



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SALERNO

Seconda Sezione Civile

In persona del giudice dott. Francesco Rossini, all'esito dei termini ex art. 190 c.p.c. ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile in I° grado iscritta al n. 8967/2019 r.g., avente ad oggetto:
costituzione di servitù coattiva

TRA

Parte_1 , CF. *CodiceFiscale_1* , rappresentata e difesa
dall'Avv. Giuseppe D'Ambrosio, presso il quale domicilia in Campagna,
Via Pezzarotonda n.10;

ATTRICE

E

Controparte_1 , C.F: *C.F._2* , e *CP_2*
[...] C.F: *C.F._3* rappresentate e difese dall' Avv.
Sonia Gaudiosi ed elettivamente domiciliate in Salerno presso lo studio del
predetto difensore alla Via Lungomare C. Colombo n. 29;

CONVENUTE;

nonché

Controparte_3 , in persona del Sindaco p.t., ; presso la nota sede comunale;

CONVENUTO/CONTUMACE

Conclusioni: all'udienza del 25.01.2024 i procuratori delle parti concludevano come da verbale in atti.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato *Parte_1* chiedeva costituirsi servitù coattiva di passaggio a favore del proprio fondo con annesso fabbricato, sito in *CP_3* , sui fondi di proprietà di *Persona_1* [...] , *Controparte_2* e del *Controparte_3* .

Deduceva a sostegno della domanda:

- di avere la proprietà ed il possesso dei seguenti immobili riportati in catasto fabbricati al Foglio n.10, p.lle:
 - 494 subalterno 3 e 496 subalterno 1, Via Pennino n.25 ,Piano 2 ; Categoria A/4;Classe 2 ;Consistenza 5,5 vani ; con spazio antistante della superficie catastale di mq 115 Rendita euro 242,86;
 - 494 subalterno 4, Via Pennino n.25 Piano 1; Cat C/2; Cl.3; Consistenza 11mq;rendita euro 21,95 ; corte annessa è rappresentata in catasto terreni al Fol 10 Particella: 561 querceto di 2 are 00,50 ;RD E. 00,1; beni pervenuti con atto per Notaio *Per_2* del 26/05/2003 Rep 35860 Racc 5646 registrato a Eboli il 13/06/2003 al n.1711; trascritto a Salerno il 29/05/2003 ai nn 19342/13973;

- che ai predetti immobili non era possibile accedere con mezzi meccanici ma soltanto attraverso delle scale;
- che tale situazione arrecava notevoli disagi agli occupanti, comprese le persone portatrici di handicap, impossibilitati ad utilizzare la scalinata;
- che erano pregiudicate le esigenze abitative, comprese quelle di ristrutturazione del fabbricato, nonché quelle di coltivazione del piccolo appezzamento di terreno circostante il fabbricato.

Manifestava, in ogni caso, disponibilità al pagamento della dovuta indennità in favore delle proprietarie del fondo servente.

Si costituivano *Controparte_1* e *Controparte_2*, insistendo nel rigetto delle avverse domande per infondatezza.

Evidenziavano l'insussistenza dei presupposti per la costituzione coattiva dell'invocata servitù atteso che:

- non rispondeva al vero l'affermazione che la proprietà della *Pt_1* fosse costituita da un fondo agricolo con annesso fabbricato in quanto, al contrario, si trattava di un fabbricato che insiste nel centro del paese, con un piccolo fondo di 50 mq non idoneo ad una attività produttiva;
- il pregiudizio del fondo servente sarebbe stato di certo superiore al vantaggio che ne avrebbe ricavato il fondo dominante, atteso che la *Pt_1* disponeva comunque di una larga scalinata per accedere al proprio fondo e che erano prospettabili evidenti pericoli insiti nel possibile passaggio di mezzi meccanici altrui, anche in ragione dei fastidiosi rumori che essi avrebbero provocato.

Pur ritualmente evocato in giudizio non si è costituito il *CP_3*

[...] .

Espletata l'istruttoria mediante prova documentale e CTU tecnica, all'udienza del 25.1.2024 la causa è stata assunta in decisione, previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

La domanda di parte attrice è fondata e va accolta.

Occorre premettere che, nella specie, trova applicazione la previsione di cui all'art. 1052 c.c. secondo cui il passaggio coatto può disporsi quando il fondo abbia un accesso alla via pubblica e sia, quindi, non intercluso, ma l'accesso sia inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo medesimo e non possa 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 (art. 1052 c.c.).

Peraltro, la Corte Costituzionale (sent. n. 167/1999) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di questo comma, nella parte in cui non prevede che il passaggio coattivo di cui al primo comma possa essere concesso dall'autorità giudiziaria quando questa riconosce che la domanda risponde alle esigenze di accessibilità di cui alla legislazione relativa ai portatori di handicap degli edifici destinati ad uso abitativo.

La giurisprudenza di legittimità ha, poi, chiarito che non occorre che il titolare del fondo dominante sia un soggetto portatore di handicap (Cass. n. 14477/2018: *“La costituzione di servitù coattiva di passaggio a favore di fondo non intercluso, ai sensi dell'art. 1052 c.c., e l'ampliamento del passaggio già esistente e### art. 1051, comma 3, c.c. possono avvenire, dopo la pronuncia della Corte costituzionale n. 167 del 1999, non soltanto in presenza di esigenze dell'agricoltura e dell'industria, ma anche quando*

sia accertata, in generale, l'inaccessibilità all'immobile da parte di qualsiasi persona portatrice di handicap o con ridotta capacità motoria, essendo irrilevante l'inesistenza in concreto della disabilità in capo al titolare del fondo medesimo, oppure qualora occorra garantire la tutela di necessità abitative, da chiunque invocabili”).

La servitù in oggetto può essere costituita, dunque, non solo per esigenze dell'agricoltura o dell'industria, ma anche a tutela di esigenze abitative (Cass. n. 8817/2018), emergendo, dopo la pronuncia della Corte costituzionale n. 167 del 1999 un mutamento di prospettiva secondo il quale l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato ad una visuale dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione dei valori della persona, di cui agli artt. 2 e 3 Cost., che permea di sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in generale.

Ne deriva, nel caso in esame, l'irrilevanza del fatto che l'odierna attrice non sia affetta da disabilità, bastando invero che una siffatta inaccessibilità attraverso mezzi meccanici riguardi anche eventuali fruitori del fondo dominante nella qualità di ospiti per un qualsivoglia titolo ed a prescindere dal tasso di necessità, stabilità o frequenza.

L'impossibilità di fruire del passaggio già esistente per accedere alla proprietà attorea da parte di soggetti inabili/infermi ha trovato del resto piena conferma nella descrizione dello stato dei luoghi ad opera del CTU: trattasi di scalinata che si inerpicava con pendenze considerevoli, con disomogeneità di costruzione dei singoli gradoni, unitamente al dislivello ed alla lunghezza del tratto.

Nella specie il passaggio richiesto resta l'unico idoneo a garantire le esigenze di accessibilità di cui si è detto, senza che peraltro possano sopperire semplici offerte di transiti a titolo conciliativo/occasionale, atteso che l'effettiva e concreta *utilitas* della servitù può prodursi solo una volta realizzati gli interventi costruttivi di cui si dirà: può, ad esempio, configurarsi la necessità che il fondo Pt_1 debba essere raggiunto da mezzi di soccorso e che i convenuti siano in quel momento assenti, con le prevedibili gravi conseguenze del caso.

La servitù oggetto di domanda è del resto collegata alle esigenze della vita quotidiana dell'attrice compromesse e penalizzate dall'assenza di un accesso carrabile all'immobile anche per ivi sostarvi con l'auto o mezzi meccanici e scaricarvi materiale ingombrante e/o carichi pesanti o per curare quella parte di fondo a coltivazione comunque pacificamente presente.

Va aggiunto, per completezza, che la domanda può essere accolta a condizione che il passaggio imposto non comporti un sacrificio, per il fondo servente, maggiore del beneficio per quello dominante, con possibilità di derogare anche al limite imposto dall'art. 1051, ultimo comma, c.c. (che esonera da servitù case, cortili, giardini ed aie) solo previa accorta ponderazione degli interessi e con adeguato impiego dello strumento dell'indennità, previsto dall'art. 1053 c.c..

Soccorre, all'uopo, la dettagliata consulenza redatta dall'Ing. Per_3

[...]

Il Tribunale fa proprie le conclusioni cui è pervenuto il CTU in quanto fondate sull'attenta disamina dello stato dei luoghi, dei quali ha fornito ampia documentazione fotografica.

In primo luogo, si conviene con il consulente tecnico d'ufficio quando afferma che l'attuale passaggio a mezzo scalinata è inadatto ai bisogni del fondo ed alle esigenze abitative: *“Per quanto riguarda il passaggio pedonale attualmente presente, dall'analisi delle risultanze del rilievo e delle calcolazioni effettuate, risulta che l'attuale passaggio pedonale tramite scale esterne comprendenti circa 41 scalini, risulta, sia inadatto sia insufficiente al soddisfacimento delle esigenze degli attori, richiamate e relative all'utilizzo e manutenzione dell'immobile, oltre che alle esigenze legate alla fruibilità dell'immobile anche da parte di persone diversamente abili...”*.

Il consulente evidenzia – e del resto vi è documentazione fotografica – che il complesso della scala presenta tratti con media pendenza nella parte iniziale e tratti di notevole pendenza nella parte finale, pari al 41,35%.

Il consulente tecnico ha quindi coerentemente riferito che il medesimo passaggio pedonale esistente risulta, altresì, non idoneo alla creazione in sua corrispondenza di un passo carrabile, per una serie di circostanze, congruamente motivate e così riassunte:

“a) Nell'ipotesi estrema di sostituzione e/o modifica delle attuali scale in rampe carrabili, risulterebbe non praticabile la parte finale in corrispondenza della scala in cemento armato ad “L”, sia per la larghezza ridotta, sia per l'angolo retto tra le due rampe finali che non consentirebbe di svoltare, sia perchè in tal modo verrebbero eliminate le

scaie per l'accesso pedonale con una rampa avente pendenza di circa il 40% che la renderebbe di fatto impraticabile;

b) nell'ipotesi di creazione di un percorso alternativo sulla destra delle scaie ed in corrispondenza dei giardini, si avrebbero dei tratti, soprattutto nella parte finale verso monte, con pendenze estreme che arrivano al 41,35%, come innanzi dimostrato...".

Preliminarmente alla valutazione circa la possibilità di costituire una servitù carrabile sui fondi di proprietà convenuta, è peraltro dunque stata esclusa la possibilità di poter realizzare un altro passaggio che consenta l'accesso più breve alla via Pubblica: attraverso le opportune verifiche in loco il consulente ha evidenziato la presenza, lungo il lato sinistro della strada di accesso oggetto di richiesta di servitù, di una proprietà terza, estranea al giudizio costituita da un piccolo lotto comprendente anche un manufatto, posto tra la Strada Comunale e la strada di accesso innanzi richiamata. L'accesso alternativo è dunque assolutamente inadatto a qualsiasi utilizzo carraio, avuto riguardo alla conformazione e alla presenza di proprietà terze, comprensive di un già presente manufatto.

Trattandosi di fondo non intercluso, ma per cui non è dubitabile la necessità di costituzione di una servitù coattiva di passaggio carraio, si tratta del resto di individuare la soluzione più idonea tra quelle prospettate dal consulente. Allo scopo non deve necessariamente scegliersi il percorso più breve, dovendo anche valutarsi la sua onerosità in rapporto alla situazione dei luoghi (Cass. n. 25352/2016).

In ragione della conformazione dei luoghi e di quanto rilevato in concreto dal CTU, la miglior soluzione sia quella che incide sul fondo dei

convenuti, **ove già insiste una strada**, dovendo perciò scartarsi quella che incide sul fondo del terzo, la quale imporrebbe la necessità di eseguire lavori particolarmente onerosi anche in ragione della presenza di un diverso manufatto.

Afferma sul punto il CTU: *“Una volta accertato quanto innanzi, si procede alla valutazione circa la possibilità di costituire una servitù carrabile sui fondi di proprietà convenuta e lungo l’attuale strada di accesso presente. Facendo riferimento alla planimetria di rilievo, si descrive il tracciato della possibile servitù di passaggio. Il tracciato si compone di vari tratti distinti in base alla diversa particella catastale di appartenenza, che appresso si descrivono facendo riferimento al Quadro Particellare per la costituzione della servitù (cfr. ALL.6) anche per le ulteriori informazioni; partendo dalla Strada Comunale Pennino ora Via XXIV MAGGIO, fino alla zona di accesso all’appartamento, lungo l’asse individuato in planimetria C.F._4 risultano i seguenti tratti:*

- tratto A7: della p.lla 383 del Foglio 11, di circa 5,54 metri quadrati;
- tratto A1: della p.lla 383 del Foglio 11, di circa 23,58 metri quadrati;
- tratto A2: della p.lla 571 del Foglio 10, di circa 104,65 metri quadrati;
- tratto A3: della p.lla 617 del Foglio 10, di circa 4,80 metri quadrati;
- tratto A4: della p.lla 616 del Foglio 10, di circa 118,93 metri quadrati;
- tratto A5: della proprietà comunale di circa 4,13 metri quadrati;
- tratto A6: della proprietà comunale di circa 31,65 metri quadrati.——

I tratti B1 e B2 rappresentano le zone residue non oggetto di servitù, appartenenti rispettivamente alla p.lla 571 del foglio 10 ed alla p.lla 383 del foglio 11”.

Particolarmente significativa è la circostanza che per la realizzazione della servitù occorre tener conto del fatto che, di fatto, questa è già definita per la sua maggiore consistenza e che, oltre ad interventi di pulizia e sistemazione, gli interventi effettivi ulteriori da realizzare appaiono poco incidenti rispetto alla proprietà servente: riguardano sia lo spianamento di un cumulo di inerti presente nell'area che va adibita a spazio di manovra, sia l'allargamento della rampa in cls presente nello spiazzo antistante l'ingresso dell'appartamento e di proprietà comunale.

In termini favorevoli è altresì la circostanza che il passaggio non verrebbe ad essere esercitato su alcun giardino di pertinenza del fondo dei convenuti e che non sono presenti alberi o piante da coltivazione (sostanzialmente, nell'ottica del bilanciamento degli interessi, non cambia lo stato dei luoghi).

La servitù deve, pertanto, essere costituita secondo le indicazioni riportate dal CTU alle pagg. 16, 17, 18 e 19 dell'elaborato Conseguentemente la lunghezza complessiva del tracciato della servitù

carrabile risulta essere il risultato della somma delle lunghezze dei vari tratti: $L_{sc} = 0,85 \text{ mt} + 4,80 \text{ mt} + 26,49 \text{ mt} + 2,76 \text{ mt} + 0,72 \text{ mt} + 2,89 \text{ mt} + 3,03 \text{ mt} + 5,49 \text{ mt} + 9,76 \text{ mt} = \mathbf{56,79}$.

All'accoglimento della domanda attorea consegue, ex art. 1079 c.c., l'obbligo in capo alla convenuta di lasciare libero il passaggio de quo e di rimuovere ogni ostacolo che possa frapporsi al suo libero esercizio.

Con riferimento alla determinazione dell'indennità ex art. 1053 c.c., si evidenzia che 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 risarcitorio da ragguagliare al danno cagionato al fondo servente, sicché, per la sua determinazione, non può aversi riguardo esclusivamente al valore della superficie di terreno assoggettata alla servitù, dovendosi tenere altresì conto di ogni altro pregiudizio subito dal fondo servente, in relazione alla sua destinazione, a causa del transito di persone e di veicoli (cfr. Cass. n. 21866/2020).

Nella specie il Tribunale rimanda ai criteri di calcolo adoperati dal CTU in quanto coerenti rispetto alla premessa.

Tenuto conto dell'esclusività dell'area, della particolarità del contesto, dei costi necessari al fine di garantire una giusta ed adeguata visibilità, del carico del proprio fondo derivante dall'aumento del passaggio veicolare si stima equo un aumento dell'ammontare dell'indennità (rispetto a quella individuato dal CTU) ad euro 1.500,00 in favore delle convenute costituite in giudizio (somme già rivalutate all'attualità).

In assenza di domanda nulla va disposto in favore del *Controparte_3*.

Le spese di lite tra l'attrice e *Controparte_1* e *Controparte_2*, comprese quelle di c.t.u. (già liquidate in corso di causa con separato decreto), seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, in applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014, tenuto conto del valore individuato dall'attore (fino a 5.200,00 euro) e dei parametri medi dai quali non vi è ragione di discostarsi.

Va disposta, altresì, la distrazione delle spese di lite in favore del difensore di parte attrice dichiaratosi antistatario (cft. note sostitutive dell'udienza del 13.04.2023).

Le spese di lite tra l'attrice ed il *Controparte_3* possono compensarsi tenuto conto che l'ente territoriale, non costituendosi, ha mostrato di non avere ragioni oppostive al riconoscimento della fondatezza dell'altrui domanda.

La presente sentenza, incidendo su diritti reali immobiliari, va trascritta presso la competente Conservatoria ei Registri Immobiliari con esonero del Conservatore da ogni sua responsabilità in proposito.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno, II sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa così dispone:

1. accerta e dichiara ai sensi dell'art. 1052 c.c. il diritto di servitù di passaggio carraio in favore del fondo facente capo a *Parte_1* ed a carico del fondo dei convenuti, *Controparte_1*, *Controparte_2* e *Controparte_3*, fondi così individuabili:

1.1: fondi di parte attrice: indicati catastalmente al Foglio10, P.lle 494 subalterno 3 graffato con 496 sub 1 e 494 subalterno 4, con ampio spazio antistante;

1.2: fondi serventi: Foglio 11 p.lla 383; Foglio 10 p.lla 571; Foglio 10 p.lla 617; Foglio 10 p.lla 616 di proprietà del *Controparte_3* ;

1.3 tratti interessati dalla costituzione della servitù coattiva:

- tratto A7: della p.lla 383 del Foglio 11, di circa 5,54 metri quadrati;

- tratto A1: della p.lla 383 del Foglio 11, di circa 23,58 metri quadrati;
- tratto A2: della p.lla 571 del Foglio 10, di circa 104,65 metri quadrati;
- tratto A3: della p.lla 617 del Foglio 10, di circa 4,80 metri quadrati;
- tratto A4: della p.lla 616 del Foglio 10, di circa 118,93 metri quadrati;
- tratto A5: della proprietà comunale di circa 4,13 metri quadrati;
- tratto A6: della proprietà comunale di circa 31,65 metri quadrati;

fondi e tratti di servitù meglio individuati negli atti di causa, nella CTU e negli allegati a firma dell'Ing. *Persona_3* quivi da ritenersi ritrascritta ed a cui si rimanda;

2. dichiara che il diritto di servitù carrabile insiste sul predetto tracciato come meglio descritto nell'elaborato peritale a firma dell'Ing. *Per_3*

[...] - le cui indicazioni sia descrittive sia grafiche del tracciato e degli interventi necessari per la sua realizzazione, compreso le larghezze le lunghezze e le estensioni superficiali dei vari tratti che compongono, la fascia di suolo da asservire - devono ritenersi, con i relativi allegati, integralmente ivi ritrascritte;

3. obbliga i convenuti a rimuovere ogni ostacolo che possa frapporsi al libero esercizio della servitù;

4. condanna ai sensi dell'art. 1053 c.c. *Parte_1* a versare la somma di euro 1.500,00 in favore di *Controparte_1* e *CP_2*

[...] (in solido tra loro), a titolo di indennità, oltre agli interessi legali dalla pubblicazione della presente sentenza sino al saldo;

5. condanna *Controparte_1* e *Controparte_2* al pagamento delle spese del giudizio in favore di *Parte_1*, liquidate in euro 2.692,00, di cui euro 140,00 per esborsi, oltre rimborso del 15% per spese generali,

oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge; pone in via definitiva a carico di
Controparte_1 e *Controparte_2* le spese di c.t.u., già liquidate
in corso di causa con separato decreto;

6. Dispone la distrazione delle predette spese di lite in favore dell'Avv.
Giuseppe D'Ambrosio, dichiaratosi antistatario;

7. compensa le spese di lite tra l'attrice ed il *Controparte_3* ;

8. sentenza da trascriversi presso la competente Conservatoria, con
esonero del Conservatore da ogni sua responsabilità in proposito.

Così deciso in Salerno il 7 maggio 2024

Il giudice

Francesco Rossini