

Servitù - prediali - esercizio - estensione - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 20696 del 09/08/2018

Indagine su atti di violazione o turbativa da parte del proprietario del fondo servente -
Riferimento all'estensione e alla modalità di esercizio della servitù risultanti dal titolo costitutivo -
Necessità - Limiti - Fattispecie.

L'estensione e le modalità di esercizio della servitù (nella specie, di passaggio) devono essere dedotte anzitutto dal titolo, quale fonte regolatrice primaria del diritto, tenendo conto della comune intenzione dei contraenti, da ricavarsi, peraltro, non soltanto dal tenore letterale delle espressioni usate, ma anche dallo stato dei luoghi, dall'ubicazione reciproca dei fondi e dalla loro naturale destinazione, elementi tutti formativi e caratterizzanti l'"utilitas" legittimante la costituzione della servitù. Solo ove il titolo manifesti imprecisioni o lacune, non superabili mediante adeguati criteri ermeneutici, è possibile ricorrere ai precetti sussidiari di cui agli artt. 1064 e 1065 c.c. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, sulla base del titolo e dello stato dei luoghi, aveva ravvisato un vincolo di natura reale, opponibile ai successivi aventi causa, nella clausola con cui il titolare del fondo servente aveva assunto l'impegno di non concedere ad altri il passaggio sul proprio fondo).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 20696 del 09/08/2018