

## **Parere n. 47/2010 – Servitù di passaggio per l'accesso ad un impianto sportivo comunale**

**Il quesito posto attiene alla situazione giuridica derivante dalla esistenza di una strada su terreno di proprietà di terzi costituente accesso ad un impianto sportivo.**

Il Comune interessato riferisce, in particolare, quanto segue.

Nel 1993 è stato realizzato su di un appezzamento di terreno di proprietà comunale un impianto sportivo, gestito da una associazione riconosciuta.

Al fine di consentire l'accesso all'impianto il Comune, proprietario anche dei fondi confinanti, ha consentito la realizzazione - su uno di tali fondi e quindi su proprio sedime - della relativa strada e, posto che il terreno necessario risultava affittato ad un coltivatore diretto, ha concordato con l'affittuario - tramite scrittura privata - la rinuncia all'utilizzo della striscia di terreno costituente il sedime stradale. L'accordo ha interessato, nella specie, una particella catastale recante il n. 78 (si utilizza tale numero, nel prosieguo, per comodità di enunciazione e di lettura, così come il num. 112).

Nel 1999 il Comune ha ceduto ad altro ente pubblico la proprietà della particella 112, confinante con la strada di cui sopra; l'ente ha mantenuto il contratto di affitto con il coltivatore diretto. Nel 2004, il citato mappale è stato venduto al coltivatore medesimo che ne ha acquistato la piena proprietà.

Il mappale 78, scaduto il contratto di affitto, è stato locato alla associazione che gestisce l'impianto sportivo.

A seguito di alcune verifiche tecniche, è stato ora appurato che la strada di accesso all'impianto realizzata nel 1999 non insiste sulla particella 78 di proprietà comunale, ma occupa - per circa 940 mq - il mappale 112.

Sempre sullo stesso mappale risulta costituita una servitù di elettrodotto realizzata dall'Enel nel 1990.

Il Comune - precisando che sino ad ora non risulta sorta alcuna contestazione - chiede se sia possibile ritenere gravato il mappale 112, oggi in proprietà del privato, di servitù carraia in favore del fondo su cui insiste l'impianto sportivo, in forza della clausola inserita nell'atto notarile di compravendita stipulato che così, testualmente, recita: *“la vendita è fatta ed accettata*

*a corpo, e comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti agli immobili venduti che vengono trasferiti alla parte compratrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, come vennero sinora tenuti e posseduti dalla parte venditrice”.*

Ad avviso dello scrivente Servizio, non è possibile – nel caso di specie – ritenere che il fondo censito al mappale 112 sia gravato da servitù di passaggio in favore del fondo su cui insiste l’impianto sportivo, ciò ancorchè sul lotto sia stata – di fatto – realizzata la strada che ne consente l’accesso.

La clausola sopra riportata, infatti, non costituisce espressione di una concreta volontà negoziale, perché è generica e indeterminata: essa è riconducibile alla cosiddetta “clausola di stile”. La giurisprudenza, *“per la costituzione convenzionale di una servitù prediale, ritiene non sufficiente la clausola secondo cui “la vendita comprende i connessi diritti, accessori e pertinenze” essendo indispensabile l’estrinsecazione della precisa volontà del proprietario del fondo servente diretta a costituire la servitù e la specifica determinazione nel titolo di tutti gli elementi atti ad individuarla (fondo dominante, fondo servente, natura del peso imposto su quest’ultimo, estensione)”* (Cass. Civile, sez. II, 18 aprile 2001, n. 5699.

Irrilevante è anche il richiamo allo stato di fatto preesistente, sia perché tale riferimento, altrettanto generico, è stato ritenuto comunque non idoneo – di per sé solo - a ritenere configurabile la costituzione della servitù (Cass. Civile, sez. II, 14 ottobre 1988 n. 5557), sia perché nel caso in esame è stata riferita l’esistenza di una scrittura privata in cui il Comune, proprietario all’epoca di tutti i fondi, concordava con l’affittuario coltivatore diretto (attuale proprietario del mappale 112) la costruzione della strada sul fondo censito al mappale 78.

Evidente, allora, è la circostanza – facilmente opponibile da parte del nuovo proprietario - della non conoscenza, al momento dell’atto di trasferimento, dell’elemento su cui si discute, cioè l’insistenza della strada sul fondo da lui acquistato.

Ciò premesso, ancorchè una risposta più compiuta (che sarebbe peraltro estranea, probabilmente, alla connotazione del Servizio di consulenza Regionale) richieda un esame dettagliato degli atti e dei contratti solo richiamati nel quesito, si ritiene utile evidenziare quanto segue.

La proprietà dei fondi su cui insistono l’impianto sportivo e la strada all’epoca della sua realizzazione, fondi tutti di proprietà comunale, potrebbe consentire l’applicazione dell’articolo 1062 del codice civile.

Tale norma così dispone: *“la destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la proprietà. Se i due fondi cessano di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa s’intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati”*.

La disposizione in esame attiene all’acquisto della servitù apparente *“per destinazione del padre di famiglia”*: disciplina quindi un modo di costituzione della servitù che riveste una notevole importanza pratica negli acquisti, sia *inter vivos* che *mortis causa*, relativi a tutti gli immobili che vengono alienati dall’unico proprietario. Trattasi di un modo di acquisto del diritto reale, sul fondo che poi diviene servente, a titolo derivativo, posto che il diritto si basa su quello più ampio, di proprietà, vantato dall’unico proprietario di due fondi.

Per la realizzazione della fattispecie è richiesto il pregresso possesso dei fondi da parte dell’originario e unico proprietario nonché l’apparenza della costituenda servitù: ha quindi per presupposto che due fondi, appartenenti in origine allo stesso proprietario, siano stati posti dallo stesso in una posizione di subordinazione l’uno rispetto all’altro, idonea ad integrare il contenuto della servitù prediale e che, all’atto della separazione, sia mancata una manifestazione di volontà tale da escludere la persistente relazione di sottoposizione di un fondo all’altro e risultino segni visibili che si concretizzano in opere permanenti, necessarie per l’esercizio di una servitù e rivelatrice pertanto della sua esistenza.

Nel caso di specie, gli elementi sopra indicati sembrano sussistere: tutti i fondi interessati dalle opere in esame erano di proprietà del Comune; vi è la presenza di opere visibili e permanenti che, per la loro struttura e consistenza, si rivelano oggettivamente e inequivocabilmente destinate all’esercizio della servitù.

In linea di principio, dunque, potrebbe ravvisarsi tale possibilità: si ribadisce, in ogni caso, la necessaria verifica degli atti.

Appare doveroso segnalare anche il fatto che la situazione, così come delineata nel quesito, non esclude, in caso di contestazione da parte del proprietario del fondo 112, la valutazione da parte dell’Amministrazione sulla opportunità di adottare i provvedimenti più idonei per la constatazione della pubblica utilità della strada, con il conseguente acquisto – anche coercitivo – del necessario diritto sulla stessa.

Resta salva la possibilità per il privato, acquirente del fondo gravato, di valutare se richiedere, la riduzione del prezzo di vendita alla luce della minore quantità di terreno materialmente fruibile. Ma tale richiesta, almeno in prima battuta, non riguarderebbe il Comune bensì il venditore del terreno.