

# Le servitù coattive

*Un argomento sempre di attualità in agricoltura è quello delle servitù, attive o passive, che nella sfera dei diritti reali è anche quello oggetto di maggiori problematiche e controversie. Nel nostro ordinamento, il diritto di servitù è soggetto a diverse classificazioni. La prima fondamentale classificazione è quella tra le servitù volontarie e quelle coattive.*

Come è noto, la servitù consiste nel peso imposto sopra un fondo (fondo servente) per l'utilità di un altro fondo (fondo dominante) appartenente a diverso proprietario. La servitù può essere volontaria o coattiva, a seconda che sia riconducibile a un atto di volontà delle parti (contratto o testamento) ovvero a una imposizione della legge. In quest'ultimo caso, la servitù può essere costituita anche senza il consenso del proprietario del fondo servente, essendo il relativo diritto riconosciuto ex lege al proprietario del fondo dominante, mediante provvedimento dell'autorità giudiziaria, con cui vengono stabiliti le modalità di esercizio della servitù e l'indennizzo da riconoscere al proprietario del fondo servente.

Le servitù coattive sono disciplinate dagli artt. 1051 e seguenti del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 1051 c.c., il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui e che non ha uscita sulla via pubblica, né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio (cosiddetto, fondo intercluso), ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo. Il passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito. Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica. Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad

esse attinenti.

Il proprietario di un fondo intercluso, come tale legittimato ad ottenere il passaggio sul fondo vicino verso la pubblica via, ha il solo onere di provare lo stato di interclusione del proprio terreno. Spetta al giudice di merito determinare lo spazio sul quale deve essere esercitato il passaggio coattivo in base ai criteri fissati dall'art. 1051 c.c. della maggiore brevità dell'accesso alla pubblica via e del minor aggravio per il fondo servente. A tale fine, il giudice di merito deve avere riguardo non solo e non tanto alla maggiore o minore lunghezza del percorso, ma alla sua onerosità in rapporto alla situazione materiale e giuridica dei fondi, con la conseguenza che può risultare meno oneroso un percorso più lungo, ad esempio quando esso sia in gran parte transitabile e richieda solo l'allargamento in brevi tratti per consentire il passaggio (Cass. 25352/2016).

Il successivo art. 1052 c.c., disciplina il passaggio coattivo a favore di fondo non intercluso, nel caso in cui il fondo ha un accesso alla via pubblica, ma questo è inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non può essere ampliato. Il passaggio può essere concesso dall'autorità giudiziaria solo quando questa riconosce che la domanda risponde alle esigenze dell'agricoltura o dell'industria (nonché, a seguito dell'intervento della Corte Costituzionale, anche di accessibilità degli edifici a uso abitativo). La giurisprudenza ha costantemente affermato che la costituzione coattiva della servitù di passaggio in

favore di un fondo non intercluso, ai sensi dell'art. 1052 c.c., presuppone la rispondenza alle esigenze dell'agricoltura o dell'industria, requisito che trascende gli interessi individuali e giustifica l'imposizione solo per interesse generale della produzione, da valutare, non già in astratto, ma con riguardo allo stato attuale dei fondi e alla loro concreta possibilità di un più ampio sfruttamento o di una migliore utilizzazione, sicché il sacrificio del fondo servente non si giustifica qualora il fondo dominante sia incolto e da lungo tempo inutilizzato a fini produttivi (Cass. 40824/2021).

Nel caso di costituzione di servitù coattiva (sia che si tratti di un fondo intercluso, sia che si tratti di un fondo non intercluso sussistendo in quest'ultimo caso i presupposti di cui all'art. 1052 c.c.) è dovuta al proprietario del fondo servente un'indennità proporzionata al dan-

no cagionato dal passaggio. Inoltre, qualora, per attuare il passaggio, sia necessario occupare con opere stabili o lasciare incolta una zona del fondo servente, il proprietario che lo domanda deve, prima di intraprendere le opere o di iniziare il passaggio, pagare il valore della zona predetta nella misura stabilita dall'art. 1038, comma 1, c.c..

L'indennità dovuta dal proprietario del fondo in cui favore è stata costituita la servitù di passaggio coattivo non rappresenta il corrispettivo dell'utilità conseguita dal fondo dominante, ma un indennizzo di natura risarcitoria da ragguagliare al danno cagionato al fondo servente e, per la sua determinazione, non può aversi riguardo esclusivamente al valore della superficie di terreno assoggettata alla servitù, dovendosi tenere conto di ogni altro pregiudizio subito dal fondo servente, in relazione alla sua destinazione,

a causa del transito di persone e di veicoli. (Cass. 7972/2022; Cass. 21866/2020). A titolo esemplificativo, l'indennità deve tenere conto del deprezzamento del fondo ed essa va parametrata al valore del bene e attribuita se siano dimostrate l'attualità del deprezzamento e l'oggettiva incidenza causale del vincolo imposto, nonché dell'impossibilità di sfruttare il fondo nella sua piena superficie..

avv. Giorgia Martinelli

**ULTERIORI INFORMAZIONI SU QUESTO ARGOMENTO O SU FATTISPECIE CORRELATE POSSONO ESSERE RICHIESTE A:**

**avv. Giorgia Martinelli**  
**+39 0461 23100 - 260200 - 261977**  
**gm@slm.tn.it**

SLM - Studio Legale  
Marchionni & Associati  
Viale San Francesco d'Assisi, 8  
38122 TRENTO  
T. 0461 231000-260200-261977  
F. 0461 269518

Sede di CLES (TN)  
Piazza Granda, 44 - 38023 CLES (TN)  
T. 0463 600028 - F. 0463 608271

studio@slm.tn.it  
www.slm.tn.it