

19 maggio 2022 9:17

## Il Condominio. Fondo intercluso: accertamento di comproprietà della Corte e costituzione di servitù di passo

di [Laura Cecchini](#)



### Fondo intercluso: accertamento di comproprietà della Corte e costituzione di servitù di passo

La sentenza emessa dalla Corte di Cassazione ([n. 11058 del giorno 5 aprile 2022](#)) rappresenta il suggerimento per esporre un inquadramento generale sul tema inerente alla interclusione di un fondo, con particolare riferimento, nel caso, alle prove atte a dimostrare la comproprietà di una corte o, diversamente, la costituzione di una servitù di passo coattiva sulla stessa, per consentire l'accesso pedonale e carrabile

Non è raro che sorgano liti sull'argomento in esame per cui appare utile una compiuta disamina della fattispecie con specifica attenzione all'onere probatorio che grava su chi avanza domanda di rivendica della proprietà investendo l'Autorità Giudiziaria.

La controversia in oggetto ha interessato i tre gradi di giudizio arrivando avanti alla Corte di Legittimità per veder affermati i principi che devono necessariamente coinvolgere il giusto apprezzamento per una corretta valutazione della situazione concreta sottoposta.

#### Fondo intercluso: tra accertamento di comproprietà della Corte e costituzione di servitù di passo. La vicenda

Una società, proprietaria di un fondo, ha convenuto in Tribunale i proprietari di quelli confinanti per veder accertata e dichiarata l'interclusione del proprio all'uopo chiedendo, in tesi, il riconoscimento della comproprietà della corte comune e, in ipotesi, la costituzione di una servitù coattiva di passo, rappresentando tale corte l'unico accesso alla via pubblica.

La pretesa veniva contestata dai convenuti che si sono costituiti nel procedimento instaurato.

Il Tribunale ha respinto la domanda e tale statuizione è stata confermata anche dalla Corte d'Appello.

Ritenuta iniqua la decisione, è stato promosso ricorso per cassazione, articolato in più motivi, di cui alcuni, per chiara rilevanza sul tema trattato, appare appropriato esaminare i profili giuridici sottesi alla vicenda de qua.

#### Accertamento della proprietà immobiliare

In merito alla questione inerente l'accertamento della comproprietà della corte di cui si discute, è confacente ed

opportuno ricordare che, in materia di azione di rivendica, codificata all'art. 948 c.c., il proprietario di un bene immobile o chi assume di esserlo, anche pro quota, deve assolvere la cosiddetta "probatio diabolica" ovvero dimostrare la titolarità del diritto per cui agisce.

Sul punto, è utile illustrare che la società ricorrente ha mosso espressa censura alla decisione assunta dalla Corte d'Appello laddove quest'ultima ha posto a fondamento della stessa, rigettando il gravame promosso, le risultanze catastali.

Al contempo, con un ulteriore motivo, è stata contestata l'erroneità di tale determinazione dovendo la proprietà essere appurata in virtù di scrupolosa indagine e lettura dei titoli di provenienza delle parti.

Ebbene, l'orientamento della Giurisprudenza è costante ed unanime nell'affermare che, in tema di azione di rivendicazione, colui che agisce in giudizio è onerato dal provare non soltanto il proprio titolo di acquisto ma, anche, i titoli del suo dante causa e dei precedenti proprietari, fino a giungere ad un acquisto a titolo originario, non essendo sufficiente o equipollente la allegazione di documentazione di natura meramente amministrativa, quali le trascrizioni nei registri immobiliari o le visure catastali.

A conferma, si riporta una massima esemplificativa in aderenza alla quale «In tema di accertamento della proprietà esclusiva, di un immobile, la prova della proprietà deve essere data con rigore per chi agisce in rivendicazione (art. 948 c.c.).

Chi afferma di avere la proprietà di un bene ha l'onore di provare rigorosamente i fatti che ne costituiscono il fondamento risalendo, anche attraverso i propri danti causa, fino all'acquisto a titolo originario mediante la c.d. "Probatio diabolica"; nessun valore probatorio, utile ai fini della identificazione dell'immobile, può desumersi dalla produzione di certificati catastali, i quali sono semplicemente elementi sussidiari ed indiziari» (Corte appello Palermo sez. II, 20/07/2017, n.1389).

Sulla scorta di tale pacifico e consolidato principio, la circostanza per cui nell'atto di acquisto del ricorrente risultassero indicati mappali differenti da quelli individuati nel titolo di provenienza non realizza una discordanza significativa sic et simpliciter ai fini della mancata assoluzione dell'onere probatorio.

È errato, dunque, il giudizio deduttivo adottato dai Giudici di secondo cure, assunto sulla base delle difformità nella indicazione delle particelle catastali contenute negli atti di provenienza, in ragione del quale è stata esclusa la prova della comproprietà della corte oggetto di rivendica.

Al contrario, ad avviso degli Ermellini, tale situazione evocava la chiara esigenza di un approfondimento.

In conseguenza, la Corte ha accolto le censure sollevate, cassando la sentenza con rinvio alla Corte d'Appello al fine di verificare se dai titoli di provenienza prodotti è stata fornita la prova del diritto di comproprietà sulla corte.

### **Fondo intercluso e costituzione servitù di passo coattiva**

Parimenti, nel ricorso presentato, la società ricorrente ha obiettato la rispondenza al diritto della decisione laddove è stata esclusa la natura non interclusa del fondo.

A tal riguardo, il perito nominato dal Giudice per espletare la consulenza tecnica d'ufficio atta a sciogliere ogni dubbio o perplessità su tale condizione aveva, diversamente, constatato la interclusione della proprietà.

La motivazione con la quale tanto il Tribunale che la Corte hanno eluso l'esito del suddetto accertamento, affermando l'esistenza di un passaggio di dimensioni minime, peraltro solo di transito pedonale, da esercitare anche su altro fondo in proprietà di soggetti estranei al giudizio, è priva di pregio.

In proposito la erroneità del ragionamento si rinviene nel fatto che la imposizione di una servitù coattiva di passaggio può intervenire (i) qualora il fondo sia intercluso oppure (ii) quando il fondo è munito di accesso inadatto o insufficiente, per le sue caratteristiche, da consentire il passaggio.

Inoltre, non si può ignorare che la interclusione o meno di una proprietà debba essere valutata con richiamo alle modalità ordinarie di utilizzo, ivi compreso l'accesso carrabile se propedeutico a soddisfare le esigenze della proprietà a cui asserve,

I motivi di censura formulati sono, pertanto, sono stati rettificamente ravvisati, anche sotto detto aspetto, meritevoli di accoglimento.

(anche su [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

**DONA ORA** (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)