TRIBUNALE DI COSENZA
Seconda Sezione Civile

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Cosenza, seconda sezione civile, in composizione monocratica, nella persona del giudice, dott.ssa Giusi Ianni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 4656 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2021 e vertente

TRA

[redacted] elettivamente domiciliata in Acri (CS) alla Via [redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted] da cui è rappresentata e difesa giusta procura in calce all'atto introduttivo

- ATTRICE -

E

[redacted], elettivamente domiciliata in Acri (CS), alla Via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] da cui è rappresentata e difesa in forza di mandato materialmente congiunto alla comparsa di costituzione

- CONVENUTA -

OGGETTO: servitù.

CONCLUSIONI

Come da verbale di udienza del 23.1.2023.

PREMESSO IN FATTO

Con l'atto introduttivo del giudizio [redacted] premesso di avere ottenuto nei confronti di [redacted] e [redacted] sentenza (n. 1524/2020) che riconosceva l'esistenza in favore della sua proprietà e a carico della proprietà delle controparti di una servitù di passaggio, chiedeva effettuarsi il medesimo accertamento nei confronti di [redacted] divenuta proprietaria del fondo

Firmato Da: IANNI GIUSI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5b24e5cf487cdf355b0ca5bbd2568974

servente in forza di atto pubblico a rogito notaio [redacted] del 26.9.2017; ciò sul presupposto dell'inopponibilità all'odierna convenuta della sentenza n. 1524/2020, in ragione della mancata trascrizione della domanda. Si costituiva in giudizio [redacted] osservando che in forza dell'inopponibilità della sentenza n. 1524/2020, ella aveva acquistato il preteso fondo servente libero da pesi e gravami, non risultando la servitù evocata neppure nell'atto di trasferimento in suo favore. La causa era istruita solo documentalmente - venendo disattese le istanze istruttorie delle parti - e trattenuta in decisione in data 23.1.2023, previa concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 cpc per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

RITENUTO IN DIRITTO

1. La domanda è fondata e va accolta per le ragioni che seguono.

1.1 Pacifico e documentalmente riscontrabile è che nell'ambito di altro contenzioso svoltosi dinanzi a questo Tribunale (n. 5245/2014 Rg) [redacted] agiva nei confronti di [redacted] e [redacted] al fine di sentir accertare e dichiarare l'esistenza di una servitù di passaggio a vantaggio del terreno di sua proprietà - sito in Acri, distinto al catasto al foglio [redacted] p.lle [redacted] - e a carico della proprietà dei convenuti, catastalmente identificata al foglio [redacted] p.lla [redacted] con condanna dei convenuti medesimi alla cessazione degli impedimenti e turbative all'esercizio di detta servitù oggetto di *actio confessoria*. Con sentenza del 12.9.2020 (n. 1524/2020) questo Tribunale accoglieva la domanda, ritenendo sostanzialmente non contestata, per quanto qui rileva, l'esistenza della servitù da parte dei convenuti e infondata l'eccezione di prescrizione sollevata da questi ultimi. [redacted] altresì, è che il fondo servente oggetto dell'*actio confessoria servitutis* fosse trasferito nel corso del giudizio n. 5245/2017 a [redacted] con atto di compravendita a rogito notaio [redacted] del 26.9.2017, trascritto prima della trascrizione della domanda giudiziale (che non aveva luogo). La sentenza emessa a definizione del processo n. 5245/2017 non è, quindi, opponibile a [redacted] posto che l'art. 111 c.p.c. nel fissare il principio per cui in caso di trasferimento a titolo particolare del diritto controverso nel corso del processo la sentenza emessa nei confronti del dante causa è opponibile anche al successore, fa salve le norme sull'acquisto in buon fede dei mobili e sulla trascrizione in caso di trasferimenti immobiliari. Di ciò, d'altra parte, sembra essere consapevole la stessa attrice, che chiede effettuarsi un accertamento autonomo dell'esistenza della servitù nei confronti dell'acquirente del fondo servente (accertamento certamente ammissibile, in forza della regola generale di cui all'art.

Firmato Da: IANNI GIUSI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5b24e5cf487cdf355b0ca5bbd2568974

100 cpc). Va, quindi, osservato che nel nostro ordinamento la costituzione di una servitù può avvenire solo in uno dei modi previsti dalla legge, vale a dire contratto, testamento, usucapione o destinazione del padre di famiglia. Trattandosi poi di diritto autodeterminato, individuati, cioè, sulla base della sola indicazione del relativo contenuto sì come rappresentato dal bene che ne forma l'oggetto con conseguente necessità di identificare la "causa petendi" delle relative azioni giudiziarie con i diritti stessi e non con il relativo titolo che ne costituisce la fonte, il giudice può porre a fondamento della decisione anche un fatto costitutivo del tutto diverso da quello prospettato dall'attore (Cass. 23565/2019 tra le tante). Non è possibile, invece, di fronte alla domanda di accertamento di una servitù volontaria accertare una servitù coattiva, anche in ragione del fatto che quest'ultima postula una domanda contestualmente proposta nei confronti dei proprietari di tutti i fondi che si frappongono all'accesso alla pubblica via.

Ciò posto, l'attrice ritiene esistente una servitù a favore della sua proprietà in forza di titolo contrattuale (in quanto ella acquistava la proprietà del fondo dominante in forza di donazione da parte di [redacted] che con separato atto aveva donato a [redacted] il fondo servente, riservando per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sull'esistente strada che attraversa l'appezzamento donato); nonché in ogni caso per destinazione del padre di famiglia, in quanto tanto la proprietà dell'attrice, quanto la proprietà della convenuta erano derivate dall'originaria p.lla 108, in origine di proprietà di [redacted] che aveva lasciato le cose nello stato di fatto dal quale risulta la servitù.

Orbene, si evince dagli atti che con donazione del 13.8.1986 [redacted] donava a [redacted] il terreno catastalmente identificato al fg. [redacted] p.lla [redacted] confinante (tra l'altro) con restante proprietà del donante, riservando in suo favore e dei suoi aventi causa il diritto di passaggio sia a piedi che con mezzi meccanici "sull'esistente strada che attraversa l'appezzamento donato lungo il confine con [redacted] e i coniugi [redacted] – [redacted] La donazione era trascritta e anche nella nota di trascrizione era riportata la servitù da favore della residua proprietà del donante, sicché va disattesa sul punto ogni difesa di parte convenuta con riferimento al titolo costitutivo della servitù. Con successiva donazione del 13.3.2013, il medesimo [redacted] donava a [redacted] l'appezzamento di terreno catastalmente identificato al fg. [redacted] p.lle [redacted] nello stato di fatto esistente, inclusivo di ogni servitù. Con contratto del 17.1.2008, [redacted] trasferiva a [redacted]

Firmato Da: IANNI GIUSI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5b24e5cf487cdf355b0ca5bbd2568974

[redacted] e [redacted] la proprietà della p.lla [redacted] Non si dava atto, nel predetto contratto, di servitù a carico del predetto fondo, indicato anzi come libero da ogni peso. Infine, [redacted] e [redacted] con contratto del 26.9.2017 trasferivano il preteso fondo servente a [redacted] Anche in questo atto si dava atto che il terreno era libero da gravami e diritti pregiudizievoli, avvertendosi, tuttavia, l'acquirente della pendenza del giudizio n. 5254/2014 Rg dinanzi al Tribunale di Cosenza, per l'accertamento dell'esistenza di una servitù a carico del fondo compravenduto e a favore della proprietà di [redacted] giudizio del cui esito l'acquirente accettava il rischio, con esonero tuttavia di qualsiasi onere economico che restava a carico dei venditori. Così ricostruita la documentazione in atti, deve osservarsi che la servitù volontariamente costituita, per essere opponibile all'avente causa dell'originario proprietario del fondo servente, deve essere stata trascritta o, in alternativa, espressamente menzionata nell'atto di trasferimento al terzo del fondo medesimo, rimanendo, altrimenti, vincolante solo tra le parti (Cass. 9457/2011; Cass. 21501/2018). In forza, quindi, dell'ambulatorietà delle servitù e del loro carattere prediale, la mancata menzione nell'atto di trasferimento dell'esistenza della servitù non impedisce che essa si trasferisca all'acquirente, purché sia stato trascritto l'originario titolo (ferma poi ogni questione risarcitoria o, eventualmente, di risoluzione contrattuale connessa all'omessa informazione circa l'esistenza della servitù da parte del proprietario del fondo servente, che non è materia del presente giudizio). Se così è, stante la regolare trascrizione del titolo costitutivo della servitù a carico della p.lla 593 (rappresentato dal contratto di donazione tra [redacted], la stessa si è trasferita anche ai successivi aventi causa da [redacted] inclusa l'odierna convenuta. La domanda degli attori va, conseguentemente accolta, con condanna della convenuta alla cessazione di ogni impedimento e turbativa all'esercizio della servitù riconosciuta esistente con la presente pronuncia. Resta assorbita ogni diversa questione (non potendosi in particolare prendere in esame il profilo della prescrizione della servitù, a cui pure sembra fare riferimento la convenuta nei propri scritti difensivi, stante l'intempestività della costituzione in giudizio ai fini della proposizione di eccezioni di merito non rilevabili d'ufficio).

2. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo in relazione al valore della controversia e in applicazione dei medi tabellari che appaiono congrui rispetto alle caratteristiche concrete del processo, salvo per quanto

Firmato Da: IANNI GIUSI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5b24e5cf487cdf355b0ca5bbd2568974

riguarda la fase istruttoria rispetto alla quale appaiono giustificati i minimi, essendo unica attività remunerabile il deposito di memorie ex art. 183 comma 6 cpc.

P.Q.M.

Il Tribunale di Cosenza, sezione seconda civile, in composizione monocratica e nella persona del giudice dott.ssa Giusi Ianni, definitivamente pronunciando nel processo in epigrafe, ogni contraria istanza, eccezione e difesa disattese, così provvede:

1. Accoglie la domanda di [redacted] e per l'effetto accerta l'esistenza di una servitù di passaggio a vantaggio del fondo di proprietà della [redacted] (in Acri, catastalmente identificata al fg. [redacted] e a carico della proprietà di [redacted] (catastalmente identificata al fg. [redacted] p.lla [redacted] condannando per l'effetto la convenuta alla cessazione di ogni impedimento e turbativa all'esercizio della predetta servitù;
2. Condanna la convenuta alla rifusione in favore dell'attrice delle spese e competenze del giudizio, che si liquidano in euro 277,29 per spese ed euro 4.237,00 per onorari, oltre rimborso forf. spese generali, IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore del difensore costituito dichiaratosi antistatario;
3. Manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Cosenza, 24/04/2023

Il giudice

dott.ssa Giusi Ianni

Firmato Da: IANNI GIUSI Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5b24e5cf487cdf355b0ca5bbd2568974