



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA
- Sezione Terza Civile -

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del giudice dott. Andrea Tinelli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 5671/2016 R.G. promossa da

██████████ (C.F. ██████████) (avv. ██████████)

ATTORE

contro

██████████ e ██████████ (C.F. ██████████)
██████████ (avv. ti ██████████)

CONVENUTI

Oggetto del processo: «servitù»

CONCLUSIONI

Le parti hanno precisato le rispettive conclusioni, come da fogli depositati telematicamente, le quali sono da intendersi qui richiamate e costituenti parte integrante e sostanziale della presente sentenza.

Concisa esposizione delle ragioni in fatto e in diritto della decisione

Con atto di citazione in data 4/4/2016, l'attore ██████████ ha allegato di essere proprietario del compendio immobiliare sito in Castenedolo (BS), via ██████████ censito al Foglio ██████████ particella ██████████ sub 12,14 [ora da 16 a 20] e 15, già identificato al mappale n. 875/b, avente diritto di servitù di passo pedonale e carraio sul contiguo fondo identificato al Foglio ██████████ particella ██████████ sub 6, 7, 8, 9, 10 e 11, già censito al mappale n. 875/a, di proprietà dei convenuti ██████████ e ██████████ giusta atto



costitutivo del 21/2/1960, n. 7604 Rep. – n. 1758 Racc. per Notaio dott. [REDACTED] (cfr. doc. 7).

Nello specifico, ha dedotto la sussistenza di turbative fraposte all'esercizio della servitù consistenti nell'indebito utilizzo, da parte dei convenuti, del fondo servente quale area di parcheggio, in tal modo impedendo al sig. [REDACTED] il transito lungo l'area in questione per accedere ai beni immobili di cui è proprietario, altrimenti interclusi.

Ha, quindi, proposto azione ex art. 1079 c.c., chiedendo accertarsi l'esistenza del diritto di servitù di transito pedonale e carraio sul fondo servente di proprietà dei convenuti, nonché la condanna di questi ultimi alla cessazione delle turbative con conseguente risarcimento dei danni *medio tempore* subiti e quantificati in complessivi € 20.000,00. Vinte le spese.

Con comparsa di costituzione e risposta in data 17/6/2016, si sono costituiti i convenuti sig.ri [REDACTED] contestando quanto sostenuto in citazione e deducendo, in primo luogo, la carenza di prova in ordine: alla titolarità e individuazione catastale dei fondi servente e dominante; alla costituzione e trascrizione del diritto reale; all'estensione e alle modalità di esercizio della servitù di transito specie a fronte della modificazione dello stato dei luoghi in conseguenza degli interventi edilizi di cui alla concessione n. 3263/1992 (doc. 1), riguardante il fondo servente, nonché al permesso di costruire in sanatoria n. 2798/2008 (doc. 2), relativo al fondo dominante.

I convenuti hanno inoltre eccepito, ai sensi dell'art. 1065 c.c., l'esercizio della servitù in modo non conforme al titolo, dovendo il transito essere esercitato in corrispondenza della porzione perimetrale esterna del fondo servente, opzione quest'ultima che sarebbe comunque l'unica praticabile anche in virtù dell'offerta formulata ai sensi dell'art. 1068, comma 2, c.c.

In via riconvenzionale subordinata, i sig.ri [REDACTED] hanno dedotto l'aggravio della servitù ai sensi dell'art. 1067, comma 1, c.c., a fronte dell'edificazione, sul fondo attoreo, di un volume di mq. 158,76 (corrispondente ad una lavanderia con annesso portico), così da esercitare sul preteso fondo servente oltre al normale transito, anche le eventuali manovre, in tal modo incrementando il vincolo gravante sul fondo medesimo. Di qui la richiesta di rimessione in pristino stato e di risarcimento del danno.

Quanto, infine, alla domanda risarcitoria avanzata dal sig. [REDACTED] in citazione, i convenuti ne hanno contestato l'indeterminatezza nell'*an* e nel *quantum* istando per la reiezione della pretesa.



I sig.ri [REDACTED] hanno quindi concluso chiedendo, in principalità, il rigetto delle domande attoree e, in subordine, la limitazione all'esercizio della servitù al solo transito pedonale, ovvero al transito sia pedonale, sia carraio in corrispondenza del perimetro esterno del cortile (cfr. doc. 3).

In via riconvenzionale, hanno chiesto l'accertamento dell'aggravio della servitù a carico del fondo servente con conseguente condanna dell'attore alla rimessione in pristino e al risarcimento dei danni da quantificarsi in corso di causa. Vinte le spese.

Assegnati alle parti i richiesti termini ex art. 183, comma 6, c.p.c., la causa è stata istruita mediante espletamento di C.T.U. descrittiva dello stato dei luoghi, alla quale ha fatto seguito, dopo una serie di rinvii dovuti alla situazione di emergenza pandemica, un supplemento di perizia giusta ordinanza in data 20/12/2021.

Ritenuta la superfluità dell'istruttoria orale, la causa è transitata in decisione all'udienza del 23/6/2022 con assegnazione alle parti dei termini di rito per il deposito di conclusionali e repliche.

A fronte dell'eterogeneità delle eccezioni e delle domande riconvenzionali formulate dai convenuti, si impone una trattazione separata delle varie questioni sottoposte al vaglio del Tribunale.

1. Sulla prova dell'esistenza della servitù di passo a vantaggio del fondo attoreo e a carico del fondo di proprietà dei convenuti

La difesa di parte convenuta eccepisce, in primo luogo, la carenza di prova da parte dell'attore circa i fatti costitutivi della domanda azionata ossia: titolarità dei fondi dominante e servente; costituzione e trascrizione della servitù; individuazione catastale dei fondi coinvolti; estensione e modi di esercizio del diritto.

Tale prospettazione appare, tuttavia, destituita di fondamento per le ragioni che seguono.

In primo luogo, va evidenziato che, quanto al riparto dell'onere probatorio nell'ambito dell'azione di accertamento della servitù, la Suprema Corte ha specificato che: *“L'attore che agisce in «confessoria servitutis», ai sensi dell'art. 1079 c.c., ha certamente l'onere di provare l'esistenza del relativo diritto, presumendosi la libertà del fondo, che si pretende servente, da pesi e limitazioni (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, 8/9/2014, n. 18890). Avendo l'onere di provare il titolo su cui la servitù è fondata (quale, esemplificativamente, il contratto, l'usucapione, la destinazione del padre di famiglia), è evidente che l'attore in confessoria abbia quanto meno pure l'onere di dedurre tale*



titolo, costituendo esso la prova del diritto del quale si chiede l'accertamento” (cfr. ex multis Cass. Civ. Sez. 2, 4/1/2017, n. 113; id. 11/1/2017, n. 472; id. 15/6/2020, n. 11440).

Ebbene, quanto all'identificazione e alla titolarità dei fondi rispettivamente dominante e servente, va rilevato che l'attore, in citazione (cfr. § 1 e § 4), ha fornito gli estremi catastali dei lotti producendo inoltre, nel rispetto delle preclusioni processuali, le relative schede (doc. 15) così consentendone l'inequivoca individuazione.

Analogamente, con riguardo alla titolarità, va rilevato che i convenuti, nel costituirsi in giudizio (cfr. pag. 2 - § 1), hanno riconosciuto di essere comproprietari del fondo di cui al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 6-7-8-9-10-11 (già 875/a), limitandosi a negare che detto lotto risulti gravato da servitù di transito pedonale e carraio a vantaggio del fondo attoreo¹.

Con riguardo, invece, alla legittimazione ad agire del sig. [REDACTED] contestata per la prima volta in sede di comparsa conclusionale (cfr. pag. 12), va anzitutto rilevato che parte attrice ha documentato la titolarità del fondo dominante mediante la produzione in giudizio dei titoli di provenienza (doc. 16-17-18), non assumendo rilievo alcuno il fatto che l'attore, giusta atto 27/6/2016, n. 11907 Rep. – 4368 Racc. per Notaio [REDACTED] abbia donato in corso di causa alla figlia [REDACTED] la porzione di fondo di cui al Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 15, trattandosi di circostanza priva di rivolti processuali stante l'inequivoco disposto dell'art. 111, comma 1, c.p.c. (cfr. *ex multis* Cass. Civ. Sez. 2, 13/4/1999, n. 3623; id. 16/2/2018, n. 3851).

In ogni caso, la giurisprudenza ha affermato che: *“Colui che agisce in «confessoria servitutis» ha l'onere di provare qualora questa venga contestata, la propria legittimazione ad agire, in quanto titolare di un diritto di proprietà sul fondo dominante, sebbene la prova della proprietà non sia altrettanto rigorosa di quella richiesta per la rivendicazione, posto che, mentre con quest'ultima azione si mira alla dichiarazione del diritto di proprietà sul fondo, nel caso dell'azione confessoria si domanda soltanto l'affermazione del vincolo di servitù con le eventuali altre conseguenti dichiarazioni di diritto, onde la proprietà del fondo dominante costituisce unicamente il presupposto dell'azione ed è sufficiente che emerga anche attraverso delle presunzioni”* (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, 18/11/2013, n. 25809).

Parimenti infondata è la contestazione relativa all'assenza di prova della costituzione e trascrizione del diritto, essendo stato prodotto tanto l'atto costitutivo della servitù (doc.

¹ Con riferimento alla legittimazione passiva dei convenuti vedasi anche Cass. Civ. Sez. 2, 11/2/1994, n. 1383.



7), quanto la relativa nota di trascrizione (doc. 14), sicché parte attrice ha assolto all'onere probatorio gravante su di essa.

Quanto, infine, al contenuto della servitù, va osservato, da un lato, che l'atto di vendita, donazione e divisione del 21/2/1960, nella parte in cui, ai "Patti particolari", prevede che: "Il piede 2 [i.e. mappale 875/b] assegnato a [REDACTED] [...] ha inoltre diritto di transito pedonale e carraio attraverso la porzione di corte assegnata al piede 1 (875/a) e attraverso la porta che dà accesso all'orto di mattina" (cfr. doc. 7), delinea in modo chiaro ed esaustivo l'estensione del diritto di passo, senza che al riguardo possa assumere rilevanza alcuna la generica contestazione delle produzioni documentali allegate alla citazione articolata in comparsa di costituzione (pag. 5).

Dall'altro lato, parte convenuta non ha eccepito l'estinzione del diritto per prescrizione ex art. 1073, comma 1, c.c., sicché ogni indagine in ordine all'esercizio della servitù appare, a tal fine, superflua.

Ne consegue che l'eccezione di carenza di prova dei fatti costitutivi della pretesa attorea deve essere respinta in quanto infondata, non potendo peraltro, come suggestivamente prospettato dai convenuti, farsi applicazione dell'art. 115 c.p.c. stante l'incompatibilità delle prospettazioni fornite dalle parti in causa, con conseguente esclusione del ricorso al principio di non contestazione (cfr. Cass. Civ. Sez. 6-2, 2/12/2019, n. 31402).

2. Sull'esercizio del diritto in modo conforme al titolo

Appurata l'esistenza della servitù di passo, parte convenuta si duole, ai sensi dell'art. 1065 c.c., del fatto che la stessa sia stata esercitata in modo non conforme al titolo.

Al riguardo, due sono le contestazioni avanzate dai sig.ri [REDACTED] in primo luogo, basandosi sul tenore testuale della pattuizione contenuta nell'atto costitutivo del 21/2/1960 (cfr. doc. 7 attore), viene evidenziato come la servitù sia stata costituita sulla "porzione di corte assegnata al piede 1 (875/a)" e non già sull'intera corte. In secondo luogo, facendo leva sulla seconda parte del già menzionato art. 1065 c.c. ("Nel dubbio circa l'estensione e le modalità di utilizzo, la servitù deve ritenersi costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente"), parte convenuta afferma che il transito dovrebbe essere esercitato non attraverso l'area cortiliva, bensì sulla porzione perimetrale ed esterna del cortile come da elaborato grafico prodotto *sub* doc. 3.

Entrambe le prospettazioni sono, tuttavia, prive di fondamento.

Quanto al tenore testuale della pattuizione accessoria contenuta nell'atto costitutivo, va osservato che, con tale atto, le sig.re [REDACTED] e [REDACTED] (originarie



danti causa delle parti), previa costituzione di usufrutto in favore della madre sig.ra [REDACTED] [REDACTED] “addivenivano alla divisione del fabbricato di cui al mappale 875 (ora 471) in relazione alla nuda proprietà, nelle seguenti porzioni:

- 875/b attribuita alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] caratterizzante verosimilmente i luoghi dell'attuale attore;
- 875/a attribuita alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] caratterizzante verosimilmente i luoghi dell'attuale convenuto” (cfr. C.T.U., pag. 26 ed elaborazione grafica allegata sub 1 alla perizia integrativa).

Appare, quindi, evidente che l'espressione «porzione» utilizzata nell'atto costitutivo non può essere intesa come riferita ad una partizione interna della corte identificata al mappale 875/a (ora particella [REDACTED] sub da 6 a 11), quanto piuttosto all'intera area derivante dal frazionamento dell'originario fondo indiviso in due mappali di cui uno, il fondo servente censito al n. 875/a, intestato a [REDACTED] [REDACTED] e l'altro, il fondo dominante censito al n. 875/b (ora particella [REDACTED] sub [REDACTED] e da 16 a 20), attribuito a [REDACTED] [REDACTED] (cfr. elaborazione grafica allegata sub doc. 1 al supplemento peritale).

Ne consegue che l'obiezione sollevata dai convenuti secondo cui la servitù dovrebbe essere tutt'al più esercitata lungo la porzione perimetrale esterna della corte (cfr. doc. 3), anziché sulla corte, non trova conforto nel tenore letterale del titolo e appare, quindi, infondata.

Nemmeno può invocarsi, al riguardo, la seconda parte dell'art. 1065 c.c. di modo da individuare il tracciato della servitù “in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente”.

Tale previsione, come reso palese anche dall'*incipit* della norma, presuppone una situazione di incertezza in ordine all'estensione del diritto (“Nel caso di dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio”), condizione che, alla luce delle inequivoche previsioni contenute nell'atto costitutivo, non pare affatto ricorrere nel caso di specie, sicché non sussistono i presupposti per fare applicazione della disposizione invocata dai convenuti (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, 23/2/2007, n. 4222) le cui argomentazioni andranno, pertanto, disattese.

3. Sull'offerta formulata ai sensi dell'art. 1068, comma 2, c.c.

La difesa di parte convenuta, in via subordinata, ha formulato un'offerta ai sensi del secondo comma dell'art. 1068 c.c., volta a trasferire l'attuale tracciato della servitù dal cortile interno alla “sola striscia perimetrale ed esterna del cortile medesimo” (cfr. comparsa di costituzione, pag. 9).



La disposizione invocata specifica, infatti, che: *“se l’originario esercizio è divenuto più gravoso per il fondo servente o se impedisce di fare lavori, riparazioni o miglioramenti, il proprietario del fondo servente può offrire al proprietario dell’altro fondo un luogo egualmente comodo per l’esercizio dei suoi diritti e questi non può ricusarlo”*.

I presupposti per l’applicazione della norma sono essenzialmente due: in primo luogo, l’originario tracciato della servitù deve essere divenuto più gravoso per il fondo servente o, comunque, ostativo all’esecuzione di interventi conservativi e/o migliorativi sullo stesso; in secondo luogo, lo sviluppo alternativo della servitù non deve comunque risultare meno agevole per il fondo dominante.

Grava, naturalmente, sulla parte che invoca tale disposizione fornire prova dell’esistenza del duplice presupposto appena indicato.

Ebbene, la difesa dei convenuti non ha offerto la prova del fatto che l’attuale sviluppo della servitù abbia reso più gravoso il vincolo apposto a carico del fondo servente o abbia, comunque, impedito di eseguire interventi di riparazione o miglioramento.

Al riguardo, come anticipato con ordinanza in data 27/5/2022 il cui contenuto si conferma, le prove testimoniali articolate appaiono irrilevanti in quanto: i capitoli *sub* nn. 1-2-3-4-6-9-10 sono relativi a circostanze da provarsi in via documentale; i capitoli *sub* nn. 7-8 sono formulati in termini generici; il capitolo *sub* n. 5 è relativo a circostanza pacifica e comunque non contestata; i capitoli *sub* nn. 11-12 contengono giudizi e valutazioni preclusi al teste.

Lo stesso C.T.U., geom. [REDACTED] alle pagine 43 e 52 dell’elaborato peritale, ha comunque negato che vi sia stato un aggravio a carico del fondo servente arrivando, anzi, a sostenere che le innovazioni realizzate sul fondo attoreo avrebbero ridotto il peso imposto al fondo di proprietà dei convenuti².

In ogni caso, è stato escluso dal perito d’ufficio che lo sviluppo alternativo della servitù prospettato dai convenuti consenta un esercizio del diritto di transito in modo *“egualmente comodo”* per il titolare del fondo dominante come pure espressamente richiesto dalla norma invocata.

Il C.T.U. ha, infatti, specificato che: *“In linea di massima, fatto salvo lo stato odierno dei luoghi, e quanto evidenziato ai precedenti paragrafi, tale proposta renderebbe*

² *“Considerato lo stato in essere, di fatto, il locale, ex lavanderia, ha reso meno praticabile l’accesso carraio a quelle che in origine erano i porticati (barchesse) transitabili soprattutto con mezzi meccanici. Da tale situazione si ravvede una diminuzione del carico carraio a beneficio del fondo servente a conseguenza della costruzione dell’esaminanda lavanderia, a ragione della «tappatura» dell’accesso carraio e del conseguente non più esercitabile accesso alle ex barchesse”* (cfr. supplemento peritale, pag. 31).



possibile il fattivo esercizio della servitù. Ciò se non fosse per la necessità di spostamento della scala pedonale evidenziata in Foto n. 11 e per la necessità di creazione dell'accesso carraio in corrispondenza al muretto di elevazione dell'attore, nella posizione evidenziata nell'attuale Foto n. 7" (cfr. supplemento peritale, pagg. 29-30).

Ne consegue che il trasferimento del luogo di esercizio del diritto di passo in corrispondenza della striscia perimetrale esterna del cortile, se in astratto potrebbe comunque consentire di esercitare la servitù, in concreto richiederebbe la realizzazione di interventi innovativi dello stato dei luoghi (*i.e.*, rimozione della scala pedonale e creazione di nuovo accesso carraio) che appaiono incompatibili con la *ratio* del secondo comma dell'art. 1068 c.c. Tale disposizione consente, infatti, il trasferimento del luogo di esercizio della servitù a condizione che ciò non comporti disagi a carico del fondo dominante, circostanza quest'ultima che, come detto, non si verifica nel caso di specie frustrando l'applicazione della norma invocata dalla difesa dei convenuti le cui prospettazioni andranno, dunque, respinte.

4. Sull'aggravio della servitù ai sensi dell'art. 1067, comma 1, c.c.

Sempre in via riconvenzionale subordinata, la difesa dei convenuti ha eccepito l'intervenuto aggravio della servitù ai sensi del primo comma dell'art. 1067 c.c. in conseguenza della creazione di un volume aggiuntivo sul fondo attoreo (pari a 158,76 mq) costituito dal locale lavanderia e dal porticato edificati dall'attore in forza di permesso di costruire oneroso in sanatoria n. 2798/2008 (cfr. doc. 2 comparsa).

Al riguardo, lamentano i convenuti che, a seguito di detto intervento edilizio, il fondo servente, da semplice area di transito per raggiungere l'immobile di proprietà attorea, sarebbe divenuto spazio di manovra così aggravando in misura significativa il vincolo apposto su detto fondo.

Di qui la richiesta di rimessione in pristino con conseguente demolizione del volume aggiuntivo o, in subordine, di risarcimento danni ai sensi dell'art. 2043 c.c.

La domanda, così come formulata, deve essere rigettata per carenza di prova.

Parte convenuta si duole, come anticipato, del fatto che l'intervento additivo realizzato dall'attore sul proprio lotto avrebbe, in definitiva, compromesso la piena fruibilità del fondo servente adibendolo ad area di manovra, oltre che di transito, e comunque avrebbe reso disagiata per i convenuti la sosta e la fermata all'interno del cortile di loro esclusiva proprietà.



I capitoli di prova formulati al riguardo *sub* nn. 11 e 12, oltre ad essere articolati in termini generici, contengono giudizi e valutazioni che sono preclusi al teste, sicché si palesano inammissibili.

In ogni caso, il perito d'ufficio ha efficacemente chiarito che: *"in linea di massima non si ravvedono questioni del genere in quanto all'interno del mappale 471/14, ex 471/13, le opere hanno riguardato il cambio d'uso del precedente porticato in locali abitabili in ampliamento alla già vecchia unità residenziale, ovvero, la realizzazione degli accessori sanati (Wc e Lavanderia). È pertanto evidente che la miglioria attuata dall'attore non ha riguardato la realizzazione di nuove unità immobiliari che abbiano aggravato in modo particolare la servitù"* (cfr. C.T.U., pagg. 43 e 52, nonché supplemento peritale, pag. 31).

Tali considerazioni sono condivise dal Tribunale essendo di tutta evidenza che l'intervento edilizio che è stato realizzato sul fondo attoreo, consistente nella chiusura del precedente portico carraio e nella contestuale realizzazione di locali di servizio, non ha comportato di per sé un incremento del transito sul fondo servente o un utilizzo dello stesso in termini peggiorativi per i sig.ri [REDACTED]

La circostanza poi che l'attore, avendo occluso il porticato, debba effettuare le manovre sul fondo dei convenuti è rimasta del tutto indimostrata, così come generica è l'allegazione secondo cui la presenza dei volumi additivi avrebbe reso meno agevole la sosta e la fermata dei veicoli sul fondo servente.

Ne consegue che la domanda di accertamento dell'aggravio della servitù deve essere respinta perché infondata con conseguente assorbimento delle domande di rimessione in pristino e risarcimento danni le quali sono state, peraltro, articolate in termini generici e aspecifici.

5. Sulla sussistenza delle turbative all'esercizio del diritto di passo pedonale e carraio

Esaurita la disamina delle eccezioni e delle domande riconvenzionali è ora possibile procedere alla verifica della sussistenza di turbative all'esercizio della servitù.

Al riguardo, giova ribadire che, in base al titolo, il diritto del cui accertamento si tratta è una servitù di transito sia pedonale sia carraio a favore del fondo attoreo, individuato catastalmente al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 12 e sub da 16 a 20 (ex sub 14), e a carico del fondo servente censito al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub da 6 a 11 (cfr. supplemento peritale, pag. 22).



Il C.T.U. ha inequivocabilmente chiarito che l'accesso al fondo dominante si attua per il tramite della ridetta servitù (*“Ciò soprattutto in relazione al transito carraio che non può avvenire che attraverso la corte interna, sua caratteristica, del più ampio fabbricato a ferro di cavallo”* - cfr. perizia, pag. 35), la quale, giova sottolinearlo, non consente affatto la sosta o la fermata sul fondo dei convenuti, ma soltanto il transito al fine di raggiungere il fondo attoreo.

Ebbene, parte attrice si duole del fatto che l'indebito utilizzo da parte dei convenuti della corte interna come area di parcheggio precluderebbe *de facto* l'esercizio del diritto di passaggio così integrando una turbativa per la cui cessazione ha agito ai sensi dell'art. 1079 c.c.

Al riguardo, il C.T.U. ha concluso nel senso che la modificazione dello stato dei luoghi verificatasi a seguito dell'intervento edilizio realizzato sul fondo attoreo di cui al permesso di costruire in sanatoria allegato *sub* doc. 2 di parte convenuta, ha inciso sulle concrete modalità di esercizio della servitù.

Nello specifico, osserva il perito come: *“la situazione catastale originaria, in relazione alla servitù del 21/02/1960, presupponeva un accesso carraio da e per il porticato aperto, nella posizione di cui alla Foto n. 6, in luogo della posizione dell'auto «Mini» ivi rappresentata ed analogo spazio più a monte, ovvero, davanti alle tre colonne ancora visibili al piano superiore”* (cfr. C.T.U., pagg. 37- 38). Tale situazione è stata, tuttavia, alterata a seguito della chiusura del porticato da parte dell'attore, potendosi peraltro desumere dalla documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali che: *“le opere appena citate siano state ultimate in data 31/01/1980, pertanto a decorrere da tale periodo si può far risalire il venir meno dell'accesso carraio attraverso il portico più volte narrato”* (cfr. C.T.U., pag. 39).

La descritta modificazione dello stato dei luoghi, se pure è di per sé inidonea (in difetto di eccezione di prescrizione) a comportare l'estinzione del diritto ai sensi dell'art. 1074 c.c., cionondimeno assume rilevanza ai fini dell'accertamento della turbativa da intendersi quale *“comportamento che ponga in dubbio o in pericolo l'esercizio della servitù”* (cfr. *ex multis* Cass. Civ. Sez. 2, 13/2/1999, n. 1214; id. 30/5/2014, n. 12258).

Ebbene, la chiusura del passaggio carraio, se da un lato non produce effetti circa l'esistenza e l'utilità della servitù (cfr. art. 1075 c.c.), dall'altro è senz'altro idonea ad incidere sulla determinazione delle sue concrete modalità di esercizio.

Al riguardo, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che: *“L'indagine sulla sussistenza, ad opera del proprietario del fondo servente, di atti di violazione o*



turbativa della servitù va condotta con riferimento all'estensione ed alle modalità di esercizio della servitù medesima, come fissate dal titolo costitutivo, e, pertanto, deve tenere conto anche delle specificazioni che tale titolo contenga in ordine alla «utilitas», ove le stesse non abbiano mero valore indicativo, ma valgano a qualificare e delimitare il diritto» (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, 6/8/2019, n. 21003).

Nella fattispecie in esame, tuttavia, il titolo costitutivo nulla dice in proposito limitandosi a prevedere che il fondo dominante (n. 875/b) ha “*diritto di transito pedonale e carraio attraverso la porzione di corte assegnata al piede 1 (875/a) e attraverso la porta che dà accesso all'orto di mattina*” (cfr. doc. 7 attore), di talché, in assenza di puntuali specificazioni in ordine all'effettivo sviluppo della servitù di passo, le sue modalità di esercizio devono ritenersi disciplinate dalle norme civilistiche (artt. 1063 ss. c.c.).

Nel caso in esame, avendo parte attrice occluso l'originario accesso carraio, ai fini della prova della sussistenza della turbativa occorre la dimostrazione del fatto che il posizionamento delle autovetture in sosta all'interno dell'area cortiliva (unico possibile impedimento all'esercizio del diritto di transito – cfr. C.T.U., pagg. 45 e 50, nonché pag. 28 supplemento peritale) sia tale da rendere impraticabile o, comunque, eccessivamente difficoltoso raggiungere il fondo dominante.

Tale prova, tuttavia, in mancanza di un percorso obbligato di esercizio della servitù di passo a seguito dell'intervenuta chiusura dell'accesso carraio, non è stata fornita, non essendo stata in nessun modo documentata la necessità di esercitare il passaggio in corrispondenza della porzione del fondo servente ove sono ubicati gli stalli di sosta (cfr. doc. 1 e 3 convenuti).

Lo stesso C.T.U., al riguardo, afferma in modo inequivoco che: “*infatti osservando l'Allegato n. 3, si noterà che la larghezza dell'area interessata dalla servitù è poco inferiore a ml. 20,00, che, pertanto, l'esercizio della servitù [...] potrebbe svolgersi in all'incirca n° 7 spicchi della larghezza poco inferiore a ml. 3.00. Ciò consegue, osservando l'Allegato n° 3 da sx a dx, che per i primi due spicchi, corrispondenti all'incirca alla zona di parcheggio larga ml. 5.35, il parcheggio ostacolerebbe la servitù. Sarebbe invece consentita nello spazio di manovra largo ml. 2.75. Le successive aree di parcheggio di ml. 2.40-2.15-2.15 ostacolerebbero all'incirca altri 3 spicchi, e soprattutto i parcheggi di 2.15-2.15 ostacolerebbero il passaggio pedonale in corrispondenza alla scala recentemente costruita dall'Attore. Infine gli ultimi due spicchi potrebbero essere considerati all'incirca liberi, quindi non ostacolanti la*



servitù. Tale disanima, seppur sommaria, è necessaria esclusivamente a far comprendere, che senza chiara definizione della servitù, in corso di causa, risulta impossibile rispondere chiaramente al quesito che vuole la definizione delle modalità di esercizio della servitù, ovvero, degli ostacoli infrapposti da parte convenuta” (cfr. supplemento peritale, pagg. 27-28).

Risulta quindi evidente che nella fattispecie in esame sarebbe stato precipuo onere dell'attore dedurre: *“attraverso una puntuale descrizione dei luoghi, le modalità del passaggio attualmente esercitato rispetto a quello in precedenza goduto, così da consentire di stabilire la effettiva incidenza della modifica dei luoghi [intesa quale realizzazione degli stalli di sosta] sul possesso della servitù”* (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, 30/5/2014, n. 12258), onde appurare la sussistenza della denunciata turbativa.

In difetto di prova dell'effettivo e attuale impedimento all'esercizio del diritto di transito, non avendo come detto la servitù più alcuno sviluppo necessitato, la domanda attorea dovrà essere respinta.

Né a tal fine possono venire in rilievo le deduzioni istruttorie articolate dall'attore in quanto: i capitoli A e D sono relativi a circostanze pacifiche; i capitoli B - E - G - H sono formulati in termini generici; i capitoli C e F contengono giudizi e valutazioni preclusi al teste, sicché l'ordinanza del 27/5/2022 va sul punto confermata.

La domanda attorea, quanto all'accertamento della sussistenza di turbative all'esercizio della servitù, deve essere quindi respinta con conseguente caducazione delle relative domande accessorie.

6. Sulla domanda risarcitoria

Essendo stata rigettata la domanda volta all'accertamento delle turbative frapposte dai convenuti all'esercizio del diritto di passo sulla corte interna stante la carenza di prova (in assenza, come detto, di un percorso obbligato per raggiungere il fondo dominante) in ordine all'effettivo impedimento al transito sul fondo servente derivante dal posizionamento dei veicoli in sosta, la domanda risarcitoria, peraltro formulata in termini generici, deve essere parimenti disattesa.

7. Sulla regolamentazione delle spese di lite e di C.T.U.

Tenuto conto della reciproca soccombenza, sussistono i presupposti di cui all'art. 92, comma 2, c.p.c., per la integrale compensazione tra le parti delle spese processuali, nonché delle spese di C.T.U., così come liquidate in forza di separati decreti in data 19/1/2019 e 27/4/2022, le quali graveranno in via definitiva per metà a carico di parte



attrice e per metà in capo ai convenuti (cfr. Cass. Civ. Sez. 6-2, 7/9/2016, n. 17739; id. Sez. 1, 10/6/2020, n. 11068).

P.Q.M.

Il Tribunale di Brescia, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione di sattesa o assorbita:

- **accerta e dichiara** l'esistenza del diritto di servitù di transito pedonale e carroia a favore del fondo attoreo, individuato catastalmente al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 12 e sub da 16 a 20 (ex sub 14), e a carico del fondo servente censito al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub da 6 a 11, di proprietà dei convenuti;
- **rigetta** la domanda di accertamento delle turbative poste in essere dai convenuti all'esercizio della servitù e, per l'effetto,
- **respinge** la domanda risarcitoria formulata da parte attrice;
- **rigetta** le domande svolte in via riconvenzionale e in progressivo subordine dai convenuti;
- **compensa integralmente** tra le parti le spese processuali;
- **pone definitivamente** il costo della C.T.U. e del relativo supplemento, come da separati decreti di liquidazione in data 19/1/2019 e 27/4/2022, per metà a carico di parte attrice e per metà a carico delle parti convenute

Brescia, 28/11/2022.

Il giudice
Andrea Tinelli

Provvedimento redatto con la collaborazione del dott. Andrea Marchesi, magistrato ordinario in tirocinio mirato.

