

Consiglio dell'ordine degli Avvocati



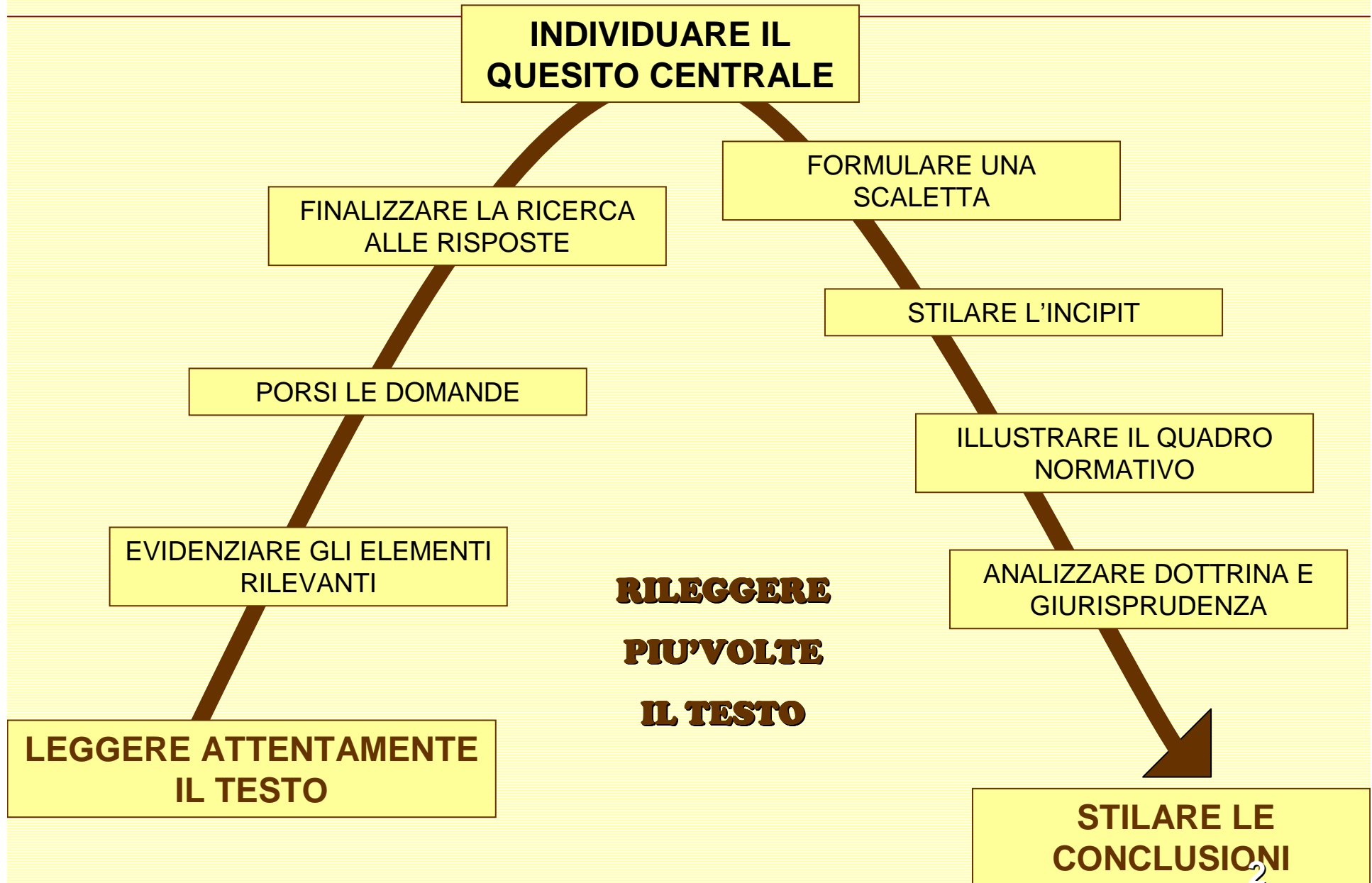
ROMA



Avv. Costanza Acciai

Lez. N.3

Il Percorso



LEGGERE ATTENTAMENTE IL TESTO

Nella lottizzazione Baia Verde Tizio acquista un lotto di terreno non collegato con la pubblica via e si accorda con Caio per la creazione di una servitù di passaggio, verso indennizzo, che gli consenta di collegare la proprietà alla Strada. L'atto viene stipulato dinanzi a Notaio e debitamente trascritto. Ventitrè anni dopo, Tizio acquista un altro lotto di terreno confinante con la sua proprietà, con quella di Caio e con la pubblica via. Caio quindi, essendo venuta meno l'interclusione del fondo di Tizio, richiede a quest'ultimo l'eliminazione del peso gravante sul proprio fondo. Tizio, tuttavia oppone un netto rifiuto, sostenendo che la servitù non è stata imposta coattivamente ma con contratto e che, in ogni caso avendone egli usato per oltre venti anni ne ha usucapito il diritto. Caio vi richiede motivato parere sulla vertenza.

EVIDENZIARE GLI ELEMENTI RILEVANTI

- **Fondo intercluso**
- **Servitù volontaria**
- **Corrispettivo / indennizzo**
- **Contratto trascritto**
- **Cessazione dell'interclusione**
- **Decorso di oltre venti anni**

PORSI LE DOMANDE:

- **Che ruolo ha avuto l'interclusione del fondo nella stipula del contratto costitutivo di servitù?**
- **Una servitù conclusa per contratto può estinguersi con modalità diverse?**
- **Che rilevanza ha l'”indennizzo” corrisposto?**
- **Quale azione dovrebbe proporre Caio?**
- **Se la servitù venisse dichiarata estinta, Tizio potrebbe opporre l'usucapione?**
- **E' possibile costituire una servitù se il fondo dominante non ha una vera e propria necessità di passaggio, o di approvvigionamento o altro?**

FINALIZZARE LA RICERCA ALLE RISPOSTE

Che ruolo ha avuto l'interclusione del fondo nella stipula del contratto costitutivo di servitù?

1027. Contenuto del diritto.

La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario.

1032. Modi di costituzione.

Quando, in forza di legge, il proprietario di un fondo ha diritto di ottenere da parte del proprietario di un altro fondo la costituzione di una servitù, questa, in mancanza di contratto, è costituita con sentenza.

1058. Modi di costituzione.

Le servitù prediali possono essere costituite per contratto o per testamento.

In effetti, la lettura delle tre norme che precedono potrebbe far ritenere che in presenza di un fondo intercluso il proprietario delo terreno affacciato sulla pubblica vai sia "tenuto" a stipulare un contratto per non subire un' azione per l'imposizione del peso, e l'art. 1051, sembra confermare questa necessità.

1051. Passaggio coattivo.

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

Ma allora.....

E' possibile costituire una servitù se il fondo dominante non ha una vera e propria necessità di passaggio, o di approvvigionamento o altro?

1028. Nozione dell'utilità.

L'utilità può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante. Può del pari essere inerente alla destinazione industriale del fondo.

Ai fini della ricorrenza di una servitù volontaria, di passaggio, il requisito della "utilitas" è integrato anche in presenza di saltuari atti di transito su una via senza uscita, purché tale uso soddisfi un bisogno del fondo dominante.

Cass. civ., Sez. II, 07/07/2004, n. 12474

**E' DUNQUE NECESSARIO INTENDERE
CORRETTAMENTE IL CONCETTO DI "UTILITAS"**

Di fondamentale importanza, ai fini della comprensione dell'essenza del diritto di servitù, è la nozione di **utilità** .

L'utilità consiste **non solo in un'accresciuta funzionalità, ma anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante** (art. 1028 cod.civ.). Ciò è tanto vero che è possibile dare vita ad una *servitus altius non tollendi* che non consente di costruire o elevare ulteriormente la costruzione sul fondo vicino, per assicurare la vista del panorama che si possa godere da una casa.

L'utilità può anche non essere attuale al momento della costituzione della servitù (si veda il caso della servitù per vantaggio futuro di cui all'articolo 1029 cod.civ.).

L'utilità è connotata da due caratteristiche:

la **stabilità** , intesa come permanenza. Si tratta di una qualificazione che non deve essere intesa come perpetuità del diritto, bensì come durevolezza e continuità dell'utilità;

la **predialità**, il che significa che l'utilità deve essere riconnessa ai fondi in quanto tali e non soggettivamente alle persone dei proprietari dei fondi

Indubbiamente, nel caso di specie all'origine, l'utilitas era rappresentata dalla *necessità* del fondo di accedere alla pubblica via, ma, successivamente, l'utilitas viene a rappresentare unicamente una *comodità* ulteriore per il fondo non più intercluso.

La Cassazione ha tuttavia ritenuto che:

L'utilitas di una servitù di passaggio sussiste anche quando il passaggio sia non del tutto agevole ed il fondo dominante disponga anche di altri e più comodi accessi.

Cass. civ., Sez. II, 28/04/1994, n. 4036

Per di più nel nostro caso la servitù è stata costituita per contratto.

Una servitù conclusa per contratto può estinguersi con modalità diverse?

Le servitù volontarie, a differenza di quelle coattive che si estinguono con il venir meno della necessità per cui sono state imposte, non si estinguono con il cessare della "utilitas" per la quale sono state costituite, ma vengono meno soltanto per confusione, prescrizione o quanto siano stipulate nuove pattuizioni, consacrate in atto scritto, che ne modifichino l'estensione o le sopprimano. Ne consegue che la costruzione di una strada pubblica non determina, per il fondo dominante, la perdita dell'utilità ricavabile dalla strada oggetto della servitù, in quanto il concetto di "utilitas" è tanto ampio da comprendere ogni vantaggio, anche non proprio economico, del fondo dominante, come quello di assicurargli una maggiore amenità.

Cass. civ., Sez. II, 11/11/1994, n. 9492

- Con la recentissima sentenza **n. 18740, depositata il 13 settembre 2011** la Corte di Cassazione ha stabilito che, per quanto riguarda le servitù prediali, l'accordo tra i proprietari rende contrattuale la servitù coattiva. Nel caso di specie, la seconda sezione civile ha precisato che se la servitù di passaggio viene costituita contrattualmente fra i proprietari dei fondi, che ne sono rispettivamente gravati ed avvantaggiati, nonostante ricorrano i presupposti per la costituzione di una servitù coattiva, la servitù per contratto costituita perde il carattere della coattività. Pertanto, continua la Corte richiamando una sentenza conforme (la n. 9385/1991) ad essa non si applica la regola per cui alla cessazione dell'interclusione del fondo segue la soppressione del passaggio ad istanza anche di uno solo dei proprietari dei fondi interessati, bensì l'altra regola per cui il venir meno dell'utilità del passaggio non fa estinguere per prescrizione la servitù, se non è decorso il tempo indicato dalla legge.

L'orientamento esposto tuttavia non convince.

Esso infatti viene ad accordare al proprietario del fondo servente che, avendo resistito alla pretesa del proprietario del fondo intercluso sia poi risultato soccombente nella sentenza costitutiva della servitù coattiva di passaggio una tutela peggiore rispetto a quella accordata al soggetto che, riconoscendo spontaneamente il diritto del proprio vicino abbia con lui convenuto e costituito una servitù coattiva per contratto.

Infatti, la Corte Suprema ha stabilito anche che:

La causa estintiva della servitù di passaggio, prevista dall'art. 1055 cod. civ. per il caso di cessazione dell'interclusione del fondo dominante, opera con riguardo ad ogni servitù che si ricollegi ai presupposti del passaggio coattivo, secondo il disposto dell'art. 1051 cod. civ., anche se sia stata convenzionalmente costituita. **Cass. civ., Sez. II, 17/05/2010, n. 12037**

Si tratta quindi di cogliere nel contratto riferito da quali elementi possa evincersi la volontà delle parti di costituire la servitù *"in quanto e fin quando"* il fondo dominante risultasse intercluso dall'accesso alla pubblica via.

La traccia fa riferimento al pagamento di un "indennizzo".

Notoriamente sotto il profilo giuridico, risarcimento, corrispettivo e 'indennizzo' sono il corrispondente logico di realtà differenti. Il risarcimento del danno consiste nell'integrale riparazione della lesione subita in conseguenza di un'attività antigiuridica. L'indennizzo, invece, è la somma di denaro dovuta a titolo di ristoro patrimoniale per riparare parzialmente la diminuzione economica subita dalla parte in conseguenza di un atto lecito (diminuzione che consegue, quindi, a fatti che sacrificano diritti altrui ma che non sono antigiuridici in quanto autorizzati o imposti da una norma di legge) mentre il corrispettivo è il prezzo della cessione volontaria e concordata di parte del proprio patrimonio.

- Stabilendo la corresponsione di un mero "indennizzo" le parti hanno quindi inteso fare riferimento alla norma di cui all'art. 1051.

L'indennità dovuta al proprietario del fondo a favore del quale è stata costituita la servitù di passaggio coattivo non rappresenta il corrispettivo dell'utilità conseguita dal fondo dominante, ma un indennizzo risarcitorio da ragguagliare al danno cagionato al fondo servente. **Cass. civ., Sez. II, 16/02/2007, n. 3649**

- Né può ritenersi una diversa natura del termine "indennizzo" per l'effetto di una ritenuta applicabilità al caso dell'art. 1054 C.C.

1054. Interclusione per effetto di alienazione o di divisione.

Se il fondo è divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso, il proprietario ha diritto di ottenere dall'altro contraente il passaggio senza alcuna indennità.

La stessa norma si applica in caso di divisione

E' stato infatti ritenuto che

- Il disposto normativo di cui all'art. 1054 c.c., nella parte in cui espressamente sancisce che qualora il fondo, per effetto di alienazione a titolo oneroso, sia divenuto da ogni parte chiuso, il proprietario o, in caso di divisione, il dividente, ha diritto di ottenere dall'altro contraente il passaggio senza indennità alcuna, introduce una eccezione al principio generale della onerosità delle servitù coattive ed a quello ulteriore che la stessa va imposta su quella parte di fondo per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e di minor danno per il fondo sul quale è consentito, si riferisce espressamente alle ipotesi di interclusione derivante da contratto a titolo oneroso o da divisione e vede, quale soggetto passivo esclusivamente l'alienante o altro dividente e non si applica fra gli acquirenti in via frazionata dall'unico proprietario. **App. Napoli, Sez. II, 22/03/2010**

Il contratto costitutivo di servitù dovrà quindi essere interpretato secondo i generali criteri di ermeneutica dettati dagli artt. 1362 SS.C.C.

- Nella valutazione del titolo costitutivo della servitù, al fine di stabilire quale sia la comune intenzione delle parti, possono concorrere i criteri interpretativi di cui agli artt. 1362 segg. c. c., in quanto compatibili con la materia stessa, e, fra essi, anche quello che richiama il comportamento complessivo delle parti, pur se posteriore alla conclusione del contratto.
Cass. civ., Sez. II, 19/07/1986, n. 4670

Potrà inoltre soccorrere il criterio interpretativo di cui all'art. 1366 C.C.

Se la servitù venisse dichiarata estinta, Tizio potrebbe opporne l'usucapione?

- Il presupposto per la sussistenza dell'usucapione è dato dal possesso, il quale si compone dell'elemento oggettivo, inteso come apprensione del bene, e dell'elemento soggettivo, inteso come coscienza e volontà di possedere il bene come se fosse proprio. Pertanto l'esistenza di un contratto implica il riconoscimento dell'altruità del fondo stesso.

Trib. Pordenone, 19/09/2006

INDIVIDUARE IL QUESITO CENTRALE

.....
: In caso di servitù coattiva di passaggio costituita :
: per contratto è possibile per il proprietario del :
: fondo servente chiedere in giudizio l'eliminazione :
: del peso gravante sul proprio fondo, a motivo :
: della cessazione della *necessitas* del fondo :
: dominante, ancorché il riferimento all'imposizione :
: coattiva del vincolo risulti espresso nel contratto :
: costitutivo unicamente attraverso il mero :
: riferimento alla corresponsione di indennizzo? :
:
:
:.....

STILARE UNA SCALETTA DEGLI ARGOMENTI

- Sintetica analisi normativa dell'istituto
- Differenza fra s. volontarie e coattive
- Servitù coattiva di passaggio
- Modalità di costituzione
- Analisi del concetto di utilitas art. 1028
- Contratto costitutivo di servitù criteri interpretativi
- Indennità
- Estinzione della servitù coattiva di passaggio
- Applicabilità , analisi della giurisprudenza contraria
- Conclusioni

L'INCIPIIT

- Possiamo quindi iniziare a lavorare all'esordio del nostro scritto, tenendo presente che esso:
- **Non è una ripetizione pedissequa della traccia né una sua parafrasi**
- **E' rivolto ad evidenziare la vostra comprensione del problema posto dalla traccia**
- **E che:**
- **Gli elementi del caso concreto vanno posti in relazione con i problemi che saranno risolti alla luce dell'analisi che segue**
- **Non è di ostacolo alla formulazione dell'incipit nei detti termini la locuzione "premessi brevi cenni", essendo preferibile che i cenni siano funzionali alla chiarezza del parere**
- **Nel nostro caso si potrebbe quindi esordire come segue:**

- Il caso in esame pone un interessante quesito in tema di estinzione della servitù di passaggio a favore di fondo intercluso costituita per contratto: si chiede infatti se in un simile caso sia possibile al titolare del fondo servente chiedere l'eliminazione della servitù allorquando per il fondo dominante risulti, a causa di eventi sopravvenuti, cessata l'utilitas rappresentata dalla necessità di raggiungere agevolmente la via pubblica, e se, ove sia possibile eliminare per tal modo il peso imposto sul fondo servente, questo non debba ritenersene gravato per effetto di intervenuta usucapione. La risposta al quesito dipende, in prima battuta, dal corretto inquadramento della servitù costituita nel caso concreto come coattiva ovvero volontaria, inquadramento che non può prescindere da una sommaria disamina dell'istituto della servitù così come disciplinato dal nostro codice civile.

ILLUSTRARE IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

- La servitù prediale, contemplata dall'articolo 1027 c.c., consiste nel peso imposto sopra un fondo (detto fondo servente), per l'utilità, ovvero per la maggior comodità o amenità di un altro fondo (detto fondo dominante) appartenente ad un diverso proprietario. I due diversi fondi si trovano dunque in una relazione di asservimento del primo al secondo, e tale relazione si configura come una qualità inseparabile di entrambi i fondi, ben diversa dunque da un semplice obbligo di natura personale che si verifica invece quando il diritto attribuito sia previsto esclusivamente per un vantaggio alla persona senza alcuna funzione di utilità fondiaria; il proprietario del fondo servente, non è tenuto al compimento di alcun atto per rendere possibile l'esercizio della servitù da parte del titolare a meno che la legge o il titolo dispongano diversamente: ciò significa che l'eventuale obbligo di facere a carico del titolare del fondo servente non costituisce mai l'essenza della servitù ma soltanto l'oggetto di un rapporto obbligatorio propter rem, meramente accessorio rispetto al contenuto della servitù stessa.

Le servitù prediali possono essere costituite volontariamente o coattivamente: queste ultime, in mancanza di contratto possono essere costituite con sentenza ogniqualvolta il proprietario di un fondo ha diritto ad ottenere la costituzione di una servitù da parte del proprietario dell'altro fondo. Tra le varie servitù coattive disciplinate dal legislatore, quella che interessa alla risoluzione del caso di specie è la servitù di passaggio coattivo: ha diritto a tale forma di servitù il titolare del fondo intercluso per sfruttare il proprio fondo in maniera economicamente adeguata e per farne in generale un uso idoneo e conveniente. L'art. 1051 c.c., indica chiaramente le modalità di costituzione di tale servitù coattiva, indicandone gli opportuni limiti, posti dalla legge a tutela del soggetto proprietario del fondo servente.

E' dunque sul concetto di "utilitas" che deve appuntarsi l'attenzione dell'interprete per individuare le varie specie di servitù, sia i limiti entro i quali le stesse possono essere esercitate. La servitù coattiva si avrà infatti ogniqualvolta l'utilitas del fondo dominante corrisponda ad una vera e propria necessità del fondo dominante, le cui possibilità di sfruttamento risulterebbero notevolmente compromesse dall'assenza del peso imposto al fondo servente, mentre la semplice *amenitas* del fondo dominante non potrà mai dar luogo ad alcuna imposizione di servitù.

La utilitas che può far luogo alla costituzione di servitù coattiva, costituisce altresì causa della possibile estinzione del peso, ogniqualvolta l'utilitas che esso concreta venga meno.

- La causa di estinzione delle servitù prevista dall'art. 1055 c.c., e cioè il venir meno dello stato di fatto che ne aveva reso necessaria, "ex lege", la costituzione, trova applicazione soltanto alle servitù coattive, siano esse state costituite con sentenza, con atto amministrativo, per testamento o per contratto. Invero, il criterio distintivo tra servitù coattive e servitù volontarie è basato sull'esistenza o meno dei presupposti ai quali una norma giuridica ricollega l'"obbligo" di dar vita ad una servitù, avente un determinato contenuto tipico previsto dalla legge; pertanto, quando sussistano i presupposti in presenza dei quali sorge "ex lege" in capo ad un soggetto il diritto ad ottenerla, e la servitù venga costituita proprio per dare attuazione a detto diritto, ci si trova di fronte ad una servitù coattiva, anche se il titolo non è una sentenza né un atto amministrativo, bensì un contratto. Il negozio giuridico privatistico è dunque astrattamente idoneo ad integrare il titolo, oltre che delle servitù volontarie, anche delle servitù coattive.

ANALIZZARE IN MODO RAGIONATO LA GIURISPRUDENZA

Ai fini della costituzione per contratto della servitù di passaggio coattivo a favore del fondo intercluso l'orientamento giurisprudenziale largamente prevalente richiede la sussistenza di un elemento oggettivo, e cioè del presupposto fattuale richiesto dalla legge, e di un elemento soggettivo, costituito dall'intento precipuo delle parti di stipulare il contratto per dare attuazione al diritto ad ottenere la servitù attribuito dalla legge al proprietario del fondo dominante; l'intento delle parti di fronteggiare quell'esigenza tutelata dalla legge deve risultare dal negozio medesimo, derivandone, in mancanza, la costituzione di una servitù da qualificarsi volontaria pur nella corrispondenza del suo contenuto ad una servitù coattiva (Cass. 3306/81; 5533/90) .

Del resto anche il dato testuale normativo desumibile dall'art. 1051, in combinato disposto con l'art. 1032 c.c. induce a ritenere che l'attuazione spontanea da parte del titolare del fondo servente del diritto di passaggio coattivo a favore del fondo dominante, non venga a privare la servitù costituita ex art. 1051 c.c. del proprio carattere di coattività.

Ne consegue che, ogni qual volta le parti abbiano inteso far luogo alla costituzione di una servitù coattiva mediante contratto, il venir meno della utilitas intesa quale necessità di far luogo al passaggio coattivo per il raggiungimento della pubblica via, possa condurre all'estinzione della servitù.

- Conforta un simile assunto una recente pronuncia del supremo Collegio, che ha affermato che la causa estintiva della servitù di passaggio, prevista dall'art. 1055 cod. civ. per il caso di cessazione dell'interclusione del fondo dominante, opera con riguardo ad ogni servitù che si ricolleggi ai presupposti del passaggio coattivo, secondo il disposto dell'art. 1051 cod. civ., anche se sia stata convenzionalmente costituita. (cfr. Cass. civ., Sez. II, 17/05/2010, n. 12037) .
- Sulla base di un simile orientamento si ritiene sufficiente che il titolare del fondo servente, nel caso di specie, possa limitarsi a fornire la prova del comune intento perseguito dalle parti al momento della sottoscrizione del contratto che alla servitù ha dato vita.

A tal fine posto che , nella valutazione del titolo costitutivo della servitù, al fine di stabilire quale sia la comune intenzione delle parti, possono concorrere i criteri interpretativi di cui agli art. 1362 segg. c. c., in quanto compatibili con la materia stessa (cfr. Cass. civ., Sez. II, 19/07/1986, n. 4670) , si ritiene che l'indennizzo che, nel caso di specie il titolare del fondo dominante ha corrisposto a quello del fondo servente, secondo l'espressa pattuizione contrattuale, sia sufficiente indice della natura coattiva della servitù secondo la comune considerazione delle parti.

Notoriamente, infatti, *“L'indennità dovuta al proprietario del fondo a favore del quale è stata costituita la servitù di passaggio coattivo non rappresenta il corrispettivo dell'utilità conseguita dal fondo dominante, ma un indennizzo risarcitorio da ragguagliare al danno cagionato al fondo servente.”* Cass. civ., Sez. II, 16/02/2007, n. 3649

Pertanto, la circostanza che nel contratto in esame venga a mancare ogni profilo di corrispettività, propriamente inteso, attribuisce alla servitù costituita dalle parti natura tale da comportarne la soggezione, sotto il profilo dell'estinzione, all'art. 1055 c.c.

Sotto altro profilo, non si ritiene possibile che l'eccezione sollevata dal titolare del fondo dominante in merito all'intervenuto acquisto per usucapione della servitù possa valere a mantenere il peso sul fondo servente.

In primo luogo perché la *laudatio possessoris* insita nel contratto impedisce la formazione di un valido *animus possidendi* relativamente alla servitù di passaggio, in secondo luogo perché il venir meno dell'utilitas, o, quanto meno il mutamento della natura dell'elemento in parola rispetto alla situazione iniziale, sposterebbe il termine per la prescrizione acquisitiva al momento in cui è cessata l'interclusione del fondo.

PROSPETTARE LE DIVERSE POSSIBILI INTERPRETAZIONI DANDO CONTO DELLE MOTIVAZIONI DI CIASCUNA, IN RELAZIONE AL CASO DI SPECIE

Sulla base delle considerazioni che precedono, la posizione del titolare del fondo servente, sembrerebbe ricevere adeguata tutela dall'ordinamento; il condizionale è tuttavia d'obbligo dovendosi per completezza riferire in merito ad un orientamento giurisprudenziale di segno diametralmente opposto che emerge da alcune pronunce del Supremo Collegio, una delle quali, recentissima e, purtroppo non ancora edita.

Infatti una pronuncia , per vero isolata e risalente, del Supremo Collegio in ordine al differente regolamento dell'estinzione previsto per le servitù volontarie rispetto alle coattive aveva ritenuto che:

- Le servitù volontarie, a differenza di quelle coattive che si estinguono con il venir meno della necessità per cui sono state imposte, non si estinguono con il cessare della "utilitas" per la quale sono state costituite, ma vengono meno soltanto per confusione, prescrizione o quanto siano stipulate nuove pattuizioni, consacrate in atto scritto, che ne modifichino l'estensione o le sopprimano. Ne consegue che la costruzione di una strada pubblica non determina, per il fondo dominante, la perdita dell'utilità ricavabile dalla strada oggetto della servitù, in quanto il concetto di "utilitas" è tanto ampio da comprendere ogni vantaggio, anche non proprio economico, del fondo dominante, come quello di assicurargli una maggiore amenità.

Cass. civ., Sez. II, 11/11/1994, n. 9492

Sulla scorta del principio riportato, si è inserita, a quanto risulta, una recentissima pronuncia del Supremo Collegio. Con la sentenza n. 18740, depositata il 13 settembre 2011 la Corte di Cassazione ha stabilito che, per quanto riguarda le servitù prediali, l'accordo tra i proprietari rende *contrattuale* la servitù coattiva. Nel caso di specie, la seconda sezione civile ha precisato che se la servitù di passaggio viene costituita contrattualmente fra i proprietari dei fondi, che ne sono rispettivamente gravati ed avvantaggiati, nonostante ricorrano i presupposti per la costituzione di una servitù coattiva, la servitù per contratto costituita perde il carattere della coattività. Pertanto, continua la Corte richiamando una sentenza conforme (la n. 9385/1991) ad essa non si applica la regola per cui alla cessazione dell'interclusione del fondo segue la soppressione del passaggio ad istanza anche di uno solo dei proprietari dei fondi interessati, bensì l'altra regola per cui il venir meno dell'utilità del passaggio non fa estinguere per prescrizione la servitù, se non è decorso il tempo indicato dalla legge.

L'orientamento esposto tuttavia non convince.

Esso infatti viene ad accordare al proprietario del fondo servente che, avendo resistito alla pretesa del proprietario del fondo intercluso, sia poi risultato soccombente nella sentenza costitutiva della servitù coattiva di passaggio una tutela peggiore rispetto a quella accordata al soggetto che, riconoscendo spontaneamente il diritto del proprio vicino, abbia con lui convenuto e costituito una servitù coattiva per contratto.

La sentenza, come accennato non risulta ancora edita nella parte motiva, ma, ove dalla stessa dovesse desumersi il principio che si evince dalla massima di diritto secondo i primi commenti che la riportano, ci si dovrebbe chiedere ad esempio che regolamento dovrebbe applicarsi alle conciliazioni raggiunte sia in sede giudiziale che di mediazione civile sulla base di una domanda di riconoscimento del diritto di passaggio non spontaneamente soddisfatta dal titolare del fondo servente.

Ove non basata su una diversità di presupposti che al momento non è possibile verificare, la sentenza riportata sembra altresì contraria a quanto si desume dall'interpretazione letterale dell'art. 1051 che contempla come evento costitutivo, per così dire naturale e fisiologico della servitù coattiva di passaggio, appunto, il contratto.

STILARE LE CONCLUSIONI

ATTENZIONE!!

Le conclusioni sono un elemento OBBLIGATORIO per la redazione di un buon parere (o di uno scritto professionale in genere)

Esse rappresentano la vostra personale ASSUNZIONE DI RESPONSABILITA' rispetto alla risposta al quesito che vi viene posto e NON POSSONO ESSERE PRETERMESSE o affidate alla deduzione del vostro interlocutore.

Devono consistere nella concreta espressione del vostro parere positivo o negativo rispetto alle questioni affrontate, a seguito dell'analisi che le ha precedute.

Evitate di "passare la palla" affidando le conclusioni alla mera pedissequa citazione di una massima di giurisprudenza

Si ritiene pur con la cautela necessaria alla luce della riferita novità giurisprudenziale, di poter comunque fornire risposta affermativa al quesito analizzato, sostenendo che in caso di servitù coattiva di passaggio costituita per contratto sia possibile per il proprietario del fondo servente chiedere in giudizio l'eliminazione del peso gravante sul proprio fondo, a motivo della cessazione della *necessitas* del fondo dominante, ancorché il riferimento all'imposizione coattiva del vincolo risulti espresso nel contratto costitutivo unicamente attraverso il mero riferimento alla corresponsione di indennizzo. Non si ritiene infine possibile per i motivi meglio sopra esposti che l'eccezione sollevata dal titolare del fondo dominante in merito all'intervenuto acquisto per usucapione della servitù possa valere a mantenere il peso sul fondo servente.

RICAPITOLANDO....

1. Abbiamo letto e riletto attentamente la traccia evidenziando quelli che ne appaiono gli elementi qualificanti
2. Attraverso questi elementi abbiamo costruito un complesso di domande volte ad enucleare il quesito centrale del parere.
3. Attraverso la ricerca normativa e giurisprudenziale che fornisce risposta alle singole domande abbiamo individuato ed enunciato il problema centrale
4. Abbiamo iniziato a redigere il parere stilando l'INCIPIT
5. Abbiamo dato conto delle diverse discipline in teoria applicabili
6. Abbiamo dato conto delle diverse interpretazioni possibili
7. Abbiamo stilato le CONCLUSIONI in relazione al caso di specie

**...ABBIAMO REDATTO UN
OTTIMO PARERE!**

FINE