



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO di ROMA
SEZIONE VIII CIVILE- II Collegio

Composta dai magistrati:

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| dott. Giuseppe Staglianò | Presidente |
| dott.ssa Gemma Carlomusto | Consigliere Rel. |
| dott.ssa Bianca Maria D'Agostino | Giudice Ausiliario |

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n° 4339/2014 RG vertente

TRA

████████████████████ SRL

in persona del l.r.p.t. elettivamente domiciliato in Roma v. ██████████ n. ██████, presso lo studio dell'Avv.

██████████ che lo rappresenta e difende, per procura in calce alla citazione introduttiva.

APPELLANTE

E

████████████████████ SRL

in persona del l.r.p.t. elettivamente domiciliato in Roma, v. ██████████ n. ██████ presso lo studio degli

Avv.ti ██████████ che lo rappresentano e difendono, per procura in calce alla comparsa di costituzione.

APPELLATA

OGGETTO : Servitù.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO e MOTIVI DELLA DECISIONE

██████████ srl ha proposto appello nei confronti di ██████████ srl avverso la sentenza n. 3135/2014 del Tribunale Civile di Roma, depositata il 10.02.2014, che in accoglimento della domanda proposta da ██████████ ha disposto, a vantaggio del fondo della ██████████ sito in Roma, Tenuta Crescenza, la costituzione di una servitù di passaggio sulla proprietà della ██████████ secondo il tracciato indicato dal ctu nominato nel giudizio, interessante anche un ponte che consente l'attraversamento del Fosso dell'Acqua Traversa, ed ha condannato l'odierna appellante a rimuovere ogni impedimento al passaggio, ponendo a carico di ██████████ il pagamento in favore di ██████████ di un'indennità di € 7.000,00, con interessi legali dalla decisione al soddisfo.

In prime cure la ██████████ a fondamento della propria domanda, aveva dedotto di essere proprietaria del terreno dianzi indicato, che era diviso dal citato Fosso in due porzioni non comunicanti tra loro; che la parte a sud del Fosso godeva di autonomo accesso sulla via pubblica, mentre quella a nord era interclusa ed in stato di completo abbandono; che la ██████████ non consentiva il passaggio sulla sua proprietà per accedere a tale porzione, avendo installato un cancello chiuso con lucchetto; -la ██████████ costituitasi in giudizio, aveva chiesto il rigetto della domanda, per assenza dei presupposti di cui all'art 1051 cc ed in subordine di determinare il percorso della costituenda servitù con specifiche modalità e con l'imposizione di un'indennità pari ad € 50.000,00 o ad altra somma ritenuta di giustizia.

Il Tribunale disponeva ctu per la verifica dello stato dei luoghi ed all'esito accoglieva le domande di ██████████

Il primo giudice riteneva sussistere l'interclusione per una delle due porzioni del fondo attoreo, in quanto non servita da pubblica strada e perimetrata su tre lati da terreni altrui, nonchè sul quarto dall'alveo del fosso presente in loco, e che la costituzione di una servitù di passo sulla porzione del terreno della convenuta ██████████ già adibita al medesimo uso, fosse quella la soluzione più conveniente; disponeva il pagamento in favore di ██████████ di una indennità che determinava ai sensi dell'art. 1053 c.c., in complessivi € 7.000,00, con gli interessi legali dalla decisione al soddisfo; escludeva infine di dover ordinare la realizzazione degli ulteriori lavori descritti e quantificati dal



consulente, ritenendoli finalizzati solo a delimitare il confine tra la zona di passaggio nel fondo servente e la restante parte della proprietà della [REDACTED]

L'appellante, in questo grado, censura tale decisione, lamentando, con i primi tre motivi di gravame, che il Tribunale ha erroneamente valutato lo stato dei luoghi ed omissivo di motivare in ordine alla propria eccezione di mutatio libelli, fondata sul rilievo che la [REDACTED] aveva inizialmente agito ex art 1051 cc, quale era proprietaria di un unico terreno, mentre all'esito degli accertamenti peritali era emerso che si trattava di due porzioni, di cui solo una interclusa, e dunque non sussistendo una situazione di assoluta interclusione la fattispecie avrebbe dovuto ritenersi disciplinata dall'1052 cc, con introduzione di una diversa causa petendi;

-con il quarto motivo si duole dell'eccessiva ampiezza del quesito posto al ctu e della supina adesione del giudice alle conclusioni del tecnico, così sostanzialmente rimettendo a quest'ultimo l'individuazione delle norme applicabili;

-in subordine contesta la determinazione dell'indennità liquidata e "illogica" esclusione delle spese indicate dal ctu.

Nel contraddittorio con la società appellata, che ha chiesto il rigetto del gravame, la causa è stata trattenuta in decisione e successivamente rimessa sul ruolo per un supplemento di indagini peritali, avendo il Collegio rilevato che dagli accertamenti eseguiti dal ctu nominato in occasione dell'esecuzione della sentenza gravata era emersa incertezza sull'individuazione del soggetto proprietario del ponte interessato dal costituendo passaggio.

Nominato un nuovo ctu ed acquisita la relazione del medesimo, il giudizio è stato nuovamente trattenuto in decisione.

Così riassunti i fatti processuali, essendo l'accertamento della corretta instaurazione del contraddittorio di rilievo preliminare, vengono esaminate in limine le contrapposte argomentazioni delle parti, svolte al riguardo all'esito degli accertamenti ed acquisizioni documentali presso la PA effettuati dal ctu.

Nella relazione peritale, e segnatamente nella risposta fornita dalla Regione Lazio, sono state ricostruite le vicende che hanno interessato il ponte di attraversamento del Fosso dell'Acqua Traversa, posto all'interno del terreno della [REDACTED] e che vengono così di seguito riassunte:

(i) il ponte risulta essere stato realizzato a causa dei lavori, eseguiti nel 1976, dal Comune di Roma per la realizzazione del "collettore fognario denominato dell'Acqua Traversa", che hanno



determinato la deviazione (provvisoria) del Fosso dell'Acqua Traversa dalla sede del suo corso naturale, posta in area demaniale, sul terreno di proprietà della [REDACTED] al fine di collegare le due porzioni del terreno di quest'ultima società, rimaste divise dal Fosso;

-il ripristino dell'officiosità dell'alveo del Fosso dell'Acqua Traversa nella sua sede originaria, in area demaniale, ancorchè ordinato al Comune di Roma dal Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche con la sentenza n. 166/2009 depositata il 17.11.2009, non è mai stato realizzato, essendo emerso che il ripristino avrebbe determinato una sovrapposizione del corso del Fosso con il Collettore dell'Acqua Traversa, gestito da ACEA ATO 2 spa;

-la citata sentenza del 2009 del TSAP, passata in giudicato, ha, comunque, definitivamente accertato che non vi è stata alcuna acquisizione al demanio idrico della porzione di fondo in cui scorre attualmente il fosso; non vi è stata costituzione di una servitù di uso pubblico e che non sussiste uso pubblico del citato Fosso.

Tali statuizioni portano a ritenere che [REDACTED] sia proprietaria del ponte in oggetto, in quanto proprietaria del terreno sul quale il medesimo ponte insiste (sul quale, peraltro, il Comune di Roma esclude ogni diritto).

Non possono essere condivise le contrarie argomentazioni di [REDACTED] secondo cui la proprietà del ponte sarebbe pubblica, poichè il medesimo ponte sarebbe pertinenza di un bene demaniale, essendo posto a durevole servizio del Fosso dell'Acqua Traversa: infatti fanno parte del demanio idrico, oltre quelli tali per natura (tra cui l'alveo, le sponde e le rive interne dei fiumi), gli immobili che assumano natura pertinenziale per essere destinati al servizio di un bene principale pubblico (cfr. Cass. SU n. 12701 del 18/12/1998), mentre nel caso in esame il TSAP, con la citata sentenza ha escluso non solo l'esistenza di diritti reali pubblici sul terreno di [REDACTED] ma anche l'ipotizzabilità di un uso pubblico del fosso, onde non è predicabile lo svolgimento di una funzione di servizio di bene pubblico svolta da parte del ponte, la cui finalità risulta essere strettamente privatistica, e cioè di collegamento delle porzioni dell'immobile su cui insiste.

Invero, non può non evidenziarsi che l'esistenza del preteso uso pubblico mal si concilia con la chiusura all'accesso del quisque de populo, derivante dall'installazione di un cancello chiuso a chiusura del passaggio.



In conclusione ,sulla base di quanto dianzi osservato, deve ritenersi che la [REDACTED] sia stata correttamente individuata quale unica legittimata passiva della domanda proposta dalla [REDACTED]

Passando all'esame delle censure mosse dall'appellante alla sentenza impugnata, il primo motivo di gravame non risulta fondato.

In tesi dell'appellante il Tribunale avrebbe erroneamente ritenuto sussistente uno dei presupposti previsti dall'art 1051 1° co cc, e segnatamente l'interclusione dell'immobile di [REDACTED] ed avrebbe ommesso di rilevare la mancata dimostrazione da parte dell'istante di non potersi procurare l'accesso sulla via pubblica senza particolare dispendio o disagio.

Tuttavia dalla lettura della sentenza gravata emerge che il primo giudice ha espressamente motivato in ordine al primo rilievo, dando atto che dalla verifica dello stato dei luoghi effettuata dal ctu è emerso che solo la porzione inferiore del terreno di [REDACTED] ha accesso dalla via pubblica(v. Tuscia) attraverso un cancello pedonale e carrabile, mentre la porzione superiore è interclusa, poiché delimitata dall'alveo del Fosso e da proprietà private sugli altri lati ed ha ritenuto tali rilievi idonei a fondare l'azione proposta ex art 1051 cc.

Tale valutazione è condivisa dal Collegio: infatti, la S. Corte ha precisato che,sebbene, di norma, l'indagine diretta ad accertare l'interclusione di un fondo, ai fini della costituzione di una servitù di passaggio ai sensi dell'art. 1051cc, postuli la considerazione di questo nella sua unitarietà, *il concreto stato dei luoghi è suscettibile di diversa valutazione allorché le unità di cui si compone il bene siano distinte ed autonome per l'impossibilità di porle in comunicazione fra loro oppure quando, pur sussistendo astrattamente tale possibilità di comunicazione che farebbe venire meno l'interclusione che caratterizza una soltanto di dette unità, la sua concreta realizzazione implichi l'esecuzione di opere che comportino eccessivo dispendio o disagio*, non rilevando che quello stato sia la conseguenza di ostacoli naturali ovvero del fatto dello stesso proprietario del bene, in quanto, nell'ipotesi in cui la trasformazione dei luoghi determinante l'interclusione sia stata effettuata da colui che chiede la costituzione della servitù, devono nondimeno riconoscersi sussistenti le condizioni di cui alla citata norma, se la trasformazione stessa è stata operata avendo di mira il conveniente uso del fondo,come nel caso in esame. (cfr. Cass, n. 4930 del 18/08/1981).

Non è fondata anche l'ulteriore doglianza relativa alla mancata dimostrazione di non potersi procurare l'accesso sulla via pubblica senza particolare dispendio o disagio: anche al riguardo il



Tribunale ha evidenziato che, in base ai rilievi peritali è emerso che si deve escludere la realizzabilità di un passaggio sulle diverse altrui proprietà per differenze di quota tra i terreni e per la presenza di manufatti edilizi, e che il percorso importante il passaggio sul terreno di [REDACTED] è il più breve (60 metri), meno costoso e tale da incidere solo in misura lieve sul terreno della [REDACTED] insistendo su area già destinata al medesimo uso.

La Corte condivide tale valutazione: è infatti di tutta evidenza che la realizzazione ex novo di un ulteriore ponte importerebbe costi di progettazione e realizzazione di opere di reggimento e consolidamento dell'alveo del Fosso, importanti un notevole dispendio economico, rispetto al disagio imposto alla controparte dalla costituenda servitù, ed inoltre il piano paesaggistico-PTPR del Parco di Veio - all'interno del quale è sito il terreno di [REDACTED] fa assoluto divieto ad attività edilizie assimilabili alla costruzione di un ponte.

Va disattesa anche l'argomentazione con cui l'appellante ritiene che la domanda dovesse essere proposta ex art 1052 cc asseritamente applicabile "in tutti quei casi in cui un fondo abbia accesso alla via pubblica" e si duole dell'introduzione in corso di causa di domanda nuova.

Gli elementi necessari per l'accoglimento delle domande ex art 1051 cc e 1052 cc sono diversi, posto che l'art 1051 cc tende a tutelare soltanto l'interesse del fondo dominante, mentre l'art. 1052 cc mira a tutelare un effettivo interesse *della collettività*, perchè il passaggio richiesto può essere concesso dal giudice solo qualora accerti che la domanda risponde alle esigenze dell'agricoltura o dell'industria (cfr. Cass. n. 21597 del 15/10/2007)

Passando all'esame del secondo motivo di gravame, col medesimo l'appellante si duole della genericità e dell'ampiezza del quesito posto al ctu e della "apodittica" condivisione delle conclusioni del tecnico in punto di diritto.

La doglianza non è infondata: ex art 191 cpc la formulazione dei quesiti al tecnico è attività spettante al giudice ed il quesito indicato dal primo giudice è correttamente volto ad acquisire conoscenza dello stato dei luoghi e della sussistenza dei presupposti necessari per la valutazione della domanda attorea, mentre l'adesione alle conclusioni prese dal ctu è censurabile solo se fondata sull'applicazione erronea delle norme giuridiche regolanti la fattispecie, e nel caso in esame le osservazioni dianzi svolte escludono un tale errore.

Con il terzo motivo di appello [REDACTED] si duole della errata determinazione del percorso della servitù poiché per fatto sopravvenuto il ponte risulterebbe crollato, ma invero, all'attualità, di tale crollo



non vi è evidenza attesa la rappresentazione dei luoghi emergente dalla documentazione prodotta da parte appellata (immagine satellitare su google maps).

Con il quarto motivo di gravame l'appellante censura la determinazione della indennità spettante al fondo servente.

Assume [REDACTED] che il Tribunale non avrebbe tenuto conto dello svolgimento di attività commerciale sul proprio terreno, dei rischi che la stessa correrebbe nel consegnare a controparte le chiavi del proprio cancello e della possibilità per [REDACTED] di essere autorizzata alla realizzazione di un proprio ponte, prima dei vincoli imposti dalle norme urbanistiche e dal piano paesaggistico. Nessuna di tali argomentazioni è condivisibile: l'indennità risulta correttamente determinata, tenendo conto di un valore unitario al mq del terreno in € 50,00 - ben superiore a quello di terreno agricolo - € 8,00 al mq - che è la categoria cui appartiene - , in considerazione dell'urbanizzazione dei luoghi e della vicinanza con la città di Roma, del disagio derivante dall'esercizio del transito all'attività ivi svolta dall'appellante (ancorchè tu abbia rilevato solo meri depositi di materiale).

Di converso non vi riscontro dei pretesi rischi paventati da [REDACTED] non meglio chiariti e scarsamente ipotizzabili a motivo dell'esistenza sui luoghi di causa di un sistema antifurto di cui dà atto la stessa appellante.

Infine, non è dato comprendere le ragioni - giuridicamente rilevanti - in base alle quali dovrebbe rilevare nella determinazione dell'indennità la scelta di agire per la costituenda servitù in epoca recente anziché in passato.

Da ultimo [REDACTED] si duole dell'erronea/ mancata inclusione in sentenza delle opere per la delimitazione del confine sinistro del percorso della servitù.

Tuttavia tali opere non risultano finalizzate unicamente alla confinazione: il ctu risulta averle indicate in quanto necessarie per evitare sconfinamenti ed eventuali condotte intrusive sul fondo servente e quindi volte ad assicurare il minimo aggravio per il medesimo fondo servente ed a garantire un corretto esercizio del passaggio.

Pertanto in tali limiti la statuizione del primo giudice deve essere riformata.

Le spese di lite, in ipotesi come quella in esame di riforma parziale della sentenza impugnata, vanno rivalutate per entrambi i gradi, quale conseguenza della pronuncia adottata, procedendo ad un nuovo regolamento delle stesse, il cui onere va attribuito e ripartito tenendo presente l'esito complessivo della lite, poiché la valutazione della soccombenza va valutata base ad un criterio



unitario e globale. (cfr. Cass. n. 27056 del 06/10/2021; Cass. n. 9064 del 12/04/2018; Cass. n. 11423 del 01/06/2016)

Tali considerazioni assorbono l'ultimo motivo di gravame con cui [REDACTED] si duole della liquidazione da parte del Tribunale delle spese processuali

Dette spese, per entrambi i gradi, in considerazione dell'entità della reciproca parziale soccombenza, possono ritenersi compensate per un quinto e vanno poste a carico dell'appellante per il restante importo.

Le spese relative alla nuova ctu disposta in questo grado a seguito di rilievo d'ufficio vanno poste a carico di ciascuna parte al 50%.

P. Q. M.

La Corte d'Appello di Roma, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza disattesa, così decide:

- in parziale accoglimento dell'appello proposto da [REDACTED] srl nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] srl ed in parziale riforma della sentenza n.3135/2014 del Tribunale Civile di Roma, depositata in data 10.02.2014, condanna la [REDACTED] [REDACTED] srl a realizzare a proprie spese le opere indicate nella ctu arch. [REDACTED] nella relazione peritale depositata in primo grado ;
- condanna l'appellante alla rifusione delle spese di lite di entrambi i gradi in favore dell'appellato, nella misura di 4/5 dell'importo che liquida per intero, per il primo grado in € 350,00 per esborsi ed € 3.300,00 per compenso, oltre Iva, Cpa e rimborso forfetario, oltre quelle per la ctu disposta in primo grado, come liquidate in separato decreto, e per il secondo grado in € 3.936,00 per compenso, oltre Iva, Cpa e rimborso forfetario;
- dichiara interamente compensato il restante quinto;
- pone definitivamente a carico di ciascuna parte al 50% le spese relative alla nuova ctu disposta in questo grado, come liquidate in separato decreto.

Roma, 08/02/2023

IL PRESIDENTE

Dott. Giuseppe Stagliano

IL CONSIGLIERE REL.

Dott.ssa Gemma Carlomusto

