

Tubazioni e servitù: l'installazione di nuove tubature dev'essere considerata un aggravamento della servitù esistente

di Alessandro Gallucci,

Tizio è proprietario di un immobile che confina con un fondo di Caio. Attraverso questa proprietà passano delle tubazioni che collegano il fondo di Tizio a quello di Sempronio. Tizio decide di sostituire le tubazioni esistenti o meglio, decide di affiancarvene altre per uso differente da quelle già presenti. Caio non ci sta e lo cita in giudizio: egli mira ad ottenere la dichiarazione d'illegittimità di quella condotta e, di conseguenza, la rimozione delle opere. Tizio si oppone: non ha fatto nulla di illecito ma aveva semplicemente sostituito una cosa già presente. Questa, per grandi linee, la fattispecie che ha portato la Cassazione ad emettere la sentenza n. 14582.

Il giudizio finisce, per la qualificazione della domanda data dai giudici aditi, per inquadrare la questione nell'ambito delle servitù.

Prima di entrare nel merito della vicenda è utile ricordare che, ai sensi dell'art. 1027 c.c., *"la servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario"*. Fondi appartenenti a proprietari diversi e utilità direttamente riferibile al fondo e non al suo proprietario. E' bene ricordare che *"il concetto di utilitas, intesa come elemento costitutivo di una servitù prediale, non può avere riferimento ad elementi soggettivi ed estrinseci relativi all'attività personale svolta dal proprietario del fondo dominante, ma va correttamente ricondotto al solo fondamento obiettivo e "reale" dell'utilità stessa, sia dal lato attivo che da quello passivo, dovendo essa costituire un vantaggio diretto del fondo dominante come mezzo per la migliore utilizzazione di questo. (Nella specie, la S.C., enunciando il principio di diritto di cui in massima, ha confermato la sentenza del giudice di merito con la quale era stata esclusa la natura di servitù in relazione ad un passaggio sul fondo che si pretendeva servente esercitato da parte del proprietario del fondo finitimo al fine esclusivo di attingere acqua presso una fonte sita in altra località, di proprietà di terzi, e priva di qualsivoglia capacità irrigua o di destinazione all'approvvigionamento idrico del fondo predetto)"* (Cass. 22 ottobre 1997 n. 10370). In questo contesto s'inserisce la pronuncia degli ermellini citata in precedenza. Secondo la Corte regolatrice, che ha aderito all'impostazione data dalla Corte d'appello nella sentenza

impugnata, “ *quand’anche il rifacimento della condotta non configurasse una nuova servitù invocando la sopravvenuta inutilizzabilità della vecchia condotta, dovrebbe pur sempre ravvisarsi, nella fattispecie, un inammissibile aggravamento della servitù stessa, considerato che al divieto di aggravare l’esercizio della servitù si può contravvenire, non solo attraverso la costruzione, ma anche la modificazione delle opere materiali già destinate al normale funzionamento della servitù stessa*” (Cass. 21 agosto 2012 n. 14582). In sostanza ciò che può apparire di poco conto (affiancamento di una nuova condotta ad una vecchia), può rappresentare un illegittimo esercizio d’un diritto.

CondominioWeb.com □ Avv. Alessandro Gallucci