

LE SERVITU'

Di importanza essenziale per l'acquisto di un immobile è il concetto di servitù.

Con tale termine si intende, come recita il Codice Civile, il "peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario". Il legislatore precisa, poi, che per utilità deve intendersi non solo la maggiore comodità ma anche la maggiore amenità del fondo a cui vantaggio è stabilita la servitù. Ciò implica che possano costituire diritti di servitù non solo le classiche facoltà di passaggio, di attingere acqua, di attraversamento con tubazioni e cavi, ma anche, ad esempio, la possibilità di pretendere che il vicino non edifichi oltre una certa altezza, al fine di non pregiudicare il "bel vedere" della propria abitazione.

La giurisprudenza, comunque, interpreta il su esposto concetto di utilità in modo molto ampio, ritenendo idoneo a costituire servitù qualsiasi vantaggio, anche non economico, che migliori l'utilizzazione di un determinato fondo.

Elementi essenziali del concetto di servitù sono, pertanto, i seguenti:

- 1) l'esistenza di due fondi appartenenti a proprietari diversi, precisandosi che per "fondi" non si intendono solo i terreni senza costruzioni ma anche le aree edificate in tutto od in parte. In pratica quindi il necessario riferimento del concetto di servitù alla nozione di "fondo" (praedium, da cui servitù prediali) non esclude che la stessa possa riguardare anche gli edifici, in quanto comunque (e ovviamente) insistenti su terreni;
- 2) l'assunzione da parte di uno dei "fondi" della funzione di "fondo dominante", di quello, cioè, che fruisce di un vantaggio, e da parte dell'altro della funzione di "fondo servente", che viene gravato da un peso per arrecare utilità al fondo dominante;
- 3) la "vicinitas" dei fondi, che non deve intendersi come necessaria adiacenza, ma come ubicazione, anche a distanza, tale, comunque, da permettere l'espletamento dell'utilità costituente la servitù;
- 4) l'esistenza di un'utilità per il titolare del fondo dominante, avente le su esposte caratteristiche o di maggiore comodità o amenità, e che comunque non può consistere in un obbligo di fare qualcosa per il proprietario del fondo servente. In altre

parole la servitù deve consistere nella possibilità, per il titolare del fondo dominante, o di fare qualcosa o di impedire che venga fatta qualcosa sul fondo servente, ma mai può avere ad oggetto un obbligo attivo per il titolare del fondo servente di fare qualcosa per il fondo dominante.

La servitù è, inoltre, come un “Giano bifronte”, la famosa divinità mitologica caratterizzata da due facce contrapposte: è “attiva” se viene vista dal punto di vista del fondo dominante, è “passiva” se viene considerata dal punto di vista del fondo servente.

Caratteristica fondamentale della servitù è quella di essere un diritto reale, un diritto, cioè, che grava sul bene e non sulla persona del proprietario dello stesso. Ciò implica la fondamentale conseguenza data dalla cosiddetta “sequela” della servitù nei confronti del terreno gravato, dal fatto, cioè, che la medesima continua a gravare sul fondo servente anche qualora questo cambi proprietario. Al fine di rendere possibile ciò, è necessario che quando si proceda alla costituzione di una servitù, si indichino con precisione i dati identificativi e quindi anche catastali, sia del terreno che viene gravato sia di quello che viene favorito.

Da quanto detto appare immediatamente evidente l'importanza, in sede di vendita di un terreno o fabbricato, di accertare con precisione l'esistenza di eventuali servitù passive che possano portare ad un pregiudizio per la fruizione del bene acquistato.

L'importanza del detto accertamento è accresciuta dal fatto che spesso le servitù non sono evidenti ma addirittura “occulte”. Si pensi, ad esempio, alla possibile presenza, nel terreno da vendersi, di tubazioni acquedottistiche interrato, ignote persino al venditore che si sia sempre limitato a coltivare il campo.

Per essere pregiudizievoli, comunque, le servitù devono essere state costituite con atto notarile trascritto o devono esistere in modo non contestato da almeno 20 anni.