della servitù, titolare del cosiddetto “fondo dominante”, oppure anche ai suoi ospiti e a chi si reca a casa sua.

Ci si chiede in che modo si stabilisce la servitù di passaggio, e se, nel caso l'immobile venga ceduto, quali diritti e doveri abbiano i proprietari.

Queste innumerevoli domande affollano la tua testa e siccome la persona non vuole intraprendere una causa e scoprire, alla fine, di avere torto, con il rischio di pagare anche le spese processuali, ha deciso di chiedere una consulenza legale.

La questione è stata affrontata dalla Suprema Corte di Cassazione con una recente e interessante sentenza (Cass. sent. n. 4821/2019 del 19/02/2019) che definisce, in modo definitivo, i rapporti di vicinato tra proprietari di terreni tra loro confinanti sui quali esiste una servitù di passaggio.

Alla Suprema Corte è stato chiesto chi può passare sulla servitù di passaggio.

In che cosa consiste una servitù di passaggio

La servitù di passaggio è una limitazione imposta a un fondo (detto fondo servente) per l'utilità di un altro fondo (detto fondo dominante) che appartiene a un altro proprietario.

Un caso tipico è quello di un terreno precluso alla pubblica via.

Il proprietario, per potere entrare e uscire dal suo fondo, è costretto all'attraversamento del terreno di un vicino, sul quale il giudice imporrà una servitù di passaggio.

Non c'è bisogno di una completa e oggettiva occlusione, basta il semplice fatto che l'accesso al fondo dominante sia reso più complicato senza l'esercizio della servitù.

Se per arrivare in una proprietà è possibile accorciare la strada passando dal fondo del vicino senza dovere fare un "giro molto lungo" si ha diritto a richiedere la costituzione di una servitù di passaggio.

Le condizioni perché si abbia una servitù di passaggio è che si tratti di immobili di proprietà di soggetti diversi e tra loro vicini (non necessariamente confinanti).

Il titolare della servitù di passaggio

Stabilire chi è il titolare della servitù di passaggio servirà a capire meglio chi può passare sulla stessa.

Il titolare della servitù è il titolare del fondo dominante..

Questo si verifica perché, di solito, i diritti possono fare capo a una persona (fisica o giuridica).

Il diritto è strumentale non a un'utilità della persona, ma del suo immobile.

La servitù è rivolta a rendere più completo e agevole il godimento del fondo dominante.

Un 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 all'immobile per consentire che l'utilità resti per sempre legata all'immobile stesso e non al suo titolare.

La servitù interessa più il "bene" che il suo "titolare".

Volume consigliato

Chi può passare sulla servitù di passaggio

Il fine di questo articolo è stabilire chi può transitare sulla servitù di passaggio.

Se lo passe fare solo il titolare del fondo servente e i suoi conviventi, o anche i suoi parenti o gli estranei che si rechino a casa sua.

Su questo, la Suprema Corte di Cassazione non ha dubbi.

Secondo i supremi giudici, il contenuto del relativo diritto comprende le concrete e varie modalità del suo esercizio, sia quelle che il proprietario del fondo dominante riceve in via dirette, vale a dire sia attraverso l'esercizio del diritto della persona, dei familiari o di coloro che detengano il fondo in suo nome, ma anche in via indiretta, attraverso le visite di terzi, riferibili alle normali esigenze della vita di relazione.

La Suprema Corte di Cassazione afferma che ha diritto a utilizzare la servitù di passaggio chiunque ha la necessità di recarsi sul fondo dominante, indipendentemente dal fatto che si tratti del titolare della relativa servitù o di estranei.

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

Servitù di passaggio sul fondo del parente

Una servitù di passaggio si può anche acquisire, non esclusivamente per sentenza del giudice, ma anche per usucapione, vale a dire quando transitando dal terreno del vicino per 20 anni in modo da non disturbarlo, senza subire azioni giudiziarie.

Per dimostrare la servitù bisogna provare il passaggio ripetuto nel tempo per un ventennio.

Se il fondo servente dovesse essere di un familiare, si dovrà anche dimostrare, oltre al riscontro di un comportamento continuo e ininterrotto per il tempo prescritto dalla legge, che il transito non è avvenuto per tolleranza del parente, ma per l'esercizio di un potere che corrisponde a quello del proprietario.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/servitu-di-passaggio-a-chi-e-concesso-transitare-sulla-proprietà-del-vicino/>