

DOMANDA

Siamo in presenza di un terreno sul quale insiste una servitù attiva di diritto di passo, trascritta come *“l'accesso al suddescritto immobile avviene attraverso uno stradello che iniziando dalla via comunale ..omissis.. corre sul residuo terreno dei venditori, rappresentato al catasto nel foglio ..omissis.. e alla cui manutenzione dovranno partecipare anche i proprietari”* e che attualmente presenta un fabbricato rurale e uno per civile abitazione con n° 3 unità immobiliari e relativi numeri civici, in stato di completo abbandono e con tubazioni dei servizi, gas, acqua, fognature, ecc. in disuso ma già presenti e interrati in corrispondenza del passo.

Ora, può il proprietario del fondo beneficiario che prevede di realizzare lavori di ristrutturazione dei fabbricati con aumento delle unità immobiliari (da 3 a 6) eseguire con pieno diritto anche il relativo ampliamento/adeguamento delle tubazioni dei servizi? E se una tipologia di servizi, es. fognature o gas non fosse ancora presente?

In caso affermativo come si chiede al confinante (recalcitrante) il permesso per i lavori relativi ai servizi?

RISPOSTA

La situazione prospettata è abbastanza complessa, soprattutto ove non sia possibile dimostrare di aver acquistato per titoli o per usucapione tutte le servitù ulteriori rispetto a quella di passaggio (il diritto di cui si tratta nella nota inviata pare, invero, potersi qualificare così). Ove le tubazioni e/o cavi siano effettivamente esistenti e si possa dimostrare l'acquisto delle singole servitù per titolo o per usucapione, la mera sostituzione di tali tubazioni e/o cavi con altre/i nuove/i non darebbe luogo a una servitù nuova e, a mio giudizio, sarebbe legittima. Ben diversa sarebbe, però, la situazione se le tubazioni e/o cavi non esistessero ovvero non fosse possibile dimostrare, nonostante la loro presenza, di aver acquistato per usucapione le singole relative servitù: la servitù di passaggio, infatti, non è comprensiva delle (diverse e ulteriori) servitù di passaggio tubazioni e/o cavi per forniture di acqua, luce e gas, per utenze telefoniche, scarichi fognari e quant'altro (si veda Cass. 24 novembre 1983 n. 7038).

La soluzione ideale, in simili casi, è quella di raggiungere un accordo con il proprietario del fondo ove insiste la servitù di passaggio e, quindi, di costituire tutte le altre servitù

consensualmente con atto notarile (ciò è possibile anche per la servitù di adduzione del gas). Un simile risultato può essere ottenuto solo intavolando direttamente o tramite un professionista di fiducia una trattativa con il proprietario del fondo servente, con la disponibilità di offrire una somma di denaro da concordare a fronte della concessione delle servitù (in queste trattative, però, sono sempre da temere le pretese eccessive dell'interessato). In alternativa, le servitù sopradette (ad eccezione di quella di adduzione del gas, come meglio dirò) possono anche essere costituite coattivamente proponendo un giudizio dinanzi al Tribunale competente. E' possibile, secondo un orientamento giurisprudenziale che si sta sempre più affermando, chiedere la "attivazione" delle servitù con procedura d'urgenza (ex art. 700 c.p.c.) e solo in seguito affrontare il giudizio a cognizione piena (che, come è noto, nel nostro malconcio sistema è destinata a durare diversi anni) per la definitiva costituzione e per poter ottenere un titolo (sentenza) trascrivibile. Devo, però, segnalare che non tutti i giudici sono d'accordo nel ritenere che si possano "attivare" servitù coattive mediante il ricorso alla procedura di cui all'art. 700 c.p.c. (cosa che, ovviamente, rende tale azione cautelare di esito non certo). Vi è, poi, un altro problema: è inammissibile la

costituzione coattiva della servitù di adduzione di gas metano, non potendo l'art. 1033 Cod. Civ. essere interpretato estensivamente (si veda Cass. 25 gennaio 1992 n. 820; si veda anche C. Cost. 17 luglio 2002 n. 357, che ha ritenuto costituzionalmente legittimo l'art. 1033 Cod. Civ., sebbene non preveda la costituzione coattiva della servitù di cui si tratta). Per l'utenza del gas, dunque, si dovrebbe trovare un'altra soluzione. Più agevole mi sembra la soluzione della questione relativa all'aggravio o meno della servitù di passaggio a seguito dell'aumento delle unità immobiliari. Bene o male la servitù è prevista a favore di un fabbricato abitativo plurifamiliare e non mi sembra che il mero aumento delle unità immobiliari possa dare luogo a un aggravio significativo (ciò non significa, peraltro, che il "vicino" non possa fare il possibile per manifestare opposizione, seppure infondatamente; nell'auspicabile caso di un accordo, dunque, sarà bene regolamentare anche questo aspetto).