

N. R.G. 2758/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MANTOVA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Emmanuela Raciti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 2758/2018

PROMOSSA DA

██████████ (C.F.: ██████████) e ██████████ (C.F.:
██████████) rappresentati e difesi dagli avv.ti ██████████ giusta
procura in atti;

ATTORI

CONTRO

██████████ C.F.: ██████████ rappresentata e difesa dall'avv. ██████████
giusta procura in atti;

CONVENUTA

CONCLUSIONI

Per parte attrice: "L'avv. ██████████ precisa le conclusioni come da atto di citazione."

Per parte convenuta: "L'avv. ██████████ precisa le conclusioni come da comparsa di costituzione e
risposta."

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 10/11 luglio 2018 ██████████ e ██████████ hanno
chiamato in giudizio ██████████ al fine di ottenere l'accertamento giudiziale dell'esistenza del
diritto di servitù - avente contenuto di passaggio, pedonale e carraio, da e per la via ██████████ - a favore



del fondo di loro proprietà, identificato al catasto del Comune di Suzzara al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 1 e al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 2 (e comprensivo dei mappali [REDACTED] sub. 1 e [REDACTED] sub. 2), ed a carico del fondo di proprietà della convenuta, catastalmente identificato al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 302 e 303, con contestuale richiesta di rimessione delle cose in pristino; inoltre, in via subordinata, hanno chiesto la costituzione, anche in via coattiva, del predetto diritto di servitù di passaggio, in ragione dello stato di interclusione del fondo.

A fondamento della domanda gli attori hanno allegato: (i) di essere comproprietari, per la quota della metà indivisa ciascuno, dei beni immobili siti in Suzzara, località Riva di Suzzara, come sopra identificati, ad essi pervenuti a seguito di compravendita stipulata in data 22 dicembre 1983; (ii) che la convenuta [REDACTED] è proprietaria, in conseguenza di atto di compravendita del 12 maggio 1998 e successiva divisione giudiziale del 21 aprile 2010, dei beni immobili sopraindicati; (iii) che l'attuale assetto di proprietà è il risultato di un frazionamento e successivi atti di trasferimento di un'unica proprietà immobiliare appartenuta all'originaria parte venditrice (tale Signora [REDACTED] che con gli atti notarili di compravendita del 22 marzo 1955 e del 14 ottobre 1956 aveva posto i due fondi risultanti dal frazionamento in una situazione di subordinazione idonea ad integrare il contenuto della servitù oggetto del presente giudizio.

Tanto premesso gli attori hanno poi esposto che la predetta servitù di passaggio, pedonale e carraio, era stata esercitata pacificamente e continuativamente sino all'anno 2001, allorquando la convenuta aveva chiuso con lucchetto il cancello di accesso e svuoto da e per la via [REDACTED] trattenendo le chiavi, ed aveva inoltre edificato opere permanenti, consistenti in un muretto con recinzione, precludendo così l'utilizzo dell'area cortiva e l'accesso al loro fondo.

Con comparsa di risposta depositata in data 20 novembre 2018 si è costituita in giudizio la convenuta, la quale ha preliminarmente dato atto di essere divenuta proprietaria del fondo confinante con quello degli attori a seguito della stipula dell'atto di compravendita del 12 maggio 1998 (per la quota del 50%) e per la restante quota del 50% per effetto dell'apertura della successione ereditaria del marito, ed ha precisato che dal momento dell'acquisto dei beni immobili alcuna persona aveva transitato o chiesto di transitare per la corte, motivo per cui dopo la morte del marito, al fine di sentirsi più tutelata nella sua proprietà, aveva fatto erigere nell'area una recinzione. Ed ancora, in ordine allo stato di interclusione del fondo di proprietà della controparte, la convenuta ha allegato che già dal 1982 (periodo in cui erano stati svolti lavori di installazione dei servizi igienici nell'immobile di proprietà [REDACTED] e contestuale allaccio alla rete dell'acquedotto) l'accesso da e per la via pubblica veniva effettuato esclusivamente tramite i mappali 93 e 179 di proprietà degli attori, e soltanto successivamente tale sbocco era stato chiuso, mediante la formazione di una zona barbecue con rete ombreggiante.



All'esito di tale ricostruzione dei fatti la convenuta ha, quindi, chiesto il rigetto delle domande attoree, con conseguente accertamento dell'inesistenza del diritto di servitù carraio invocato dagli attori, ed inoltre ha formulato domanda riconvenzionale di accertamento e dichiarazione dell'intervenuta estinzione del diritto di servitù pedonale per mancato utilizzo ultraventennale.

Concessi i termini per il deposito di memorie istruttorie *ex* art. 183 comma VI c.p.c., la causa è stata istruita mediante l'acquisizione di documenti e l'assunzione delle prove orali.

Esaurita la fase istruttoria, all'udienza dell'8 novembre 2022 le parti hanno precisato le conclusioni come riportate in epigrafe avanti a questo Giudice e la causa è stata, quindi, posta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Preliminarmente deve darsi atto che il procuratore di parte attrice, in sede di udienza di precisazione delle conclusioni, ha comunicato che l'attore [REDACTED] è deceduto nel corso del giudizio.

Sul punto va rilevato che - secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità e di merito, al quale questo Giudice ritiene di aderire - la dichiarazione del difensore prevista dall'art. 300 c.p.c. ha carattere negoziale, in quanto si tratta di una dichiarazione di volontà e non di scienza (Cassazione civile, sez. I, sentenza n. 6062 del 30 maggio 1995), e presuppone dunque che il procuratore della parte colpita dall'evento esprima la volontà che il giudizio sia interrotto (cfr. Cassazione civile, sez. III, sentenza n. 4668 del 18 luglio 1981, Cassazione civile, sez. I, sentenza n. 2837 del 23 marzo 1987); di conseguenza, l'interruzione non si verifica se l'evento sia esposto dal procuratore per fini diversi da quello interruttivo (cfr. Cassazione civile, sez. II, sentenza n. 10210 del 19 maggio 2015) o quando la dichiarazione sia resa per uno scopo meramente informativo (Cassazione civile, sez. I, sentenza n. 15131 del 23 novembre 2000; Corte d'Appello Roma, sez. I, sentenza del 26 gennaio 2009), senza che il procuratore si sia contestualmente astenuto dallo svolgimento di qualsiasi altra attività difensiva.

Nel caso di specie non vi è dubbio che il procuratore di parte attrice si è limitato a dare notizia dell'evento verificatosi, e ciò a mero scopo informativo e non al precipuo fine di conseguire l'interruzione del processo, tanto che ha poi proseguito lo svolgimento dell'attività difensiva, rassegnando le conclusioni inerenti al merito del giudizio.

Conseguentemente deve ritenersi che la posizione giuridica dell'attore [REDACTED] resti stabilizzata nel presente giudizio, quale persona ancora esistente e capace, nella fase attiva del rapporto processuale, nonché in quelle successive di sua quiescenza od eventuale riattivazione dovuta alla proposizione dell'impugnazione.



Quanto al merito, deve anzitutto osservarsi che, sebbene la domanda attorea sia stata formalmente introdotta come *actio negatoria servitutis*, ai sensi dell'art. 949 c.c., in realtà detta azione - in quanto volta all'accertamento della titolarità, in favore degli attori, della servitù di passaggio a favore del loro fondo ed a carico di quello della convenuta, ed alla conseguente rimessione delle cose in pristino - deve riqualeificarsi come *actio confessoria servitutis ex art. 1079 c.c.*

Ciò posto, come già detto parte attrice ha dedotto, quale fonte costitutiva del preteso diritto di servitù di passaggio, gli atti pubblici di compravendita del 22 marzo 1955 e del 14 ottobre 1956, con cui l'originaria proprietaria dell'intero compendio immobiliare aveva venduto a terzi il fondo attualmente intestato alla convenuta [REDACTED] [REDACTED] in subordine, stante l'interclusione del proprio fondo, ha chiesto che fosse comunque disposta la costituzione della detta servitù in maniera coattiva.

Dall'altro lato la convenuta ha eccepito l'inesistenza del diritto di servitù di passaggio carraio e l'estinzione, per mancato utilizzo ultraventennale, della servitù di passaggio pedonale.

Orbene, al fine di accertare l'esistenza e contenuto della summenzionata servitù di passaggio occorre muovere l'esame dall'atto notarile del 22 marzo 1955, n. rep. 3609/n. fasc. 623 (doc. 7 allegato all'atto di citazione), con cui l'originaria proprietaria dell'intero compendio immobiliare (tale Signora [REDACTED] [REDACTED] aveva venduto l'area di cui al mappale [REDACTED]b (ora catastalmente identificata al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] così procedendo alla divisione dei due fondi. In particolare, alla clausola n. 5 della parte dedicata a "diritti e servitù" del predetto atto notarile si legge quanto segue: "L'area antistante la casa compravenduta (mappale [REDACTED]b) resta di uso e godimento comune con la parte venditrice e la compratrice avrà solo facoltà di occupare, in detta area, con costruzioni precarie l'angolo di nord-ovest per un'ampiezza massima di metri 2 - due - dalla rete e metri 4 - quattro - dalla casa"; inoltre, la clausola n. 6 statuiva l'obbligo a carico della parte acquirente di provvedere alla manutenzione del portone di accesso all'area in uso comune e dei relativi pilastri.

Parimenti, il contratto di compravendita del 14 ottobre 1956 (cfr. doc. 8 allegato all'atto di citazione) con cui l'originaria proprietaria [REDACTED] [REDACTED] aveva trasferito all'acquirente [REDACTED] [REDACTED] la proprietà della porzione di casa posta a sud-est, di cui al foglio LIV mappale [REDACTED]a e [REDACTED]3 (corrispondente all'area attualmente identificata al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 302 e sub. 303, di proprietà della convenuta [REDACTED] [REDACTED] prevedeva che la parte acquirente potesse usare "la corte della venditrice limitatamente alla fronte della propria casa qui acquistata, senza dar luogo ad occupazione permanente e senza pregiudicare il libero e comodo passaggio di tutti gli aventi diritto". Infine, con successivo atto di permuta del 6 luglio 1971 (atto notarile n. rep. 15681/n. 3090 fasc.) l'originaria proprietaria [REDACTED] [REDACTED] aveva ceduto in permuta alla suindicata [REDACTED] [REDACTED] il piccolo locale rustico con annessa area cortiva, identificato catastalmente al foglio [REDACTED] mapp. nn. [REDACTED]a



e [redacted] d, con accesso alla strada comunale attraverso la corte comune di cui ai mappali [redacted] b e [redacted] e. Orbene, alla luce del tenore dell'atto notarile del 22 marzo 1955, n. rep. 3609/n. fasc. 623, e dell'atto notarile del 14 ottobre 1956 (n. rep. 5712/n. fasc. 1037) risulta provata l'esistenza di una servitù di passaggio a carico del fondo di proprietà della convenuta e a favore di quello di proprietà degli attori. In ordine al contenuto di detta servitù occorre rilevare che i predetti titoli non specificano l'estensione e le modalità di esercizio della stessa; pertanto - a fronte dell'impossibilità di stabilire, mediante i generali criteri di interpretazione del contratto previsti dagli artt. 1362 e ss. c.c., l'esatto contenuto della servitù di passaggio - deve farsi applicazione della regola sancita dall'art. 1065 c.c., secondo cui *"nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio, la servitù deve ritenersi costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente"*, senza che al riguardo possa assumere rilevanza l'esercizio concreto della stessa, cioè il suo possesso, come invece avviene per le servitù acquistate per usucapione (cfr. Cassazione civile, sez. II, sentenza n. 4222 del 23 febbraio 2007).

Conseguentemente, considerato che all'epoca dei suddetti rogiti notarili la parte venditrice era proprietaria di altre porzioni dell'originario compendio immobiliare unitario (condizione che, pertanto, conduce ad escludere lo stato di interclusione dei fondi) e tenuto conto che il fondo di proprietà degli attori ospita esclusivamente una porzione di fabbricato costituita da abitazione, cantina e cortile (stato dei luoghi che non è indefettibilmente collegato all'esercizio di un passaggio mediante veicoli), deve quindi concludersi che la servitù costituita in virtù dei suddetti titoli negoziali è una servitù di passaggio pedonale.

Né può accogliersi la domanda attorea di costituzione coattiva della servitù di passaggio, atteso che l'accesso alla via pubblica è tuttora possibile tramite le aree di cui ai mappali 93 e 179, di cui gli attori - come dagli stessi allegato nella prima memoria istruttoria - sono proprietari (quanto alla prima) o comproprietari (quanto alla seconda): peraltro, tale circostanza trova conferma nella deposizione resa dallo stesso testimone di parte attrice, [redacted] all'udienza del 4 novembre 2020, nella quale ha dichiarato che, a quella data, per accedere all'abitazione di proprietà attorea stava utilizzando un piccolo cancellino pedonale installato sul fondo di cui al mappale 179.

Infine, con riguardo alla perdurante esistenza o meno di detta servitù di passaggio va, anzitutto, evidenziato che la convenuta ha dedotto a fondamento dell'intervenuta estinzione di tale diritto reale che dal momento dell'acquisto dell'immobile (avvenuto nel 1998) nessuno era mai transitato nella corte di sua proprietà e che dal 1982 e fino a pochi anni fa l'accesso dalla via pubblica all'immobile di proprietà degli attori era effettuato esclusivamente tramite i mappali 93 e 179, che al tempo erano privi di qualsiasi recinzione.



Ebbene, entrambe le circostanze non risultano neppure in astratto idonee a provare l'estinzione del diritto di servitù di passaggio, in quanto fanno riferimento ad un periodo di tempo inferiore al ventennio.

In ogni caso, per completezza, appare opportuno rilevare che dalle deposizioni rese dai testimoni emerge che le aree di cui ai mappali [REDACTED] e [REDACTED] (di cui gli attori sono, rispettivamente, proprietari e comproprietari) e quella di cui al mappale [REDACTED] (oggetto del presente giudizio) fino al 2001 non presentavano alcuna recinzione o barriera divisoria, salva la presenza di alcune fioriere che comunque non ostacolavano il passaggio a piedi dall'uno all'altro fondo, ed inoltre l'area cortiva di proprietà della convenuta era di fatto utilizzata in forma pedonale da diverse persone.

A questo proposito si osserva che il testimone [REDACTED] precedente conduttore dell'immobile di cui è attualmente proprietaria la convenuta, ha dichiarato che, durante il periodo in cui aveva vissuto in detta abitazione, il passaggio sulla corte - comprendente al tempo, stante l'assenza di recinzioni, sia l'area di cui al mappale 95 che quella di cui ai mappali 93 e 179 - era libero a tutti gli inquilini delle abitazioni prospicienti sulla corte, ed utilizzato dagli stessi sia per il transito pedonale che carraio. Ed ancora, in modo più dettagliato, il testimone [REDACTED] - inquilino dell'abitazione di proprietà degli attori - ha riferito che prima del 2001 era solito accedere dal cancello carraio prospiciente la via [REDACTED] per poi parcheggiare sull'area di cui ai mappali nn. [REDACTED] e [REDACTED] e del pari aveva visto anche il precedente conduttore dell'unità immobiliare, da cui era stato ospitato per un periodo, percorrere lo stesso tragitto.

Va poi evidenziato che la rilevanza probatoria delle predette deposizioni non può ritenersi scalfita dalle dichiarazioni rese dal testimone [REDACTED] il quale - come dallo stesso riferito - può avere contezza delle modalità di utilizzo di tale passaggio soltanto in relazione agli anni in cui aveva svolto lavori di ristrutturazione per l'immobile di cui sono attualmente proprietari gli attori (e, dunque, per gli anni 1983, 1984, e 1985 circa). Peraltro, con riferimento a tale periodo il testimone ha dichiarato che l'impresa esecutrice dei lavori aveva utilizzato esclusivamente lo spazio insistente sui mappali nn. [REDACTED] e [REDACTED] da cui entravano tutti i mezzi e le attrezzature, ma aveva comunque notato ogni tanto delle persone passare a piedi anche dall'area cortiva di cui al mappale n. [REDACTED] tale circostanza comprova, quindi, che il predetto passaggio, fino alla chiusura dell'accesso, fosse aperto ai proprietari delle abitazioni prospicienti e praticato dagli stessi.

Esclusa quindi l'esistenza di una situazione idonea a determinare l'estinzione del diritto per mancato utilizzo ultraventennale, deve in ultimo rilevarsi che risulta incontestato - oltre che ammesso dalla stessa convenuta in sede di interrogatorio formale - che nel 2001 quest'ultima abbia commissionato la costruzione di un muretto di recinzione sulla corte e di un cancello, del quale non ha fornito agli attori



le chiavi, così precludendo loro il libero accesso e passaggio pedonale tramite l'area di cui al mappale n. [REDACTED]

In conclusione, alla luce dei principi di diritto e degli elementi di fatto acquisiti, va accertato e dichiarato il diritto di [REDACTED] e [REDACTED] nella loro qualità di proprietari del fondo sito in Suzzara, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 1 e foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 2, di passare, a piedi, attraverso l'area cortiva del fondo sito in Suzzara, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] e foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 303, con conseguente condanna della convenuta [REDACTED] (nella qualità di proprietaria di questi ultimi cespiti) a rimuovere immediatamente ogni ostacolo diretto ad impedire agli attori l'esercizio della predetta servitù, nonché a rendere effettivo il godimento della stessa secondo le prescrizioni dettate nel titolo costitutivo.

In considerazione del contenuto del provvedimento di condanna, sussistono i presupposti per l'applicabilità del meccanismo della c.d. coercizione indiretta previsto dall'art. 614 *bis* c.p.c.. Ai fini della quantificazione della somma appare opportuno assumere come parametro di riferimento il valore della causa, il danno subendo dagli attori e l'entità della violazione posta in essere, con la conseguenza che si ritiene equo individuare la somma di denaro dovuta dall'obbligato in 50,00 euro per ogni giorno di ritardo, da computarsi dal 90° giorno successivo alla pubblicazione della sentenza.

A fronte dell'accoglimento parziale della domanda attorea le spese di lite vanno compensate per metà e per la restante parte vanno poste a carico della convenuta [REDACTED] e liquidate secondi i parametri indicati dal D.M. 55/2014 (aggiornati in base al D.M. n. 147 del 13 agosto 2022), come in dispositivo, assumendo come parametri di riferimento – in ragione della natura delle questioni giuridiche trattate e dell'attività difensiva in concreto svolta - quelli medi previsti per le cause di valore compreso tra 52.001,00 euro e 260.000,00 euro).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione di attesa o assorbita, così dispone:

1) accoglie parzialmente, per le causali di cui in motivazione, la domanda principale, e per l'effetto accerta e dichiara che il fondo sito in Suzzara, identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 302 e foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 303, attualmente di proprietà di [REDACTED] è gravato da servitù di passaggio pedonale – da e per la via [REDACTED] - in favore del fondo sito in Suzzara, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 1 e foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 2, attualmente di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]



- 2) condanna [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di proprietaria del fondo sito in Suzzara, identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 302 e foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 303, a rimuovere immediatamente ogni ostacolo diretto ad impedire agli attori l'esercizio della predetta servitù, nonché a rendere effettivo il godimento della stessa secondo le prescrizioni dettate nel titolo costitutivo;
- 3) visto l'art. 614 *bis* c.p.c., fissa in 50,00 euro al giorno la somma di denaro che sarà dovuta dalla convenuta per ogni violazione e inosservanza nell'esecuzione della condanna di cui sopra, da computarsi con decorrenza dal 90° giorno successivo alla pubblicazione della presente sentenza;
- 4) rigetta la domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta;
- 5) compensa tra le parti le spese di lite per la metà e condanna [REDACTED] [REDACTED] al pagamento in favore degli attori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] della restante parte delle spese, che si liquidano in 3.808,00 euro per compensi al difensore, 272,50 euro per spese vive, oltre rimborso spese generali, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Mantova, 29 maggio 2023

Il Giudice

dott.ssa Emanuela Raciti

