



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Il giudice dott.ssa Monica Mascia ha pronunciato la seguente  
**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. R.G. 537/2016, promossa da  
[REDACTED], elettivamente domiciliato in  
Cagliari, via [REDACTED], presso lo studio degli avvocati [REDACTED] e  
[REDACTED], che lo rappresentano in forza di procura apposta in calce alla  
comparsa di costituzione depositata in data 14 ottobre 2020;

**attore**

**contro**

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]), elettivamente domiciliati in Cagliari, via Tola n. 21,  
presso lo studio degli avvocati [REDACTED] e Andrea Dedoni, che li  
rappresentano in forza di procura apposta a margine della comparsa di costituzione  
e risposta;

**convenuti**

**conclusioni**

Nell'interesse dell'attore:

*“Nell'interesse del sig. [REDACTED] si conclude perché piaccia al Tribunale,  
ogni altra istanza respinta:*

*1. Accertare l'esistenza, per destinazione del padre di famiglia ovvero per  
usucapione, della servitù di passaggio a piedi o con mezzi meccanici quale descritta  
in narrativa, la quale partendo dalla porta di accesso al seminterrato di proprietà  
dell'attore attraverso il confinante piazzale condominiale arrivava alla [REDACTED]  
[REDACTED] tramite un varco aperto su detta via tra due fabbricati.*

*2. Ordinare ai convenuti [REDACTED] di ripristinare detta servitù rimuovendo ogni  
ostacolo che ne impedisce l'esercizio, con vittoria in favore dell'attore di spese e  
competenze del presente processo.”.*

Nell'interesse dei convenuti:

*“In via pregiudiziale:*

*1) In considerazione delle evidenti ragioni di connessione, disporre la riunione  
del presente procedimento, con quello pendente nanti l'intestato Tribunale ed  
iscritto al R.G. al n. 1000123/2007, e/o accertato il rapporto di pregiudizialità  
necessaria, disporre la sospensione del presente procedimento in attesa che si  
definisca quello pendente nanti l'intestato Tribunale ed iscritto all'R.g. n.  
1000123/2007;*

*2) Nel merito si conclude per l'integrale rigetto delle avverse domande, perché  
del tutto destituite di fondamento in fatto e in diritto;*

*3) In ogni caso con vittoria di spese e onorari.”.*

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] ha convenuto in  
giudizio [REDACTED] e [REDACTED] esponendo quanto segue:

- l'esponente è proprietario, in forza di contratto di compravendita stipulato in  
data 4 dicembre 1984, di un locale seminterrato situato in [REDACTED], distinto in

catasto al foglio 28, mappale 301, subalterno 9, confinante con piazzale condominiale e con la [REDACTED];

- il locale in questione fa parte di un più ampio complesso condominiale, originariamente appartenente all' [REDACTED] e poi alla [REDACTED];

- il seminterrato ha sempre goduto di una servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici, che parte dalla porta di accesso al seminterrato e prosegue sul confinante piazzale condominiale, per arrivare alla sua unica uscita sulla [REDACTED] attraverso un varco aperto tra due costruzioni;

- detto varco rappresenta l'unica via di uscita e di entrata, sia per pedoni che per mezzi meccanici, da e per il seminterrato di proprietà dell'attore;

- la servitù è nata per destinazione del padre di famiglia e si intende dunque automaticamente stabilita, attivamente e passivamente, a favore e contro ciascuno dei fondi divisi;

- la servitù infatti è apparente data la presenza di segni visibili della sua esistenza, di modo che il proprietario del fondo servente aveva contezza dell'obiettivo asservimento della sua proprietà a vantaggio del fondo dominante;

- come tale detta servitù è stata in ogni caso acquisita per usucapione, perché esistente da oltre trent'anni;

- infatti il seminterrato è stato detenuto per decenni, da prima del 1973, dalla ditta dei [REDACTED], che lo hanno adibito a deposito e vendita di bombole per il gas e di attrezzature meccaniche trasportate da appositi veicoli;

- l'esercizio della servitù da parte del locatario implica la continuazione del possesso in capo al proprietario;

- nel 2005, [REDACTED] e [REDACTED] – proprietari di gran parte del complesso edilizio già di proprietà dell' [REDACTED] e della [REDACTED] e, in particolare, della parte confinante con la [REDACTED] – hanno edificato una nuova costruzione chiudendo il varco che si apriva sulla [REDACTED] e rendendo intercluso il seminterrato di proprietà dell'attore;

- i convenuti hanno invero realizzato nel nuovo fabbricato una nuova apertura sulla [REDACTED], spostata rispetto alla precedente, che però è sempre chiusa;

- l'esponente ha quindi chiesto ai convenuti di riaprire il precedente varco o, quantomeno, che gli fosse consentito il passaggio attraverso il confinante piazzale e il cancello della nuova costruzione, ma i convenuti si sono rifiutati invocando la mancata indicazione, nei loro atti di acquisto, di detta servitù.

1.1. Tanto esposto, l'attore ha chiesto che venga accertata l'esistenza, per destinazione del padre di famiglia o per usucapione, della servitù di passaggio a piedi o con mezzi meccanici, che *'partendo dalla porta di accesso al seminterrato di proprietà dell'attore attraverso il confinante piazzale condominiale arrivava alla [REDACTED] tramite un varco aperto su detta via tra due fabbricati'*, di conseguenza, che venga ordinato ai convenuti di ripristinare detta servitù rimuovendo ogni ostacolo che ne impedisce l'esercizio, con vittoria delle spese di lite.

2. Con comparsa depositata in data 22 aprile 2016, si sono costituiti in giudizio [REDACTED] e [REDACTED], i quali hanno preliminarmente rilevato la pendenza di altro procedimento (R.G. n. 1000123/2007) instaurato nei loro confronti da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e dalla società [REDACTED] avente la medesima *causa petendi* e il medesimo *petitum* rispetto a quello promosso dall'attore.

In ragione delle assunte ragioni di connessione tra i due procedimenti hanno chiesto la riunione o la sospensione del presente procedimento.

2.1. Nel merito hanno negato:

- che l'attore abbia utilizzato il passo carrabile che si apriva sulla [REDACTED] per accedere al cortile retrostante al seminterrato;
- che il varco presente sulla [REDACTED] costituisca l'unica via di accesso e di uscita, sia per i pedoni che per i mezzi meccanici, da e per il seminterrato;
- che il passaggio parta dalla porta di accesso al seminterrato per proseguire sul 'confinante piazzale condominiale', in realtà di proprietà dei convenuti e non del condominio;
- che l'originario ed unico proprietario avesse destinato in una parte del fondo opere visibili e permanenti da cui la porzione asservita, oggi di proprietà dell'attore, abbia ricavato una qualche utilità.

2.2. Stante l'assenza dei presupposti per l'acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, i convenuti hanno escluso l'esistenza della servitù di passaggio e hanno concluso per il rigetto della domanda proposta dall'attore, con vittoria delle spese di lite.

3. L'attore si è opposto alla riunione dei procedimenti in ragione della diversa appartenenza dei fondi dominanti ([REDACTED] in un caso, [REDACTED] nell'altro) e quindi della indipendenza delle reciproche situazioni giuridiche (il che non escluderebbe che la servitù possa esistere anche solo a favore del fondo dell'attore e non dell'altro).

Nelle memorie ex art. 183 c.p.c. ha in ogni caso precisato che originariamente il vano di sua proprietà formava un unico ambiente con il vano di proprietà [REDACTED], attualmente diviso da un tramezzo posto al confine, ma interrotto a poco più della metà in modo da lasciare un varco aperto. Ha aggiunto che l'intero vano aveva e ha un'unica porta che si apre sul confinante piazzale e che consente l'accesso, a mezzi e persone, su entrambi i vani. Detta porta si trova nel vano di proprietà [REDACTED], ma costituisce anche entrata e uscita per il sottoscala di sua proprietà.

3.1. I convenuti hanno ribadito come il varco aperto sulla [REDACTED] non costituisca l'unica via di accesso alla proprietà dell'attore. A tal fine hanno sostenuto come i [REDACTED], per tutta la durata del contratto di locazione dell'immobile dell'attore, abbiano sempre utilizzato per le operazioni di carico e scarico merci, non già il piazzale per cui è causa, ma l'apertura che dal vano di proprietà degli stessi [REDACTED] conduce alla [REDACTED]. Ad escludere l'esistenza di una servitù per destinazione del padre di famiglia – per l'assenza di segni apparenti della servitù – deporrebbe inoltre la presenza di una recinzione/siepe di separazione tra la porzione di cortile di proprietà [REDACTED] in cui è presente lo scivolo e la proprietà [REDACTED].

4. Il processo è stato istruito mediante prova documentale e testimoniale.

5. All'udienza del 31 maggio 2023 la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

\*\*\* \*\*

6. Il presente giudizio ha ad oggetto la domanda di accertamento dell'acquisto – per usucapione o per destinazione del padre di famiglia – della servitù di passaggio pedonale e carrabile che, testualmente, "*partendo dalla porta di accesso al seminterrato di proprietà dell'attore attraverso il confinante piazzale condominiale arrivava alla [REDACTED] tramite un varco aperto su detta via tra due fabbricati*".

Deve in primo luogo essere evidenziata l'estrema genericità della domanda, derivante dalla mancata precisa identificazione del fondo preteso servente – talvolta

finanche definito ‘piazzale condominiale’ – di cui non sono mai stati indicati nel corso dell’intero giudizio gli estremi catastali.

Nemmeno è stato individuato il percorso – connotato da opere visibili e permanenti – che, all’interno del cortile in commento, l’attore avrebbe praticato al fine di raggiungere la sua proprietà, il che esclude il requisito dell’apparenza, necessario ai fini dell’acquisto della servitù per usucapione o destinazione del padre di famiglia.

In tema, l’art. 1061 c.c. prevede che possano acquistarsi per usucapione o per destinazione del padre di famiglia soltanto le servitù apparenti, tali essendo unicamente quelle caratterizzate da segni esteriori univocamente rivelatori dell’esistenza della servitù.

Ai fini della sussistenza del requisito dell’apparenza è dunque necessaria la presenza di una situazione di fatto oggettiva che renda evidente l’assoggettamento di un fondo a un altro, così da rendere manifesto che non si tratta di attività (nella specie passaggio) compiuta in via precaria e senza *l’animus utendi iure servitutis*, ma di un onere preciso a carattere stabile, corrispondente in via di fatto al contenuto di una determinata servitù.

Le opere, quindi, oltre che visibili e permanenti devono essere direttamente funzionali all’esercizio della servitù e non ad altri scopi.

In quest’ottica, e con specifico riguardo alle servitù di passaggio, in giurisprudenza è costante l’affermazione secondo cui *“il requisito dell’apparenza della servitù, necessario ai fini del relativo acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, si configura come presenza di segni visibili di opere permanenti obiettivamente destinate al suo esercizio e rivelanti, in modo non equivoco, l’esistenza del peso gravante sul fondo servente, così da rendere manifesto che non si tratta di attività compiuta in via precaria, bensì di preciso onere a carattere stabile, ne consegue che, per l’acquisto in base a dette modalità di una servitù di passaggio, non basta l’esistenza di una strada o di un percorso all’uopo idonei, essendo viceversa essenziale che essi mostrino di essere stati realizzati al preciso scopo di dare accesso al fondo preteso dominante attraverso quello preteso servente ed occorrendo, pertanto, un quid pluris che dimostri la loro specifica destinazione all’esercizio della servitù”* (Cass. civ., sez. VI, ord. 17 marzo 2017, n. 7004; Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 2017, n. 25355; Cass. civ., sez. VI, ord. 6 maggio 2021, n. 11834; Cass. civ., sez. II, 20 gennaio 2022, n. 1794).

7. Nel caso in esame, come anticipato, difetta proprio il requisito dell’apparenza, stante l’assenza di opere visibili e permanenti destinate all’esercizio della servitù di passaggio.

Tale non può essere considerato il ‘varco’ situato sulla [REDACTED].

In quanto funzionale all’accesso al cortile di proprietà dei convenuti, esso non può infatti ritenersi esclusivamente e specificamente destinato all’esercizio del passaggio per l’accesso al locale di proprietà dell’attore, avendo altra finalità principale.

Non assume tale carattere nemmeno la porta di accesso al seminterrato che affaccia sul piazzale per cui è causa: per stessa ammissione di parte attrice la porta, benché utilizzata anche per l’ingresso nel suo locale, è in realtà situata in un vano di proprietà di terzi soggetti estranei al presente giudizio (tali [REDACTED]).

A quest’ultimo riguardo, con sentenza del Tribunale di Cagliari 1475/2017 – resa nel procedimento promosso da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] contro gli odierni convenuti – è stata peraltro esclusa l’esistenza di una servitù di passaggio a carico del cortile oggetto del presente giudizio a favore del locale di proprietà [REDACTED], al

quale si accede dalla porta che consentirebbe anche l'ingresso nella proprietà dell'odierno attore [REDACTED].

D'altra parte, non è mai stata dedotta – e tantomeno provata – la presenza nel cortile di opere visibili (es. a delimitazione di un percorso materialmente tracciato) tali da denotare la presenza di un preciso passaggio creato in modo esclusivo e inequivoco per l'accesso alla proprietà dell'attore.

Ininfluyente a questo fine è anche l'asserita presenza nel cortile, e per la sua intera estensione, di tracce lasciate dal transito di mezzi meccanici, in quanto – se pure presenti – sono all'evidenza prive del carattere della permanenza, stabilità e univocità.

8. Infine, nemmeno i testi hanno riferito circa la presenza di opere visibili destinate all'esercizio del passaggio, di modo che questo, se anche in passato sia stato effettivamente praticato, non ha avuto i requisiti richiesti dall'art. 1061 c.c. ai fini dell'acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia.

9. La domanda deve dunque essere rigettata.

10. In ragione della soccombenza, l'attore è tenuto al rimborso, in favore dei convenuti, delle spese di lite, che vengono liquidate in misura pari a 7.500,00 euro, oltre spese generali, accessori e spese vive, in applicazione dei valori medi previsti per la cause di valore indeterminabile di bassa complessità.

#### **PER QUESTI MOTIVI**

Il Tribunale definitivamente pronunciando

RIGETTA le domande proposte dall'attore;

CONDANNA l'attore al rimborso in favore dei convenuti delle spese di lite, liquidate in misura pari a 7.500,00 euro, oltre spese generali, accessori e spese vive. Manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Cagliari, 6 marzo 2024

#### **IL GIUDICE**

Dott.ssa Monica Mascia