

Novità giurisprudenziale

SERVITÙ DI PASSAGGIO DEL FONDO INTERCLUSO E LITISCONSORZIO NECESSARIO: LE SEZIONI UNITE RIDEFINISCONO LE REGOLE DEL GIUDIZIO

Con la sentenza 1900 del 27 gennaio 2025, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione intervengono sul tema della servitù coattiva di passaggio in presenza di una pluralità di fondi interposti tra quello intercluso e la pubblica via, risolvendo un contrasto giurisprudenziale durato anni e introducendo un principio destinato ad avere ricadute significative nella prassi giudiziaria.

Gli artt. 1051 e 1052 c.c. riconoscono al proprietario del fondo intercluso il diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino quando manchi un accesso alla via pubblica oppure quello esistente sia insufficiente o inadatto ai bisogni del fondo. La disciplina si fonda su un principio ormai consolidato: la proprietà deve poter essere concretamente utilizzata e valorizzata. Per questo motivo, il passaggio deve essere individuato nel percorso più breve e meno dannoso, temperando l'interesse del fondo dominante con il minor sacrificio possibile per il fondo servente. La servitù deve inoltre assicurare concretamente il collegamento con la pubblica via. La questione affrontata dalle Sezioni Unite riguarda l'ipotesi – tutt'altro che infrequente – in cui tra il fondo intercluso e la via pubblica si frappongono più fondi appartenenti a proprietari diversi. In tal caso, l'attore deve convenire in giudizio tutti i proprietari coinvolti, oppure può agire selettivamente nei confronti di uno solo o di alcuni di essi? E quali conseguenze processuali derivano dall'omessa evocazione di tutti i soggetti interessati?

La questione aveva diviso la giurisprudenza. L'orientamento più risalente ammetteva la possibilità di agire separatamente contro uno solo dei proprietari dei fondi interposti, rin-

viando a eventuali giudizi successivi il completamento del collegamento con la via pubblica. Con le sentenze 670 e 671 del 1989, la Corte di Cassazione mutava orientamento, affermando che l'azione di costituzione della servitù coattiva coinvolge un rapporto unico e inscindibile. Da ciò derivava la necessità della partecipazione al giudizio di tutti i proprietari dei fondi interessati dal futuro percorso, e la mancata integrazione del contraddittorio comportava la nullità del processo per violazione dell'art. 102 c.p.c.

Nel 2013, con la sentenza 9685, la Corte di Cassazione confermava la necessità del coinvolgimento di tutti i proprietari dei fondi interclusi, ma con una diversa impostazione teorica. La Corte di Cassazione escludeva la configurabilità del litisconsorzio necessario e riconduceva la questione al difetto della cosiddetta "possibilità giuridica" della domanda. Secondo tale impostazione, la mancata evocazione di tutti i soggetti interessati avrebbe comportato il rigetto della domanda, poiché diretta a ottenere una servitù "incompleta" e quindi inutilmente costituita. La soluzione aveva suscitato diffuse perplessità. Da un lato, la nozione di "possibilità giuridica" appariva concettualmente sfuggente e scarsamente compatibile con la moderna teoria delle condizioni dell'azione.

Dall'altro lato, il rigetto nel merito comportava effetti preclusivi particolarmente gravosi, poiché rischiava di impedire al proprietario del fondo intercluso di riproporre la domanda.

Con la sentenza 1900/2025 le Sezioni Unite scelgono una soluzione di equilibrio: confermano che devono partecipare al giudizio tutti i proprietari dei fondi interessati, ma superano l'orientamento precedente, chiarendo che il problema non riguarda il merito della domanda, ma il corretto contraddittorio escludendo che la mancata integrazione del contraddittorio comporti il rigetto nel merito della domanda.

L'azione per la costituzione di servitù coattiva di passaggio in favore del fondo intercluso deve essere promossa, nella ipotesi in cui si fronteggino più fondi tra quello intercluso e la via pubblica, avuto riguardo a tutti i percorsi concretamente sperimentabili, nei confronti di tutti i proprietari di tali fondi, poiché una tale azione dà vita a un processo litisconsortile per comunanza dei plurimi rapporti bilaterali, strettamente correlati al fine di consentire il soddisfacimento del vantato diritto. In mancanza dell'integrazione del contraddittorio ordinato dal giudice il processo dovrà essere dichiarato estinto secondo le regole del processo civile, senza che ne derivi il rigetto della domanda.

Le Sezioni Unite compiono un'importante opera di sistemazione della materia. La decisione realizza un significativo bilanciamento tra esigenze di effettività della tutela e coerenza sistemica. Da un lato, viene preservata la funzione concreta della servitù coattiva di passaggio; dall'altro, si evita che errori processuali nella instaurazione del contraddittorio si traducano in una definitiva negazione del diritto sostanziale. In definitiva, le Sezioni Unite propongono una lettura della servitù coattiva coerente con la funzione economico-sociale della proprietà e con l'esigenza di assicurare una tutela effettiva e concreta del diritto dominicale.

La decisione è destinata ad avere un impatto rilevante nella prassi giudiziaria.

Il profilo di maggiore impatto pratico della sentenza riguarda il riferimento ai "percorsi concretamente sperimentabili" tra il fondo intercluso e la via pubblica. La formula utilizzata dalle Sezioni Unite amplia sensibilmente l'attività preliminare richiesta prima dell'introduzione del giudizio, imponendo all'attore una preventiva e complessa attività di individuazione di tutti i percorsi che, in concreto, possono risultare astrattamente idonei a eliminare l'interclusione del fondo. La conseguenza è evidente: il proprietario che agisce ex artt. 1051 o 1052 c.c. dovrà individuare e convenire in giudizio tutti i proprietari dei fondi potenzialmente interessati dai diversi tracciati praticabili. Sul piano pratico ciò potrebbe tradursi in aumento dei costi, maggiore complessità nella predisposizione dell'atto introduttivo, allungamento dei tempi processuali. Resta inoltre da chiarire quale sia il limite dei concretamente sperimentabili". La formula adottata dalla Corte di Cassazione lascia infatti aperto il problema di stabilire quando un tracciato alternativo possa considerarsi realisticamente praticabile e quindi idoneo a imporre l'estensione del contraddittorio. È prevedibile che proprio questo aspetto diventi il principale terreno di confronto nella futura giurisprudenza di merito.

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

Dipartimento Proprietà e diritti reali

Autore: avv. Luisa Bonafin

Responsabile: avv. Giorgia Martinelli

+39 0461 23100 – 260200 – 261977

gm@slm.tn.it

DISCLAIMER

Le Newsletter di SLM rappresentano uno strumento di informazione gratuito a disposizione di tutti coloro che siano interessati a riceverle (newsletter@slm.tn.it). Le Newsletter di SLM non possono in alcun caso essere considerate pareri legali, né possono essere ritenute idonee a risolvere casi specifici in assenza di

una preventiva valutazione della fattispecie concreta da parte di un legale.

Per visionare il testo integrale dell'informativa privacy aggiornata (ex art. 13 Regolamento UE 679/2016) ed aggiornare i tuoi dati accedi al link: <https://slm.tn.it/notizie/newsletter>.

CANCELLAZIONE DEL SERVIZIO

Chi avesse ricevuto o ricevesse le Newsletter di SLM per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro o comunque intendesse revocare il consenso prestato al trattamento può in ogni momento cliccare sul link "**Annulla iscrizione**", presente in calce ad ogni email inviata, e seguire le istruzioni che verranno presentate.

In alternativa, per chiedere la cancellazione e/o per segnalare eventuali problemi tecnici, è sempre anche possibile scrivere, senza particolari formalità, una comunicazione email a: segreteria@slm.tn.it.