

Prediali - classificazione - irregori - reciproche - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 5833 del 05/03/2024 (Rv. 670488-01)

Servitù prediale - Nozione - Servitù di passaggio - Attribuzione del carattere di esclusività al passaggio – Realtà - Esclusione - Conseguenze - Fattispecie.

Requisito essenziale della servitù prediale è l'imposizione di un peso su di un fondo (servente) per l'utilità ovvero per la maggiore comodità o amenità di un altro (dominante) in una relazione di asservimento del primo al secondo, con la conseguenza che il suo contenuto resta delimitato a ciò che fornisce un'utilità oggettiva al fondo dominante; ne deriva che, in ipotesi di servitù di passaggio, non può essere qualificato come vincolo reale il vincolo di esclusività qualora da esso non derivi un'utilità per il fondo dominante ulteriore rispetto a quella già garantita dalla servitù di passaggio in sé. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata nella parte in cui aveva qualificato come vincolo reale, integrativo del contenuto della servitù di passaggio, "il vincolo di esclusività" dell'uso della strada senza dar conto di quale utilità, ulteriore rispetto a quella già garantita, in sé, dalla strada come mezzo di accesso al fondo, tale vincolo desse al fondo medesimo e per non aver, quindi, chiarito come la facoltà di esercitare il passaggio in via esclusiva integrasse il contenuto della servitù e non si risolvesse invece in una mera commoditas personale e soggettiva dei proprietari del fondo dominante tutelabile non in termini di "opponibilità" del vincolo stesso a chi abbia acquistato un concorrente diritto di utilizzare la strada ma mediante i rimedi contro l'inadempimento delle obbligazioni).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 5833 del 05/03/2024 (Rv. 670488-01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1027, Cod_Civ_art_1028, Cod_Civ_art_1218