

# Servitù di passaggio costituita per usucapione

Settembre 19, 2011 -

## ***Nel termine ventennale rientra anche il possesso dei precedenti proprietari***

Per acquisire il diritto di usucapione su una servitù di passaggio che consente l'accesso al proprio immobile, conta anche il possesso esercitato sulla servitù dai precedenti proprietari. In sintesi, è il principio espresso dalla Corte di Cassazione, con la [Sentenza n. 19100/2011](#). Il caso. I proprietari di un immobile, sito in una via cittadina, convenendo in giudizio il conduttore di un immobile adiacente al loro, rappresentano che da sempre il loro immobile aveva avuto accesso dalla via attraverso l'ingresso condominiale e un piccolo locale comunicante con una porta al locale del loro immobile e da un'altra porta aperta in un locale contiguo che il conduttore aveva chiuso.

La porta metteva in comunicazione l'androne con il locale, per cui, chiudendola, il convenuto impediva l'esercizio del passaggio. I proprietari in questione chiedevano pertanto al Tribunale di Chiavari, previo accertamento del loro diritto di passo, la condanna delle controparti al ripristino dello status *quo antea*. Ritenendo che la servitù si fosse estinta per non uso, il Tribunale rigetta la domanda. Ma, la Corte di Appello di Genova accoglie l'impugnazione, rilevando essere incontestato che il locale di proprietà degli appellanti era in origine munito di un solo ingresso attraverso l'androne e un locale degli appellati. Solo nel dopoguerra era stato aperto un ingresso sul Lungomare. Il varco che consentiva l'accesso all'androne era stato murato. Esaminate le non coincidenti deposizioni testimoniali raccolte, il Collegio reputa attendibili quelle rese da due testi, in base alle quali il passaggio era stato utilizzato fino all'effettuazione della muratura. La costituzione della servitù per contratto non risultava provata, tuttavia, trattandosi di diritti autodeterminati, ben poteva si poteva ritenere che la costituzione della servitù fosse avvenuta per altro titolo, nella specie per usucapione ultraventennale. Per la cassazione di tale sentenza, la parte soccombente ha promosso ricorso per Cassazione. Tentativo fallito. La Suprema Corte rigetta il ricorso. I ricorrenti deducono che il ritenuto possesso ad usucapionem avrebbe potuto verificarsi solo a far tempo dalla data in cui gli originari ricorrenti erano divenuti proprietari del fondo dominante di cui erano stati fino a allora meri conduttori e pertanto detentori, con la conseguenza che alla data della notifica dell'atto di citazione il tempo necessario a usucapire non poteva essere decorso. Censura infondata. L'uso del passaggio è accertato. Dagli atti di acquisto succedutisi, risulta che l'accesso all'immobile era indicato consentito dall'androne del palazzo, per il tramite dei conduttori, che, acquistato l'immobile, hanno potuto unire il possesso dei precedenti proprietari al loro.

## **SENTENZA**

### ***Servitù di passaggio costituita per usucapione - Nel termine ventennale rientra anche il possesso dei precedenti proprietari***

Corte di Cassazione Sez. Seconda Civ. - Sent. del 19.09.2011, n. 19100

Svolgimento del processo

Con citazione del 1990 R. e B.M. e F.T. esponevano che da sempre il loro immobile sito in (...) aveva avuto accesso dalla predetta via attraverso l'ingresso condominiale ed un piccolo locale comunicante con una porta al locale di essi attori e da altra porta al locale posto ai civici n (...) di proprietà di tali N. , C. e R. e condotto in locazione da M.

A seguito di lavori svolti nel 1989, il M. aveva chiuso la porta che metteva in comunicazione l'androne con il locale, impedendo l'esercizio del passaggio. Gli attori chiedevano pertanto al tribunale di Chiavari, previo accertamento del loro diritto di passo, la condanna delle controparti al ripristino dello status quo antea. I convenuti, costituitisi, resistevano alla domanda, chiedendone il rigetto; con sentenza del 2001, l'adito Tribunale respingeva le domande attoree, ritenendo che la servitù si fosse estinta per non uso, e regolava le spese.

Avverso tale decisione, i soccombenti proponevano appello, cui resistevano le controparti, che proponevano appello incidentale relativamente alla regolamentazione delle spese.

Provvedutosi all'integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi di R.E. , nelle more deceduto, costoro, costituitisi, instavano per la reiezione dell'impugnazione e proponevano appello incidentale relativamente alla regolamentazione delle spese.

Con sentenza in data 17.5/6.10.2005, la Corte di appello di Genova accoglieva l'impugnazione principale rilevando essere incontestato che il locale di proprietà degli attori era in origine munito di un solo ingresso attraverso l'androne ed un locale degli appellati; solo nel dopoguerra venne aperto un ingresso sul Lungomare; il varco che consentiva l'accesso all'androne era stato murato nel 1989. Esaminate le non coincidenti deposizioni testimoniali raccolte, il Collegio reputava più attendibili quelle rese da Pe. e Tr. , in base alle quali il passaggio era stato utilizzato sino all'effettuazione della muratura.

La costituzione della servitù per contratto non risultava provata; trattandosi di diritti autodeterminati, ben poteva peraltro il giudice ritenere che la costituzione della servitù fosse avvenuta per altro titolo, nella specie per usucapione ultraventennale. Per la cassazione di tale sentenza ricorrono, sulla base di un solo articolato motivo, i soccombenti, cui resistono con controricorso le controparti, che hanno altresì proposto ricorso incidentale, basato su di un solo motivo, contrastato con controricorso dai ricorrenti principali. Entrambe le parti hanno presentato memoria.

#### Motivi della decisione

I due ricorsi, principale ed incidentale, sono rivolti avverso la stessa sentenza e vanno pertanto riuniti a norma dell'art. 335 cpc..

Venendo all'esame dell'unico motivo in cui si articola il ricorso principale, lo stesso è intestato a violazione e falsa applicazione dell'art. 1158 cc in relazione all'art. 1141 stesso codice, nonché "all'occorrenza" degli artt. 2727 e 2729 cc oltre che ad omissione e/o insufficienza della motivazione su di un punto decisivo della controversia.

Si rileva al riguardo che il ritenuto possesso *ad usucapionem* avrebbe potuto verificarsi solo a far tempo dalla data in cui i B. e F. erano (1985) divenuti proprietari del fondo dominante di cui erano stati fino ad allora meri conduttori e pertanto detentori, con la conseguenza che alla data della notifica dell'atto di citazione il tempo necessario ad usucapire non poteva essere decorso. La censura non ha pregio, atteso che i danti causa degli odierni resistenti avevano esercitato il possesso della servitù, della cui esistenza fin da epoca antecedente all'entrata in vigore dell'attuale codice civile sussistono segni esteriori evidenti (la presenza della porta) e riscontri giuridici certi (dagli atti di acquisto succedutisi, risulta che l'accesso all'immobile era indicato come dall'androne del palazzo), per il tramite dei conduttori, che, acquistato l'immobile, hanno potuto unire il possesso dei loro danti causa al loro, e ciò quanto meno a far tempo dal 1954, data di acquisto dell'immobile in questione da parte della RA.

Quanto ai rilievi svolti relativamente alla valenza dell'istruttoria testimoniale svolta, che si appuntano sulla preferenza accordata a due testi adottati dagli odierni resistenti, a fronte di un obiettivo contrasto tra le deposizioni tutte raccolte, devesi evidenziare che la Corte ligure ha dato conto del motivo per cui non ha ritenuto di prestare fede ai testi adottati dai ricorrenti, siccome dipendenti o ex dipendenti o parenti del M. La valutazione della attendibilità dei testi è affidata alla discrezionalità di apprezzamento del giudice del merito, il quale, nella specie, ha fornito una valida argomentazione a sostegno del suo convincimento e pertanto le sue conclusioni al riguardo non possono essere oggetto di critica in sede di legittimità. L'ulteriore riferimento alla mancata muratura della porta da parte degli odierni resistenti al momento dell'acquisto dell'immobile costituisce un mero elemento di contorno, privo di qualsiasi valenza argomentativa in ordine alla decisione assunta. Il ricorso principale deve essere pertanto respinto.

Venendo all'esame dell'unico motivo del ricorso incidentale, il modo di proposizione dello stesso lascerebbe intendere che viene proposto in via condizionata; ove anche così non fosse, esso, riproponendo la questione della costituzione pattizia della servitù, risulta comunque assorbito dal rigetto del ricorso principale. Le spese seguono la soccombenza, evidentemente ascrivibile ai ricorrenti principali, e vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

riuniti i ricorsi, la Corte respinge il principale e condanna i ricorrenti principali, in solido, al pagamento delle spese, che liquida in Euro 2.700,00 di cui Euro 2.500,00 per onorari, oltre agli accessori di legge; dichiara assorbito il ricorso incidentale.

Depositata in Cancelleria il 19.09.2011