

Diritto di passaggio senza auto... solo a piedi...

Cassazione civile, sez. II, sentenza 05.03.2010 n. 5434 ([Manuela Rinaldi](#))

La servitù di passaggio generica non autorizza l'uso dell'automobile.

Il fatto che esista una servitù di passaggio non offre la garanzia all'avente diritto di poter transitare liberamente sul bene altrui anche con l'autovettura.

Lo hanno precisato i giudici di legittimità con la recente sentenza n. 5434/2010, secondo cui *"se il titolo costitutivo non lo prevede in modo chiaro e preciso si deve ritenere che il beneficiario abbia il potere di passare solamente a piedi"*.

Nemmeno il giudice (durante la causa) ha la possibilità di poter ampliare le facoltà di utilizzo facendo ricorso al criterio del soddisfacimento del bisogno del fondo dominante (con il minor aggravio di quello servente), in quanto si tratta di un *principio sussidiario* applicabile solamente nella ipotesi in cui ci siano lacune oppure imprecisioni nell'atto di costituzione della servitù.

Nella sentenza in commento si legge testualmente che *"in tema di servitù prediali, l'art. 1063 c.c. stabilisce una graduatoria delle fonti regolatrici dell'estensione e dell'esercizio delle servitù, ponendo a fonte primaria il titolo costitutivo del diritto, mentre i precetti dettati dai successivi art. 1064 e 1065 c.c. rivestono carattere meramente sussidiario.*

Tali precetti, pertanto, possono trovare applicazione soltanto quando il titolo manifesti al riguardo lacune o imprecisioni non superabili mediante l'impiego di adeguati criteri ermeneutici; ove, invece, il contenuto e le modalità di esercizio risultino puntualmente e inequivocabilmente determinati dal titolo, a questo soltanto deve farsi riferimento, senza possibilità di ricorrere al criterio del soddisfacimento del bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente" (Cass. n. 8853 del 10/05/2004; Cass. n. 8643 del 7.8.1995; Cass. n. 7795 del 28/05/2002; Cass. n. 7639 del 30/03/2009)".

Precedenti giurisprudenziali

Se il viottolo che porta al garage è stretto per l'auto ma non per la moto, deve essere riconosciuta la servitù di passaggio coattiva.

Se il viottolo che porta al garage è stretto per l'auto ma non per la moto, deve essere riconosciuta la servitù di passaggio coattiva. Ciò in quanto non si versa in ipotesi di ampliamento della servitù di passaggio disciplinata dall'articolo 1051 c.c., comma 3 bensi' di interclusione relativa del fondo, ove il fondo, pur avendo una possibilità di uscita sulla pubblica via, non ha ugualmente pratica possibilità di uscita diretta o indiretta sulla pubblica via con mezzi di media o grossa dimensione, perché', per l'insufficienza del viottolo di cui dispone e per l'attuale situazione dei luoghi il transito con mezzi meccanici deve espandersi nel fondo del vicino (Corte di Cassazione Sezione 2 Civile, [sentenza 30 settembre 2009, n. 20997](#)).

Il contenuto ed i limiti della servitù di passaggio vanno desunti dal titolo costitutivo interpretato, ove occorra, anche in rapporto alla situazione dei luoghi senza che questa possa assumere rilievo autonomo e preponderante.

In ogni caso, ove il titolo per la sua formulazione presenti dei dubbi sulle modalità di esercizio, la servitù deve ritenersi costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante con il minor aggravio del fondo servente, sicché correttamente viene riscontrata dal giudice di merito la sola servitù di passaggio pedonale, ove non si possano ravvisare gli estremi del passaggio carrabile (Cass. Civ. 7 agosto 1995, n. 8643).

(Altalex, 30 marzo 2010. Nota di [Manuela Rinaldi](#))

| [passaggio](#) | [diritto di passaggio](#) | [automobile](#) | [Manuela Rinaldi](#) |

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE II CIVILE

Sentenza 5 marzo 2010, n. 5434

Svolgimento del processo

Con atto notificato in data 23.11.93 L.V. in proprio unitamente alla sig.na V.M.L., nonchè in qualità di legale rappresentante della snc. L'ARTIGIANO DEL LEGNO di V. L. & Co., premesso di essere proprietari di 2 locali siti al ****, entrambi acquistati dal sig. S.E., convenivano avanti al Tribunale di Roma, lo stesso S., P. C., M.P., G.F., D.G. B. e R.F., chiedendo che venisse dichiarata l'esistenza in loro favore del diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile esistente tra la strada comunale ed il loro locali e che venisse di conseguenza ordinata la cessazione delle turbative poste in essere dai convenuti al libero e pacifico esercizio di tale servitù, inibendo loro il parcheggio delle autovetture sul piazzale antistante i loro locali, con la condanna dei medesimi al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio i convenuti contestando la domanda attrice di cui chiedevano il rigetto, eccependo in specie, la propria carenza di legittimazione passiva. Si costituiva separatamente anche G.R. anch'egli eccependo il difetto di legittimazione per non essere condominio del fabbricato. Interveneva infine M.C. aderendo in toto alle eccezioni sollevate dai convenuti. Previa istruzione della causa, l'adito tribunale con la sentenza n. 7186/2000, rigettava la domanda proposta dalla Società attrice; dichiarava il difetto di legittimazione attiva dei coniugi L.V. e V.M.L. e riteneva insussistente la concessione di servitù esclusiva di passaggio in favore della società attrice.

Avverso tale pronuncia proponevano appello gli attori, chiedendo l'accoglimento delle domande formulate in primo grado; si costituivano i convenuti chiedendo il rigetto dell'impugnazione.

L'adita Corte d'Appello di Roma, con la sentenza n. 4605/02, depos.

18.12.2002 accoglieva l'impugnazione proposta dagli appellanti e dichiarava l'esistenza in loro favore del diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile tra la strada condominiale ed i locali contraddistinti dagli interni *****, con obbligo per gli appellati di astenersi da qualsiasi atto diretto a turbare il libero e pacifico esercizio di tale diritto, facendo loro divieto di parcheggiare le loro auto dinanzi ai locali in questione. Per la cassazione di tale pronuncia, propongono ricorso gli odierni esponenti, sulla base di n. 6 censure; gli intimati resistono con controricorso. La causa infine è pervenuta all'odierna udienza previa integrazione del contraddittorio disposta dalla Corte con ordinanza del 4.7.2008.

Motivi della decisione

Con il primo motivo del ricorso, gli esponenti denunziano la violazione degli artt. 1031 e 1058 c.c.. Sostengono che in realtà è stata costituita, con l'atto di compravendita intercorso tra il S. e la snc. L'Artigiano del Legno, una sola servitù e precisamente quella relativa al locale int. *****; nessuna servitù è invece prevista nell'atto relativo al locale di cui all'int. *****, acquistato dai coniugi L. - V., i quali dunque sono carenti di legittimazione attiva.

Con il secondo motivo i ricorrenti deducono la violazione dell'art. 345 c.p.c. in quanto in appello è stato chiesto il riconoscimento di servitù (una per ciascun locale) ciò che costituiva una domanda nuova, come tale inammissibile.

Entrambe le doglianze - congiuntamente esaminate per la loro evidente connessione - sono prive di pregio. Invero, come ha al riguardo evidenziato la Corte di merito, con l'atto di vendita del ***** veniva costituita non solo una servitù di passaggio sulla striscia di terreno esistente tra la strada condominiale ed il locale int.

*****, ma anche contestualmente analoga servitù, sempre sulla stessa area, a favore del locale posto all'int. *****.

Non ha senso dunque parlare di due distinte servitù, trattandosi della stessa striscia di terreno condominiale su cui insiste il diritto di transito de quo. La Corte romana ha puntualmente rilevato in proposito che siffatto diritto reale di servitù può ben scaturire anche da un negozio il cui titolare del diritto stesso sia rimasto estraneo, negozio che può essere assimilato ad un contratto a favore di terzo, secondo la previsione di cui all'art. 1411 c.c., avendo le parti manifestato in modo inequivoco una volontà diretta alla costituzione della servitù in parola. L'atto di vendita sopraindicato è stato regolarmente trascritto ed è quindi opponibile a terzi, per cui i coniugi L. - V. "hanno pieno titolo per esercitare l'azione intrapresa per la tutela del loro diritto".

Con il 3 motivo i ricorrenti deducono la violazione dell'artt. 1031 e 1058 c.c. A loro avviso dall'atto costitutivo non si può desumere l'esistenza di alcuna servitù esclusiva di passaggio. Il S. poteva concedere anche ad altri il diritto di passaggio per cui il transito delle autovetture di essi condomini non poteva ritenersi alla stregua di una turbativa ma piuttosto una modalità di esercizio di un loro diritto riconducibile alla costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia. A tal proposito si ritiene di dovere subito prendere in esame il 6 motivo del ricorso, con il quale gli esponenti deducono la violazione dell'art. 1062 c.c. sostenendo che, nell'area in questione, doveva ritenersi costituita la servitù di passaggio a loro favore per destinazione del padre di famiglia, atteso che il costruttore S., attuale proprietario dell'area antistante la palazzina, avrebbe destinato la stessa a servizio dei condomini, cioè al parcheggio delle loro autovetture; aggiungono poi che... "tale destinazione non richiede la creazione di opere visibili idonee ad individuare la servitù, se non quelle della creazione del manto stradale eseguito a cura e spese del S..

Entrambi i predetti motivi sono infondati. In proposito la Corte ha ribadito che nessun concorrente diritto di servitù era ravvisabile in capo ai condomini, richiamando le dichiarazioni rese in giudizio dallo stesso S.: questi ha negato di avere mai costituito altri diritti di passaggio sulla stessa area al di fuori di altri soggetti diversi agli attori, ivi compresi i condomini de fabbricato, a cui era stata offerta solo una mera disponibilità ad utilizzare l'area a titolo di amicizia o tolleranza.

Conseguentemente costoro possono usare tale superficie - come ha precisato la corte di merito- "solo nel rispetto dei diritti di servitù gravanti sull'area stessa a favore dei proprietari dei locali e cioè consentendo il libero accesso ai locali stessi ed eliminando qualsiasi ostacolo che impedisca o renda disagiata l'esercizio di tale diritto". Nell'ambito di tale contesto è chiaramente inconferente il richiamo dei ricorrenti all'art. 1062 c.c. circa il preteso acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia, in quanto i presupposti di fatto di tale norma sono del tutto diversi; essa invero si riferisce a "due fondi, attualmente divisi, che sono stati posseduti dallo stesso proprietario" e che cessarono di appartenere a costui.... Nella fattispecie risulta invece che S.E. era e continua ad essere l'unico proprietario dell'area su cui graverebbe la servitù di passaggio; d'altra parte tale modo di costituzione del diritto reale in esame presuppone l'esistenza e la visibilità di opere destinate al suo esercizio, opere che nella fattispecie non sussistono, tale non potendo ravvisarsi la mera asfaltatura o pavimentazione dell'area, come correttamente sottolineato dal giudice dell'impugnazione.

Procedendo quindi all'esame del 4 motivo del ricorso, con esso i ricorrenti denunciano la violazione degli artt. 1065 e 1362 c.c. e deducono che dal titolo del diritto reale, non si può desumere se la servitù di passaggio oltre che pedonale è anche carrabile, come erroneamente ritenuto dal giudice dell'appello. In realtà nel titolo in questione è previsto solo la possibilità di accesso ai locali in parola, senza alcun'altra precisazione. D'altra parte il giudice chiamato a stabilire il contenuto della servitù in caso di dubbio circa la modalità di esercizio, deve pur sempre contemperare gli opposti interessi del fondo dominante e del fondo servente.

Il motivo è fondato.

La Corte di merito in effetti ha dichiarato l'esistenza del diritto di servitù di passaggio "pedonale e carrabile", senza nulla precisare perchè detta servitù doveva ritenersi anche carrabile, nonostante la questione era stata sollevata ex professo dagli interessati. In altre parole manca

qualsiasi motivazione sull'interpretazione del titolo negoziale su cui si fonda la servitù e comunque non sono indicati altri criteri eventualmente seguiti dal giudice per stabilire la natura carraia del passo.

A tal riguardo ha precisato la S.C. che " in tema di servitù prediali, l'art. 1063 c.c. stabilisce una graduatoria delle fonti regolatrici dell'estensione e dell'esercizio delle servitù, ponendo a fonte primaria il titolo costitutivo del diritto, mentre i precetti dettati dai successivi art. 1064 e 1065 c.c. rivestono carattere meramente sussidiario. Tali precetti, pertanto, possono trovare applicazione soltanto quando il titolo manifesti al riguardo lacune o imprecisioni non superabili mediante l'impiego di adeguati criteri ermeneutici; ove, invece, il contenuto e le modalità di esercizio risultino puntualmente e inequivocabilmente determinati dal titolo, a questo soltanto deve farsi riferimento, senza possibilità di ricorrere al criterio del soddisfacimento del bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente" (Cass. n. 8853 del 10/05/2004; Cass. n. 8643 del 7.8.1995; Cass. n. 7795 del 28/05/2002; Cass. n. 7639 del 30/03/2009).

Con il 5 motivo del ricorso, i ricorrenti deducono la violazione degli artt. 1079 c.c. deducendo di essere privi di legittimazione passiva in quanto non sono proprietari dell'area su cui insiste la servitù di passaggio. A loro avviso legittimato passivo nell'azione di cui all'art. 1079 c.c. "è il proprietario e nessun altro".

La doglianza è infondata. Invero l'"actio confessoria" è esperibile contro chiunque si trovi in rapporto attuale con il fondo servente e contesti l'esistenza della servitù medesima, ciò che appunto si è verificato nella fattispecie, in cui i convenuti si trovano in rapporto attuale con la res che utilizzano, ed hanno contestato l'esistenza della servitù di passaggio in questione per affermare l'esistenza di un loro concorrente diritto di uso del fondo in questione (Cass. n. 1383 del 11/02/1994; Cass. n. 3511 del 24.3.2000).

Conclusivamente va accolto il 4 motivo del ricorso; rigettati gli altri; va cassata la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa, anche per le spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma.

P.Q.M.

LA CORTE

Accoglie il 4 motivo ricorso, assorbiti gli altri motivi; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma.

Così deciso in Roma, il 3 febbraio 2010.

Depositato in Cancelleria il 5 marzo 2010.

(da www.altalex.it)