I presupposti per la costituzione della servitù coattiva

Diritto civile | Proprietà e diritti reali

Giovanna Spirito

19 | 07 | 2021

Con ordinanza n. 20553 del 19 luglio 2021, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha offerto importanti precisazioni sui presupposti per poter invocare la costituzione della servitù coattiva.

Il proprietario di un fondo intercluso e, come tale, legittimato ad ottenere il passaggio sul fondo vicino verso la pubblica via onde realizzare una più conveniente utilizzazione del bene, ove convenga in giudizio il proprietario (ovvero uno dei proprietari) di fondi finitimi, ha il solo onere di provare lo stato di interclusione, assoluta o relativa, del proprio terreno.

Spetta, infatti, al giudice di merito di provvedere, con riferimento all'ambito spaziale del fondo del convenuto (o della pluralità dei fondi intercludenti), alla determinazione del luogo sul quale deve essere in concreto esercitato il passaggio coattivo, in base ai criteri (fissati dall'art. 1051, comma 2, c.c.) della maggiore brevità dell'accesso alla via pubblica (avendo però riguardo non solo, e non tanto, alla maggiore o minore lunghezza del percorso, bensì alla sua onerosità in rapporto alla situazione materiale e giuridica dei fondi) e del minor aggravio per il fondo da asservire (nell'interesse, oltre che del proprietario di detto fondo, anche di quello dello stesso proprietario del fondo intercluso, poiché l'indennità che quest'ultimo è tenuto a corrispondere va, appunto, commisurata al danno che l'assoggettamento al passaggio comporta per il fondo servente), da valutarsi e applicarsi contemporaneamente e armonicamente, mediante un opportuno ed equilibrato loro contemperamento.

Vertendosi in tema di una limitazione del diritto di proprietà, sia pure imposta da esigenze cui non è estraneo il pubblico interesse (alla conveniente utilizzazione del fondo intercluso, per fini di economia generale), va applicato, in modo ancora più accentuato di quanto avviene per le servitù volontarie, il principio del "*minimo mezzo*", nel senso che l'esercizio della servitù deve attuarsi, da un lato, in modo che ne risulti garantita la libera esplicazione per l'utilità e la comodità del fondo dominante e, dall'altro, in modo che la condizione del fondo servente sia aggravata nel minor grado possibile (Cass. civ., sez. II, 15 aprile 2008, n. 10045).

Tale valutazione, che integra un tipico accertamento di fatto – insindacabile in sede di legittimità se non per motivazione mancante o apparente o contraddittoria ovvero per omesso esame di fatti decisivi se dedotti innanzi al giudice di merito (ma non, se comunque esaminati, delle relative prove: Cass. civ., sez. un., 7 aprile 20124, n. 8053) –, dev'essere svolta dal giudice del merito anche nel caso in cui una o alcune delle soluzioni ipotizzabili concernano fondi (intercludenti) i cui proprietari non siano parti in causa, pur in tal caso provvedendo, mediante un esame comparativo delle diverse situazioni e delle rispettive esigenze, ad individuare il tracciato che meglio concili il requisito del percorso più breve con quello del minor danno.

Nell'applicazione degli artt. 1051 e 1052 c.c., ha concluso la Suprema Corte, il giudice di merito deve avere riguardo, come già chiarito in sede di legittimità (Cass. civ., sez. II, 12 dicembre 2016, n. 25352), non tanto alla maggiore o minore lunghezza del percorso bensì alla sua onerosità in rapporto alla situazione materiale e giuridica dei fondi, con la conseguenza che può risultare meno oneroso un percorso più lungo quando esso sia già in gran parte transitabile e richieda solo l'allargamento in brevi tratti per consentire il passaggio.

Riferimenti Normativi:

- art. 1051 c.c.
- art. 1052 c.c.
- art. 2697 c.c.

© Copyright 2026. All Rights Reserved • La Tribuna srl • Largo Erfurt 7 - 29122 Piacenza • Registrazione ROC 24492 • Pagina 1/1