

Servitù prediali e servitù di passaggio, in che modo si controllano

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

In questa sede si tratterà del modo nel quale si costituisce una servitù, e nel caso si acquisti una proprietà, dove sono scritte le **servitù di passaggio**.

Le servitù prediali e loro requisiti

Le servitù di passaggio sono una particolare forma di servitù prediale, un diritto reale di godimento caratterizzato dalla presenza di due fondi.

Uno che deve sopportare la limitazione imposta dalla servitù, definito fondo servente.

L'altro, quello che beneficia della servitù, è denominato fondo dominante.

Nelle servitù di passaggio, il fondo servente è quello che deve consentire il transito del proprietario del fondo dominante.

I caratteri di ogni servitù prediale sono:

L'utilità che la servitù deve avere per il fondo dominante.

La necessaria altruità dei fondi, che devono appartenere a soggetti diversi.

La vicinanza dei fondi.

Le servitù di passaggio

La servitù di passaggio è una particolare servitù prediale che consente a chi ne è titolare di passare per il fondo altrui.

Chi non sia proprietario non potrà entrare nel fondo di un'altra persona, perché si tratterebbe di un illecito civile e addirittura, in alcuni casi, di un reato.

A questo fine i terreni di proprietà privata sono molto spesso recintati.

La servitù di passaggio consente una deroga.

Il titolare di questo diritto può attraversare il fondo altrui, e il titolare del terreno non può impedire l'esercizio di questa facoltà,

La servitù di passaggio è un vantaggio per chi ne beneficia e uno svantaggio per chi deve sopportare l'ingresso altrui.

La costituzione di una servitù di passaggio

La servitù di passaggio può nascere per legge oppure per volontà delle parti, e alcune possono essere costituite per usucapione oppure per destinazione del padre di famiglia (art. 1031 c.c.).

Si distinguono servitù coattive, imposte dalla legge, e servitù volontarie, costituite per volontà delle parti, vale a dire per contratto o testamento.

Le servitù coattive sono quelle che per legge possono essere costituite anche senza il consenso del proprietario del fondo servente, che sarebbe il fondo che "subisce" il passaggio dell'altro proprietario.

La servitù coattiva di passaggio

Secondo la legge, il proprietario che ha il fondo circondato da quelli altrui, che non ha uscita sulla pubblica via, e che non se la può procurare senza spendere e senza disagi, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino.

Il passaggio si deve stabilire in quella parte per la quale l'accesso alla pubblica via è più breve ed è meno dannoso per il fondo sul quale è consentito.

Le stesse disposizioni si applicano se qualcuno avendo un passaggio sul fondo altrui lo debba ampliare per il transito dei veicoli (art.1051 c.c.).

Secondo la legge, **il proprietario di un fondo intercluso, in modo completo o parziale, ha il diritto di costituire una servitù di passaggio sul fondo limitrofo.**

Il titolare dello stesso non si può opporre, e se lo fa, la servitù gli potrà essere imposta da una sentenza del tribunale, che gli dovrà riconoscere un'indennità per il danno subito.

Per questo si parla di servitù di passaggio coattiva.

Secondo il codice civile, la servitù di passaggio può essere imposta anche se il proprietario del fondo ha un accesso alla pubblica via, ma è inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non può essere ampliato.

Dove si controllano le servitù

Le servitù di passaggio devono risultare dal titolo, vale a dire dagli atti scritti con i quali si trasmettono i beni.

Le servitù prediali seguono gli immobili e devono essere segnalate.

Il procedimento vale sia per le servitù volontarie sia per quelle coattive.

Anche le servitù coattive, quelle imposte dalla legge, si devono costituire attraverso contratto tra le parti.

Molto spesso si riceve una proprietà con atti non sempre specifici, che hanno formule generiche e poco chiare.

Ad esempio la dicitura

“La porzione immobiliare sarà trasferita nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti a oggi note, a titolo di esempio, quelle che derivano dalla gestione delle parti comuni e dalle vedute/affacci esistenti”.

Se ci trova tra le mani un simile atto, non risulterà facile comprendere se nella proprietà ci sono o non ci sono servitù di passaggio.

In che modo controllare le servitù nei registri immobiliari

Le servitù di ogni tipo sono relative a beni immobili.

Siccome la legge prevede che gli immobili si debbano trasferire, a pena di nullità, con atto scritto, e che lo stesso, per essere efficace nei confronti dei terzi estranei alla vendita, deve essere trascritto, le servitù che interessano si potranno trovare nei registri immobiliari conservati presso le conservatorie.

La Conservatoria dei registri immobiliari è presente in Italia in ogni regione e svolge la funzione di conservare, pubblicare e rendere disponibili per la consultazione gli atti e le scritture che individuano il

trasferimento di diritti reali tra soggetti.

Oltre a questo si occupa dell'iscrizione di ipoteche, di privilegi agrari e di privilegi speciali, dandone evidenza pubblica.

Se dagli atti non si comprende se esista o non esista una servitù di passaggio, potrà essere ricercata presso la Conservatoria presente sul territorio, che di solito si trova presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, e risalire al primo atto trascritto, dove dovrebbe risultare la servitù di passaggio esistente.

Chi trascrive le servitù di passaggio

A trascrivere le servitù di passaggio di solito è il notaio che, incaricato di un atto di trasferimento immobiliare, ad esempio vendita, permuta, donazione, procede agli accertamenti nei registri immobiliari e individua eventuali servitù, informando gli interessati per ogni valutazione.

In che modo controllare una servitù in condominio

Esiste un altro controllo che si può fare se non si è sicuri dell'esistenza di una servitù di passaggio e si abita in un condominio.

A volte i pesi che **gravano sull'immobile da acquistare possono risultare dal regolamento condominiale e sono vincolanti anche se non si ha una trascrizione.**

Se nell'atto di acquisto dell'abitazione non c'è scritto niente in relazione alla servitù e non risulta niente neanche in conservatoria, la servitù potrebbe essere lo stesso contemplata in modo valido nel regolamento condominiale.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/servitu-prediali-e-servitu-di-passaggio-in-che-modo-si-controllano/>