

Con ordinanza n. 29555 del 25 ottobre 2023, la seconda sezione civile ha individuato i presupposti dell'usucapione di una servitù di passaggio.

Sin dalla pronuncia n. 1456 del 9 febbraio 1995 (e ancor prima, nei precedenti che vi sono richiamati), la Suprema Corte ha esplicitamente chiarito che il requisito dell'apparenza non si esaurisce nella presenza di segni od opere che ne consentono l'esercizio ma richiede anche - e soprattutto - la manifesta destinazione delle stesse per l'esercizio della servitù, in modo che i segni o le opere, nel contesto in cui si collocano, costituiscano un inequivoco indice del peso imposto al fondo vicino). Tale esigenza, nel caso in cui si tratta di opere che ricadono interamente nel fondo servente, al quale servono o possono servire, implica quella della presenza di un segno di raccordo «non necessariamente fisico ma almeno funzionale dell'opera con il fondo dominante in modo che risulti con chiarezza che l'opera è anche in funzione della utilità di questo (vedi sent. 3561-77)». In seguito, in ogni pronuncia rilevante (risultano, tra le tante, massimate Cass. civ., sez. II, 17 dicembre 1996, n. 11254; Cass. civ., sez. II, 17 febbraio 2004, n. 2994; Cass. civ., sez. II, 10 luglio 2007, n. 15447; Cass. civ., sez. II, 31 maggio 2011, n. 13238; Cass. civ., sez. VI-2, 17 marzo 2017, n. 7004; Cass. civ., sez. VI-2, 6 maggio 2021, n. 11834), pur ribadendo che *«il requisito dell'apparenza della servitù necessario ai fini dell'acquisto di essa per usucapione o per destinazione del padre di famiglia (art. 1061 c.c.) si configura come presenza di segni visibili di opere permanenti, obiettivamente destinate al suo esercizio e che rivelino in maniera non equivoche l'esistenza del peso gravante sul fondo servente in guisa da rendere manifesto che non si tratta di attività compiuta in via precaria, bensì di un onere preciso a carattere stabile»*, per cui *«ai fini dell'apparenza di una servitù di passaggio, non è sufficiente l'esistenza di una strada o di un percorso idonei allo scopo, ma è essenziale che essi mostrino di essere stati posti in essere al preciso fine di dare accesso attraverso il fondo preteso servente a quello preteso dominante»*, nel senso che *«è necessario un quid pluris che dimostri la loro specifica destinazione all'esercizio della servitù»*.

Quel che dunque sostanzia il *quid pluris* è il «raccordo» tra il tracciato su cui si assume sia esercitato il passaggio e l'utilità ricavata dal fondo dominante, inteso come nesso «funzionale», la cui evidenza non necessariamente deve risultare da un'opera materiale ulteriore rispetto alla strada. Ad esempio, in una delle pronunce riportate (2994/2004), è stato rinviato al giudice del merito la verifica della sussistenza di questo «raccordo funzionale» perché tra strada e fondo dominante vi era «discontinuità» per la presenza di un sentiero ovvero, in altra pronuncia (13238/2010), è stata ritenuta rilevante per escludere o non il raccordo la mancanza di un'integrale copertura di un fosso posto tra fondo dominante e strada adiacente da cui poteva o non conseguire una situazione di complanarità tra fondo e strada; in ultimo (11834/2021), è stato dato rilievo all'essere stata realizzata una scala di accesso non già per accedere al fondo dominante (una cantina), ma per collegare due strade pubbliche, collocate una a monte e l'altra a valle. In tutti questi esempi, allora, era rilevante la sussistenza dell'effettiva e inequivoca destinazione all'utilità del fondo dominante del passaggio attraverso il fondo servente, sicché il raccordo funzionale dovesse escludersi quando l'asservimento non risultasse di percezione immediata per l'interruzione del passaggio (perché non continuo fino all'ingresso del fondo dominante o perché attraversato da un fosso non coperto) o per la non equivocità della sua destinazione funzionale (come nel caso della scala a collegamento tra due strade e non di solo accesso al preteso fondo dominante).

In conclusione, per usucapire il diritto di servitù di passaggio, pertanto, non è necessaria la sussistenza di specifiche opere materiali ulteriori rispetto a quella (ad esempio il tracciato, la strada, la rampa, la scala) su cui il passaggio preteso è possibile, ma è sufficiente (seppure, prima ancora, pure necessaria) l'evidenza dell'inequivoco collegamento funzionale tra l'opera in sé destinata al passaggio e il preteso fondo dominante.

## Riferimenti Normativi:

- art. 1061 c.c.