

N. R.G. 4425/2022



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
FAMIGLIA E ALTRO CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Anna Maria Bertucci Bellafante ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 4425/2022 promossa da:

A.D.T. (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. D.A.C., elettivamente domiciliato in ...

ATTORE

contro

C.C. (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. D.N.E., elettivamente domiciliato in ...

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

La presenta controversia nasce da una questione relativa ad una servitù di passaggio.

Infatti, con atto di citazione del 17.11.2022, A.D.T. adiva in giudizio C.C., premettendo di essere proprietario dell'edificio sito a ..., in ... con relativa corte esclusiva e specificando che quest'ultima risultava gravata da una servitù di passaggio, a piedi e con mezzi, per permettere l'accesso al fondo rustico di proprietà della convenuta C.C.

La predetta servitù veniva costituita nel lontano novembre '76 per atto pubblico e, dall'anno 2020, l'edificio sul fondo dominante veniva adibito a palestra.

Proprio a seguito dell'apertura di tale centro sportivo, il passaggio consentito in forza della citata servitù si intensificava, tanto da rendere il suo esercizio intollerabile.



A sostegno del proprio assunto, l'esponente rimarcava che il passaggio *de quo* era stato costituito soltanto per fini agricoli, attesa la destinazione del fondo dominante.

Ne conseguiva che illegittimo risultava il passaggio intensificato dagli avventori della palestra in questione. Inoltre, a seguito di lavori di ristrutturazione, venivano posti dei cancelli a tutela del cantiere che però venivano lasciati sempre aperti.

Pertanto, concludeva, affinché l'intestato Tribunale dichiarasse – previo accertamento dell'aggravamento illegittimo della servitù sul proprio fondo – vietato il passaggio pedonale della clientela della palestra, con condanna alle spese di giudizio.

Si costituiva parte convenuta, la quale impugnava e contestava le eccezioni di controparte e asserendo che il diritto di servitù di passaggio era stato sempre esercitato nel pieno rispetto di quanto convenuto nel titolo, in considerazione del fatto che già in precedenza era preesistente un manufatto ad uso commerciale.

Concludeva, in via principale, per il rigetto delle richieste avverse.

Formulate le istanze istruttorie, venivano espletate le prove orali ammesse all'esito delle quali – dopo la precisazione delle conclusioni e la discussione – la causa veniva trattenuta a decisione.

Nel merito, la domanda è infondata e la stessa deve essere necessariamente disattesa con ogni conseguente statuizione.

Passando ad esaminare quanto emerso dagli atti di causa, documenti e dichiarazioni testimoniali, si osserva quanto segue.

In primo luogo, è necessario verificare quanto contenuto nell'atto costitutivo la servitù al fine di riscontrare l'estensione di tale diritto e le modalità di utilizzo.

L'aggravamento del fondo servente in favore di quello dominante riguardava il terreno di parte convenuta, ma nello stesso terreno agricolo era ubicato anche un edificio, adibito - prima della costituzione della servitù - ad allevamento di maiali e - alla data di stipula dell'atto notarile citato - come sede della società artigiana di fatto di P.D.T. e F.D.S. ovvero costituita dal padre dell'attore e dal suo cugino F.D.S.

In tale immobile veniva espletata l'attività di fabbri/saldatori, lavorazione di carpenteria metallica per la produzione di infissi in genere.

Ciò risulta anche dal contratto di locazione con il quale veniva concesso nel 2005 alla società C. S.n.c. di P.D.T. e F.D.S. e, successivamente, con altri due contratti del 2010 ai figli dei predetti due soci.

In realtà, dalla visura depositata in atti, emerge che la prima società artigiana - di fatto - di A.D.T. e F.D.S. iniziò l'attività nel 1973, con sede sempre nel medesimo indirizzo: indirizzo ove era presente sia l'ufficio commerciale che la sede operativa.



Dall'atto costitutivo posto alla base del diritto in contestazione, si evince che esso veniva concesso in favore del terreno di are settantadue e centiare dieci, con il soprastante vecchio, disabitato e semidistrutto fabbricato nonché uno degli annessi rustici in stato di abbandono.

Inoltre, i riferimenti catastali (Fg. ... p.lle e ...) risultano essere gli stessi contenuti nell'art.8 dell'atto costitutivo.

Ne consegue che la servitù risulta senza ombra di dubbio concessa in favore non solo del terreno, ma anche del fabbricato ivi esistente.

Anche passando ad esaminare quanto emerso in fase istruttoria, rilevanti appaiono le dichiarazioni dei testi escussi.

Il teste F.D.S. conferma che la strada in questione - esistente già da tempo - era usata per il passaggio di mezzi e pedoni. Inoltre, ricorda che l'immobile insistente sul fondo dominante veniva locato alla società C. S.n.c. di P.D.T. e F.D.S. dal '75/'76 fino all'anno 2010, in quanto lo stesso aveva prestato la propria attività lavorativa proprio presso tale società. Aggiunge, infine, che veniva presa in locazione anche la vecchia porcilaia per poter porre in essere l'attività di officina di carpenteria.

Lo stesso teste ricorda anche che la stradina de qua era stata brecciata da loro stessi dopo alcuni interventi sulla rete fognaria nel 2007 circa.

Anche la deposizione dell'altro teste C.E.D. conferma le circostanze, specificando l'esistenza di due strade (una dai monti e una dal mare), ancora presenti e riconoscendo lo stato dei luoghi come rappresentato dalla documentazione in atti. Ribadisce la circostanza secondo cui veniva affittato a A.D.T. e l'esistenza dell'officina.

Lo stato dei luoghi - così come esistente al tempo della costituzione della servitù - veniva confermato anche da C.P.

Il teste L.D.I. - dopo aver anche lui confermato al presenza dell'officina - dichiara che: *“la strada che collega il capannone alla SS81 c'è sempre stata e ricordo anche qualche operaio che ci parcheggiava la sua 128 sport fiat oppure la percorrevano a piedi. Ricordo anche il nome di uno di loro, certo D.C.M., attualmente mi sembra sia all'estero. Un tempo, l'area era adibita all'attività di A.D.T. e i mezzi passavano sia dalla predetta strada che da quell'altra sull'altro lato del fabbricato.”*

Così come anche il testimone C.E.D. riferisce: *“sulla stradina io ho sempre visto solo pedoni. Le auto sono parcheggiate al parcheggio. Prima chiunque ci poteva passare, ci passavano anche quelli dell'officina <...> l'officina usava l'altra strada perché più comoda, ma poteva passare anche da questa stradina.”*



In ultimo, il padre dell'attore – P.D.T. - riferisce e conferma che *“nel 75/76 sono stato io ad aprire l'officina sotto casa dove abita ora mio figlio. Dopo un paio di anni ho chiesto di mettere a posto anche il capannone dove si trovava la porcilaia”*.

Tali risultanze portano a ritenere senza ombra di dubbio alcuno che la servitù in parola veniva costituita sia per le strade che i fabbricati ivi esistenti, attraverso contratti di locazione – prima - a P.D.T. e F.D.S. (officina di fabbri e carpenteria metallica), - poi - ai loro figli (Cfr.: contratti in atti) dal 2010 fino a fine giugno 2017; dal 1.7.2019 all'attualità alla G. F. A.S.D. come palestra.

Ulteriori circostanze emerse sono relative al fatto di aver concesso alla palestra un ulteriore spazio per il parcheggio (così da evitare la sosta lungo la stradina) e il fatto che la palestra terminava le proprie attività intorno alle ore 21:00 (non risulta alcuna attività durante la notte).

Non emerge alcun elemento a sostegno di quanto sostenuto da parte attrice: alcun aggravamento veniva dimostrato, se non le modalità con cui poter esercitare il diritto di servitù nelle modalità stabilite dal titolo offerto in atti.

Sul punto, mette conto segnalare che anche la giurisprudenza ha precisato che: *“In tema di servitù di passaggio, ed in mancanza di chiare limitazioni ricavabili dal titolo, non ogni mutamento di destinazione o trasformazione del fondo dominante, tale da determinare un maggiore traffico di persone sul fondo servente, costituisce di per sé un aggravamento della servitù, ma solo quei mutamenti o quelle trasformazioni che sono idonei, considerato lo stato dei luoghi, ad aumentare il transito di persone in maniera dannosa per il fondo servente, dando luogo a molestie che, secondo la comune valutazione, siano più gravose in quanto necessarie per soddisfare bisogni del fondo dominante non oggettivamente prevedibili al tempo della costituzione della servitù”*. (Cfr. **Corte Cass. Sentenza n.40319 del 16.12.2021**).

Ed ancora: *“L'aggravamento di una servitù conseguente alla modifica dello stato dei luoghi o alla sopravvenienza di diverse modalità di esercizio non può ritenersi in re ipsa, ma va valutato caso per caso, in relazione alle circostanze in concreto esistenti e agli elementi probatori forniti dalle parti, dovendo il giudice di merito accertare se il maggior godimento per il fondo dominante comporti o meno un'intensificazione del peso gravante sul fondo servente”* (Cfr.: **Corte Cass. Sentenza n.997 del 15.1.2025**).

In guisa che la domanda deve essere necessariamente disattesa.

Ogni altra eccezione assorbita nelle argomentazioni che precedono.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.



Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- Rigetta la domanda proposta da A.D.T. nei confronti di C.C.
- Condanna, per l'effetto, A.D.T. alla refusione delle spese di lite in favore di C.C. che si liquidano in € 3.500,00 per compensi, oltre a rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15% dei compensi, CAP e IVA come per legge.

Sentenza esecutiva *ope legis*

Così deciso, Pescara 26.5.2025.

Il Giudice

dott.ssa Anna Maria Bertucci Bellafante

