

Il riconoscimento servitù di passaggio è affare dei singoli condòmini

Breve panoramica sulle servitù di passaggio

Avv. Alessandro Gallucci

In tema di condominio negli edifici e di **azioni concernenti il riconoscimento dell'esistenza di una servitù di passaggio**(cd. *actio confessoria servitutis*), l'amministratore è sprovvisto di qualunque potere processuale ed extra-processuale.

Se i condòmini ritengono di dover agire per far riconoscere l'esistenza di questo diritto reale su cosa altrui devono farlo personalmente o conferendo procura speciale all'amministratore; solo in questo caso il mandatario della compagine può promuovere un simile giudizio.

Così ha parlato, a dire il vero senza novità rispetto al passato, la Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 12678 depositata in cancelleria il 5 giugno 2014. Al di là della conformità al consolidato orientamento maggioritario, il caso risolto dagli ermellini merita attenzione perché consente di riconsiderare alcuni aspetti dei poteri dell'amministratore in relazione alle azioni di natura reale.

La servitù, dice l'**art. 1027 c.c.**, consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di altro fondo appartenente a diverso proprietario.

Da questa scarna definizione è possibile trarre gli elementi fondanti della servitù:

- a) si tratta di un **diritto reale su cosa altrui** (*altrimenti detto ius in re aliena o diritto reale minore*);
- b) l'**utilità** deve riguardare il fondo e non il mero vantaggio personale del proprietario.

Per spiegare meglio quest'ultimo aspetto si faccia proprio riferimento alla servitù di passaggio: essa consiste nella possibilità (e tal volta nella necessità, si pensi al passaggio coattivo) di transitare su un fondo altrui per accedere, alle volte solamente in modo più comodo, al proprio predio.

In questi casi l'utilità sta appunto nel fatto di poter godere o di poter meglio godere di un proprio bene; insomma per il caso del passaggio l'utilità è strettamente legata al fondo (*basta un atto pubblico di rinuncia per privarsi della servitù di passaggio*).

Non rappresenta una servitù, invece, il diritto di parcheggiare sul fondo del vicino; quando è stata chiamata a pronunciarsi su questo argomento la Corte di Cassazione ha avuto modo di specificare che *“il parcheggio dell'auto non rientra nello schema di alcun diritto di servitù, difettando la caratteristica tipica di detto diritto, ovvero sia la "realità" (inerenza al fondo dominante dell'utilità così come al fondo servente del peso), in quanto la comodità di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedono al fondo non può valutarsi come una utilità inerente al fondo stesso, trattandosi di un vantaggio del tutto personale dei proprietari" (Cass. n. 1551 del 2009)“* (così Cass. 23 settembre 2009 n. 20409).

Insomma parcheggiare più vicino al proprio fondo non ne consente un uso migliore e non conferisce alcuna utilità in relazione ad esso ma solamente con riferimento alla semplice comodità del suo titolare.

Servitù condominiali

La servitù, quale diritto su cosa altrui, può riguardare anche il condominio, tanto dal lato attivo, quanto da quello passivo: in buona sostanza il condominio può essere fondo servente, oppure fondo dominante.

In tale contesto, ciò che conta – questo è il cuore della sentenza n. 12678 del 5 giugno 2014 – è che **le eventuali azioni di riconoscimento della servitù a favore del condominio siano iniziate dai singoli condomini e non dall'amministratore**; questi, ricorda la Cassazione, ha poteri – sostanziali e processuali – limitati alla gestione delle cose comuni, nel rispetto dell'art. 1130 c.c.; *“ove si tratti invece di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini, tale legittimazione può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di una unanime, positiva deliberazione di tutti i condomini (cfr. Cass. 3 marzo 1984 n. 4623; Cass. 29 febbraio 1988 n. 2129; Cass. 11 marzo 1988 n. 2401; Cass. 3 aprile 2003 n. 5147)“*. (Cass. 5 giugno 2014 n. 12678).

L'amministratore, quindi, a fronte dell'insistenza di alcuni condomini nell'agire in giudizio per ottenere il riconoscimento di una servitù di passaggio non far altro se non invitarli ad agire personalmente o, se utile, munirsi di procura speciale per intraprendere il giudizio per loro nome e conto.