# Non può essere sempre concessa la servitù coattiva di passo carrabile

di *Matteo Rezzonico*

Q
D
C

Aprire un passo carraio sul muro di confine condominiale per l'accesso ad un giardino privato per la larghezza di (almeno) 3 metri per consentire il passaggio e l'accesso alla proprietà di un vicino non è consentito. E ciò **neanche se questo sia funzionale** alla manutenzione del verde, al taglio delle piante o per favorire il proprietario disabile. La servitù coattiva infatti può essere invocata solo se il fondo sia intercluso.

In particolare l'articolo 1051 del Codice civile dispone che «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, 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. Esso può essere stabilito anche mediante sottopassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente. **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».

**La vicenda**
Rientra nella previsione legislativa il caso trattato dalla [sentenza del Tribunale di Firenze 16 settembre 2020 numero 1968.](https://www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com/docs/Editrice/ILSOLE24ORE/QUOTIDIANO_CONDOMINIO/Online/_Oggetti_Correlati/Documenti/2020/10/08/firenze.pdf?uuid=ADWxeNu) Nel caso affrontato dal Tribunale toscano, la proprietaria di un immobile **ha convenuto in giudizio il condominio vicino**per conseguire l'apertura di un varco nel muro di confine di proprietà condominiale per la larghezza di 3 metri per il passaggio carrabile con conseguente costituzione di servitù di passo coattiva a carico del condominio.

La vicina ha dedotto di essere proprietaria di un appartamento sito al piano seminterrato in uno stabile di Firenze con annesso giardino di forma quadrangolare confinante sui due lati con **una strada privata di pertinenza del condominio**. A causa dell'interclusione di detto giardino verso la proprietà condominiale sarebbe stata particolarmente onerosa l'attività di potatura degli alberi e l'asporto dei rami recisi dalle foglie ed erbacce**a sèguito della normale manutenzione**. Inoltre il passo carrabile sarebbe risultato utile considerata la situazione di invalidità della madre che avrebbe potuto parcheggiare la propria auto nel giardino di pertinenza. Tanto più che la servitù era già preesistente e vi era un precedente passaggio.

**Le ragioni del condominio convenuto**
Costituendosi il condominio ha eccepito l'insussistenza dei presupposti di cui all'articolo 1051 del Codice Civile per la costituzione di una servitù coattiva di passaggio in favore del fondo intercluso. Tanto più che il giardino in questione risulta già collegato con la pubblica via (ancorchè attraverso l'appartamento della vicina). Inoltre**il danno subìto dal fondo servente** (costituito dall'apertura del varco nel muro) non sarebbe giustificato da un vantaggio del fondo vicino considerate anche le modeste dimensioni del giardino.

Per la manutenzione del piccolo giardino sarebbero stati sufficienti ordinari attrezzi che possono transitare anche all'interno dell'appartamento e quanto alla potatura degli alberi e all'asporto dei rami secchi si tratterebbe di un intervento sporadico (annuale o biennale) eseguibile **mediante un braccio meccanico sopra al muro di confine**. Né nella specie avrebbe potuto trovare applicazione l'articolo 1052 del Codice civile per il quale può farsi luogo alla servitù coattiva anche se il proprietario del fondo ha un accesso alla via pubblica, ma questo **è inadatto o insufficiente**ai bisogni del fondo e non può essere ampliato. Tanto più che la domanda non risponde alle esigenze dell'agricoltura o dell'industria.

**La Ctu**
Dalla consulenza tecnica d'ufficio espletata nel corso del giudizio è risultato che per la conformazione dei luoghi non può essere realizzato un altro accesso al giardino né pedonale nè carrabile attraverso l'immobile di cui il giardino costituisce pertinenza. Se non che il giardino in questione **non può considerarsi intercluso in quanto pertinenziale**all'abitazione. L'abitazione e il giardino hanno un accesso pedonale interno che conduce alla pubblica via attraverso il portone d'ingresso del fabbricato.

Vi è poi un ulteriore accesso attraverso l'appartamento di proprietà dell'attrice che non può considerarsi agevole per le operazioni necessarie all'uso del fondo quali**l'asporto di foglie ed erbacce e per la normale manutenzione del giardino**. Senza contare le operazioni più complesse quando deve essere eseguita la potatura degli alberi e l'asporto dei rami secchi. E senza contare eventuali abbattimenti di piante.

**La decisione**
Il Tribunale di Firenze ha comunque respinto la domanda. Ed infatti ai fini dell'articolo 1051 del Codice civile il terreno intercluso deve essere preso in considerazione unitariamente per la verifica dell'esistenza dell'interclusione. In particolare è necessario che il terreno dal punto di vista morfologico presenti una conformazione tale da far ritenere che**le singole parti del fondo siano facilmente accessibile l'una all'altra**, posto che ove il fondo non fosse considerato unitariamente ma per parti separate, in presenza di un accesso esistente alla via pubblica, la richiesta di costituzione di un passaggio coattivo si risolverebbe **nel reclamare l'imposizione di un peso**a carico del fondo altrui dettato da prevalenti ragioni di comodità (Cassazione 13 settembre 2004 numero 18.372 e Cassazione 28 ottobre 2009 numero 22.834).

Nella specie - come anticipato - **il giardino non può essere considerato separatamente dall'abitazione** di cui costituisce una pertinenza, perché le due parti risultano già collegate e attraverso l'appartamento il giardino ha accesso alla via pubblica. Né può trovare impiego l'articolo 1052 del Codice civile mancando nel caso esaminato le esigenze di sfruttamento agricolo e/o industriale del fondo dominante.