

N. 1245/2023 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Sezione Unica Civile

Il Tribunale Ordinario di Siena, Sezione Unica Civile, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Dott. Michele Moggi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al **n. 1245/2023 R.G.** promossa da

Parte_1 (C.F.: *C.F._1* e *Parte_2*
(C.F.: *C.F._2*), rappresentati e difesi, per mandato in calce all'atto di citazione, dall'Avv. Andrea Mori e dall'Avv. Cecilia Collini, presso il cui studio in Siena, Via del Cavallerizzo n. 1, sono elettivamente domiciliati

ATTORI

contro

CP_1 (C.F.: *C.F._3*), *Parte_3*
(C.F.: *C.F._4*), *Parte_4* (C.F.: *C.F._5*)
e *Parte_5* (C.F.: *P.IVA_1*), rappresentati e difesi, per mandato allegato alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. Vincenzo Giannuzzi e dall'Avv. Salvatore Anastasi, presso il cui studio in Siena, Via del Paradiso n. 42, sono elettivamente domiciliati

CONVENUTI

avente ad oggetto: Servitu

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Nel termine ex art. 127-ter c.p.c. del 18.3.2026,

per Parte_1 Parte_2 l'Avv. Andrea Mori e l'Avv. Cecilia Collini così concludono: *“Piaccia al tribunale: A- In via istruttoria: 1- Ammettere la già richiesta ispezione dei luoghi ex art.258 C.p.c. da parte del Giudice sui terreni oggetto di causa; 2 - disporre la rinnovazione della consulenza tecnica d'Ufficio con sostituzione del consulente, sulla base dei quesiti già formulati sia con l'ordinanza in data 29.3.2023 e successivo affidamento del 13.3.24, sia in data 9.1.25 con l'ordinanza che ha disposto i chiarimenti al medesimo CT; B- nel merito: 3 - accertare e dichiarare che la servitù di passo di cui alla lettera c) dell'atto ai rogiti Notaio Per_1 di Siena in data 14 settembre 2022 era per contratto originariamente prevista e costituita unicamente ed esclusivamente per accedere alla particella n. 119 del foglio 97 del catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni (pozzo di approvvigionamento acqua di fonte); 4 - accertare e dichiarare che la servitù di passo di cui sopra è estinta per la radicale e definitiva cessazione della utilitas per la quale era stata costituita e/o per confusione; 5 - conseguentemente accertare e dichiarare l'inesistenza del diritto di servitù di passo e transito che i convenuti CP_1 Parte_3 [...] Parte_4 e la società Controparte_2 affermano di detenere e in virtù della quale essi convenuti transitano sulla proprietà dei concludenti rappresentata dalla particella 209 del detto foglio 97 del Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni per accedere alla particella n. 181 dello stesso foglio 97; 6 - Ordinare la cessazione del transito con qualsiasi mezzo, agricolo e non, che essi convenuti CP_1 Parte_3 Parte_4 e la società [...] Controparte_2 effettuano sui terreni di proprietà dei concludenti come specificato ai punti che precedono; 7 - respingere la domanda riconvenzionale dispiegata dai convenuti perché infondata in fatto ed in diritto; 8- respingere ogni altra domanda dispiegata dai convenuti con atto di costituzione perché infondata in fatto ed in diritto; 9 - condannare essi convenuti CP_1 Parte_3 [...] Parte_4 e la società Controparte_2 al pagamento delle spese e dei compensi professionali di lite in favore dei concludenti, oltre il rimborso 15% delle spese generali, IVA e CAP come per legge.”;*

per CP_1 Parte_3 Parte_4 e [...] Parte_5 l'Avv. Vincenzo Giannuzzi e l'Avv. Salvatore Anastasi così concludono: “*Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Siena, contrariis reiectis, in accoglimento delle ragioni di fatto e di diritto di cui alla comparsa di costituzione e risposta e successivi scritti dei convenuti, a) NEL MERITO, rigettare tutte le domande avversarie in quanto infondate, in fatto e in diritto, nonché sfornite di prova, ivi comprese le domande nn. 1 e 2 contenute nella memoria ex art. 171ter, n. 1, C.p.c. depositata nell'interesse degli attori, in quanto nuove ed inammissibili, improcedibili e comunque infondate in fatto ed in diritto; b) IN VIA RICONVENZIONALE NELL'INTERESSE DELLA CP_2 [...] Parte_6, nonché, per quanto occorrer possa e ad adiuvandum, anche dei soci Parte_3 e Parte_4 e da CP_1 b.1.) IN TESI, accertare e dichiarare che in virtù dei trasferimenti immobiliari posti in essere con atto ai rogiti del Notaio Persona_2 in data 29.1.2003 rep. n. 37409 e racc. n. 12900, trascritto all'Ufficio RR.II. di Siena il 5.2.2003 al n. 823 reg. part., si è costituita per destinazione del padre di famiglia ex artt. 1031 e 1062 C.C. la servitù di passo pedonale e carrabile, anche con mezzi agricoli, in favore dei beni oggi censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni Foglio 97, part. 254 (ex 181, ex 57 in parte), nonché al Catasto Terreni di detto Comune, Foglio 97, partt. 276 e 277 – oggi di proprietà della [...] Parte_7 ed a carico della porzione di resede censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni, Foglio 97, part. 209 (ex 59 in parte), di proprietà degli attori; il tutto in relazione al tracciato esistente, evidenziato con velatura in colore azzurro nella planimetria allegata sub Doc. 10 ed al fine di raggiungere i suddetti beni immobili costituenti il fondo dominante dalla Strada della Villa e viceversa. Con ogni consequenziale provvedimento di legge e ragione e con ordine al Conservatore dei RR.II. di Siena, oggi Direttore dell Parte_8, di trascrivere l'emananda sentenza, con esonero di ogni di lui responsabilità al riguardo. b.2.) IN IPOTESI, accertare e dichiarare che per possesso continuato della CP_2 Società*

Parte_6 e dei precedenti proprietari

Parte_9 e Parte_10 nonché, dal 1986, Parte_11 e

Parte_12 , Parte_13 e CP_1 , e dunque ai sensi degli artt. 1031 e 1158 C.C., si è costituita per usucapione la servitù di passo pedonale e carrabile, anche con mezzi agricoli, in favore dei beni oggi censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni Foglio 97, part. 254 (ex 181, ex 57 in parte), nonché al Catasto Terreni di detto Comune, Foglio 97, partt. 276 e 277 – oggi di proprietà della

Parte_7 ed a carico della porzione di resede censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni, Foglio 97, part. 209 (ex 59 in parte), di proprietà degli attori; il tutto in relazione al tracciato esistente, evidenziato con velatura in colore azzurro nella planimetria allegata sub Doc. 10 ed al fine di raggiungere i suddetti beni immobili costituenti il fondo dominante dalla Strada della Villa e viceversa. Con ogni consequenziale provvedimento di legge e ragione e con ordine al Conservatore dei RR.II. di Siena, oggi Direttore dell

Parte_8

[...] , di trascrivere l'emananda sentenza, con esonero di ogni di lui responsabilità al riguardo. b.3.) IN ULTERIORE IPOTESI, riconoscere e costituire, con sentenza, il diritto di servitù di passaggio coattivo, sia pedonale che carrabile, anche con mezzi agricoli, in favore dei beni oggi censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni Foglio 97, part. 254 (ex 181, ex 57 in parte), nonché al Catasto Terreni di detto Comune, Foglio 97, partt. 276 e 277 – oggi di proprietà della [...]

Parte_7 ed a carico della porzione di resede censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni, Foglio 97, part. 209 (ex 59 in parte), di proprietà degli attori; il tutto in relazione al tracciato esistente, evidenziato con velatura in colore azzurro nella planimetria allegata sub Doc. 10 ed al fine di raggiungere i suddetti beni immobili costituenti il fondo dominante dalla Strada della Villa e viceversa. Con ogni consequenziale provvedimento di legge e ragione e con ordine al Conservatore dei RR.II. di Siena, oggi Direttore dell

Parte_8 , di trascrivere l'emananda

sentenza, con esonero di ogni di lui responsabilità al riguardo. 3) IN OGNI CASO: Con vittoria di spese, anche di c.t.u. e c.t.p., e compensi di causa. Salvis iuribus.”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 1.6.2023, **Parte_1** e **[...]** **Pt_2** convenivano **CP_1** **Parte_3** **Parte_4** e **CP_2** **[...]** **Parte_5** dinanzi al Tribunale di Siena; esponevano di avere acquistato, con atto ai rogiti Notaio **Per_1** in data 10.1.2005, un fabbricato ad uso civile abitazione, posto in Comune di Monteriggioni (SI), loc. il Caggio, Strada della Villa, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni al foglio 97 particella 209, dal venditore **Persona_3** il quale aveva, a sua volta, acquistato in precedenza l'immobile in questione, con atto ai rogiti Notaio **Per_1** in data 29.1.2003, dai venditori **Parte_11** **Parte_12** e **Parte_13** e **CP_1** esponevano ancora che, con atto ai rogiti Notaio **Per_4** in data 11.7.2016, **Parte_11** **Parte_12** **Parte_13** e **CP_1** avevano venduto a **Parte_5** un fabbricato in stato di rudere e una porzione di terreno agricolo, censiti al Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni al foglio 97, particelle 277 e 273, posto alle spalle (lato nord) del fabbricato di proprietà degli attori in contiguità con il resede circostante il fabbricato medesimo e che, successivamente, era deceduto **Parte_13** al quale erano succeduti *pro quota* **Parte_3** **Parte_4** e **CP_1** evidenziavano che, nell'atto di compravendita del 29.1.2003 e poi in quello del 10.1.2005, il Notaio aveva dato atto che le parti venditrici dichiaravano che la particella 209 del foglio 97, oggetto della compravendita a favore degli attori, era gravata da una servitù di passo e transito, anche con mezzi agricoli; sostenevano che, in realtà non sussisteva alcuna servitù; esperito con esito negativo il tentativo obbligatorio di mediazione, concludevano chiedendo di accertare l'inesistenza di tale servitù e la cessazione del transito, con vittoria di spese.

I convenuti **CP_1** **Parte_3** **Parte_4** e **Parte_5** **[...]** si costituivano il 7.9.2023, in vista dell'udienza di prima comparizione e trattazione ex art. 183 c.p.c. indicata in atto di citazione per il 1.11.2023,

contestando la domanda attorea; in particolare, evidenziavano che l'attuale proprietà degli attori e quella della *Parte_5* costituivano, originariamente, un compendio unitario, in comproprietà tra *Parte_11* e *Parte_12* in Marchi nonché *Parte_13* e *CP_1* per acquisto con atto ai rogiti Notaio *Persona_5* in data 16.7.1986 di alcuni terreni, tra cui quelli censiti al Catasto Terreni al foglio 97, particelle 57 (una cui porzione era oggi corrispondente alla particella 254, già particella 181, di proprietà della [...]) *Parte_5* costituente il fondo dominante), e 59 (oggi corrispondente alla particella 209 di proprietà degli attori, costituente il fondo servente), e che, quindi, i suddetti comproprietari, con atto del 29.1.2003 avevano venduto la particella 209 a *Persona_3* e *Parte_14* i quali l'avevano a loro volta venduta agli attori con atto del 10.1.2005, mentre i medesimi comproprietari avevano venduto la particella 254 a *Parte_5* evidenziavano che la strada in questione era visibile nelle varie fotogrammetrie prodotte e che la servitù era stata esercitata per quarant'anni e lo era ancora; sostenevano, quindi, che la domanda avversaria era infondata e che la servitù doveva ritenersi costituita per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c., non per effetto della dichiarazione contenuta negli atti notarili di compravendita del 29.1.2003 e del 10.1.2005, avente valore ricognitivo di quanto stabilito per legge, o, in ipotesi, per usucapione; concludevano per il rigetto della domanda avversaria e, in riconvenzionale, per l'accertamento della costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia o per usucapione ovvero per la costituzione di servitù coattiva di passaggio pedonale e carrabile, anche con mezzi agricoli, con vittoria di spese.

Il Giudice emetteva il decreto ex art. 171-*bis* c.p.c. ed assegnava alle parti i termini di cui all'art. 171-*ter* c.p.c.. Gli attori evidenziavano che i membri della famiglia *Pt_3* con l'atto per Notaio *Per_1* del 6.12.2002 con cui si erano spartiti terreni e fabbricati della tenuta "Il Caggio", avevano costituito una servitù di passaggio sulle particelle 213, 214 e 209 per arrivare alla particella 119, contenente un pozzo per l'attingimento dell'acqua, evidentemente funzionale solo a tal fine, servitù che ormai non aveva più utilità; chiedevano pertanto di accertarne l'avvenuta

cessazione; evidenziavano inoltre che per accedere alla particella 254 esisteva anche altro passaggio, tramite la particella 145; contestavano le domande di accertamento dell'avvenuta costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia o per usucapione. I convenuti contestavano l'ammissibilità della nuova domanda proposta dagli attori.

Espletati gli incombeni preliminari all'udienza di prima comparizione e trattazione ex art. 183 c.p.c. del 29.11.2023, la causa veniva istruita, oltre che con la produzione di documenti, attraverso la prova testimoniale richiesta dalle parti, ammessa dal Giudice con ordinanza del 30.11.2023 ed espletata all'udienza del 25.6.2024, nonché attraverso una consulenza tecnica d'ufficio disposta con la medesima ordinanza ed i relativi chiarimenti richiesti con ulteriore ordinanza del 9.1.2025.

Nel termine ex art. 127-ter c.p.c. del 18.3.2026, le parti precisavano le conclusioni, come in epigrafe indicate, e depositavano le comparse conclusionali e le memorie di replica ed il Giudice tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli attori Parte_1 **e** Parte_2 **hanno proposto**, con l'atto di citazione introduttivo del presente procedimento, una **domanda negatoria servitutis in relazione alla servitù di passaggio su un fondo di loro proprietà** (particella 209 del foglio 97 del Comune di Monteriggioni) mentre **i convenuti**

CP_1 Parte_3 Parte_4 **e** Parte_5

[...] hanno proposto, in riconvenzionale, una azione confessoria, cioè una domanda di accertamento dell'intervenuta costituzione di tale servitù per destinazione del padre di famiglia o per usucapione, e, in subordine, una domanda di costituzione di servitù coattiva.

La domanda è procedibile, in quanto la sua proposizione in giudizio è stata preceduta dall'esperimento, con esito negativo, del tentativo obbligatorio di mediazione previsto dall'art. 5 Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28 per le controversie in materia di diritti reali.

L'immobile oggetto di causa - che nella prospettazione dei convenuti costituirebbe il fondo servente - è costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione con annesso resede, sito in Monteriggioni (SI), loc. Il Caggio, Strada della Villa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni nel foglio 97 particella 209.

Tale immobile è stato acquistato dagli attori Parte_1 e Pt_2 con atto ai rogiti Notaio Per_1 del 10.1.2005 (doc. 1 fasc.att.) dai venditori Persona_3 [...] e Pt_14 i quali, a loro volta, lo avevano acquistato dai venditori Pt_11 [...] Parte_12 Parte_13 e CP_1 con atto di compravendita ai rogiti Notaio Per_1 in data 29.1.2003 (doc. 2 fasc.att.), nell'ambito del quale la parte venditrice dichiarava che *“il resede compravenduto è gravato da servitù di passo e transito anche con mezzi agricoli da esercitarsi sulla strada esistente per accedere alla particella 181 del foglio 97”*; e tale dichiarazione è riportata anche nell'atto di compravendita a favore degli odierni attori.

È del tutto evidente che tale dichiarazione è, di per sé, inidonea a costituire la servitù, in quanto si tratta di una dichiarazione unilaterale dei venditori e non un di un accordo tra le parti; ed infatti, anche i convenuti hanno agito in riconvenzionale sul presupposto che la servitù non sia stata costituita per contratto ma per destinazione del padre di famiglia o per usucapione ovvero debba essere costituita per legge quale servitù coattiva.

In particolare, nella prospettazione dei convenuti, la servitù dovrebbe essere costituita a favore dei fondi di loro proprietà, costituiti dai fondi censiti al foglio 97, particelle 254, 276 e 277.

La servitù per destinazione del padre di famiglia si costituisce *ope legis* per il fatto che, al momento della separazione dei fondi o del frazionamento dell'unico fondo, vi siano opere o segni manifesti ed inequivoci di una situazione oggettiva di subordinazione o di servizio, che integri *de facto* il contenuto proprio di una servitù, indipendentemente da qualsiasi volontà, tacita o presunta, dell'unico proprietario nel determinarla o nel mantenerla (cfr. Cassazione civile, sez. II, 21 febbraio 2024, n. 4646).

La costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia presuppone, quindi, anzitutto, che i due fondi - preteso fondo servente e preteso fondo dominante -, attualmente appartenenti a due diversi proprietari, fossero precedentemente appartenenti ad un unico proprietario.

Inoltre, è necessario che i due fondi, quando ancora appartenevano ad un unico proprietario, siano stati posseduti e quindi posti o lasciati, nel momento in cui sono stati divisi, nello stato dal quale risulti la servitù, ovvero che, a quel momento, esistano opere visibili e permanenti inequivocabilmente strumentali all'esercizio della servitù e rivelatrici dell'esistenza di un peso a carico di un fondo - il fondo servente - in funzione dell'utilità dell'altro - fondo dominante -, la cui esistenza consente di qualificare la servitù come apparente.

Quindi, è necessario che i due fondi, originariamente appartenenti ad un solo proprietario cessino di appartenere allo stesso proprietario, a seguito di divisione del fondo ovvero di alienazione dell'uno o dell'altro o di entrambi.

Ed infine, quale condizione negativa, è necessario che la cessazione dell'appartenenza ad un unico proprietario non si accompagni ad atti dispositivi relativi alla servitù, nel senso di escluderla ovvero di costituirla direttamente - nel quale ultimo caso la servitù sarà costituita per contratto e non per destinazione del padre di famiglia -.

Nel caso di specie, dalla documentazione in atti e dalla consulenza tecnica d'ufficio risulta effettivamente che, come affermato dai convenuti, il preteso fondo servente e il preteso fondo dominante rientravano originariamente in un unico compendio immobiliare, di proprietà di Parte_11 e Parte_12 _ Parte_13 e CP_1, in forza dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Persona_5 in data 16.7.1986 (doc. 5 fasc.conv.); ed in effetti, per come evidenziato dal consulente tecnico d'ufficio, sia l'attuale particella 209, che corrisponde ad una porzione dell'originaria particella 59, sia la particella 254, che corrisponde ad una porzione dell'originaria particella 57, erano di proprietà di Persona_6 e, alla morte di costui, sono passate in proprietà, per successione. alla moglie [...] Pt_10 ed al figlio Parte_9 i quali, con il citato atto per notaio

Persona_5 del 16.7.1986, le hanno vendute a Parte_11 e Parte_12
Parte_13 e CP_1
Successivamente, come accennato *supra*, i due fondi hanno cessato di appartenere allo stesso proprietario perché Parte_11 Parte_12 Parte_13 e CP_1 con atto di compravendita ai rogiti Notaio Per_1 in data 29.1.2003 (doc. 2 fasc.att.) hanno venduto ad Persona_3 e Parte_14 la particella 209 (che questi, a loro volta, hanno poi venduto agli odierni attori), mantenendo la proprietà del restante compendio immobiliare e, quindi, con il già citato atto per Notaio Per_4 dell'11.7.2016, hanno ceduto le particelle 254, 276 e 277 alla Parte_5

Ancora, dalla documentazione fotografica in atti, allegata alla consulenza tecnica di parte del Geom. CP_3 (doc. 8 fasc.conv.), appare evidente che, nel corso del tempo, già quando la proprietà era unica e fino al momento della vendita del 29.1.2003 ed anche successivamente, i luoghi erano strutturati in modo tale che dall'attuale particella 254, ove sorge il capannone, oggi di proprietà della [...] Controparte_2 una strada conduceva attraverso l'attuale particella 209 alla strada della Villa.

Ed in effetti, l'utilizzazione della strada sulla particella 209 a servizio del fabbricato realizzato sulla particella 254 è stata ampiamente confermata dai testimoni escussi nel corso dell'istruttoria orale.

La testimone Testimone_1 sorella del defunto Parte_13 e, come tale, cognata di CP_1 e zia di Parte_3 e Parte_4 rispondendo affermativamente sui capitoli 1), 2), 3) e 4) della memoria ex art. 171-ter n. 2 c.p.c. di parte convenuta, ha confermato “*che, quantomeno dal 1982 in poi, in via continuativa, sulla porzione di resede di cui all'attuale particella n. 209 del foglio 97 del Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni, oggi di proprietà dei Sig.ri* Parte_1 e Parte_2 *evidenziata in colore azzurro nella planimetria [di cui al doc. 10 fasc.conv.] e raffigurata nella ripresa fotografica dell'Istituto Geografico Militare del 3.6.1982 [doc. 8 fasc.conv., pag. 3), i proprietari dell'epoca* Parte_9 e Parte_10 *nonché i loro*

familiari, ospiti e collaboratori agricoli, esercitavano il passaggio sia pedonale che con veicoli ed anche con mezzi agricoli, per raggiungere dalla Strada Vicinale della Villa i beni immobili oggi di proprietà della Parte_15 oggi rappresentati dalle particelle 254, 276, 277 del medesimo Foglio 97, all'epoca particella 57", che "il tracciato di cui al capitolo 1) era la via di accesso all'attuale compendio dell'azienda Parte_16 quantomeno sino dagli anni ottanta del secolo scorso" e che tale "passaggio sia pedonale che con veicoli ed anche con mezzi agricoli ... è stato esercitato sino dall'agosto 1986 in poi, in via continuativa, quantomeno fino al 2016, da ... Parte_11 e Parte_12 , Parte_13 e CP_1 , nonché dai loro familiari e collaboratori agricoli, per raggiungere - dalla Strada della Villa - l'attuale centro aziendale della società [...] Parte_7 a Responsabilità Limitata semplificata e, in particolare, le particelle 254 (ex 181, ex 57 in parte), 277 e 276" e, infine, che il medesimo "passaggio sia pedonale che con veicoli ed anche con mezzi agricoli ... è stato esercitato sino dal luglio 2016 in poi, in via continuativa, dalla società [...] Parte_7 semplificata e per essa dal suo amministratore, nonché socio Parte_3 dalla socia Parte_4 e dai collaboratori aziendali CP_1 , nonché dagli ospiti ed avventori della suddetta società agricola".

Analogamente si è espresso anche il testimone Testimone_2 il quale, in risposta sul capitolo 1), ha specificato che sulla particella oggi censita come 254 "c'era un fienile e un'aia (che c'è tuttora), quindi ci passavano i mezzi agricoli", che "passavano in quel tratto di strada sia per portare il fieno, sia per mettere la legna nell'aia (dove er[a] autorizzato a mettere la legna anche [lui])", che "i mezzi agricoli passavano lungo la particella ... identificata come 209, andando in basso se andavano verso pian del Lago e in alto se andavano verso la Villa; percorrevano tutta la strada ed anche i pezzi ... colorati in celeste e in rosso", per tali intendendosi appunto, rispettivamente, il tratto in celeste quello interno alla proprietà della convenuta Controparte_2 e il tratto in rosso quello nella proprietà degli attori su cui dovrebbe essere costituita la servitù di passaggio.

Ed analoghe dichiarazioni ha rilasciato anche la testimone *Testimone_3*

Da ultimo, nel contratto per Notaio *Per_1* del 29.1.2003, in forza del quale i due fondi hanno cessato di appartenere allo stesso proprietario, la servitù non è stata espressamente né esclusa né costituita; semplicemente, la parte venditrice ha dichiarato e gli acquirenti hanno preso atto del fatto che il resede compravenduto era *“gravato da servitù di passo e transito anche con mezzi agricoli da esercitarsi sulla strada esistente per accedere alla particella 181 del foglio 97”*, oggi corrispondente alla particella 254.

In questo quadro, gli attori hanno evidenziato che il fondo della società convenuta non era intercluso e che ciò determinava il venir meno dell'*utilitas* necessaria per la costituzione della servitù.

Tuttavia, per come evidenziato anche in giurisprudenza, la mancanza di interclusione del fondo preteso dominante non costituisce elemento ostativo al riconoscimento della servitù per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c., in quanto la sua costituzione avviene nel momento in cui i fondi, dominante e servente, hanno cessato di appartenere allo stesso proprietario, ed è a quel momento che occorre fare riferimento ai fini dell'accertamento giudiziale, con la conseguenza che i successivi mutamenti dello stato dei luoghi risultano irrilevanti (cfr. Cassazione civile, sez. II, 12 dicembre 2019, n. 32684); e, come detto *supra*, dall'istruttoria orale e documentale svolta, è emerso che, al momento in cui i fondi hanno cessato di appartenere allo stesso proprietario, la strada sul resede della particella 209 che conduceva alla particella 254 esisteva ed era utilizzata proprio a tal fine.

È pur vero che, nell'ambito dell'atto ai rogiti Notaio *Per_1* in data 6.12.2002 con cui i membri della famiglia *Pt_3* si sono reciprocamente spartiti in via esclusiva dei terreni e dei fabbricati posti all'interno della più vasta tenuta denominata “Il Caggio” in Comune di Monteriggioni loc. La Villa, (doc. 6 fasc.att.), al termine dei vari atti di compravendita contenuti nello stesso atto, alla lett. c), hanno costituito una servitù di passaggio anche con mezzi agricoli sulle particelle 209, 213, 214, 220 e 226 esclusivamente per accedere alla particella 119. Ma ciò non vale ad

escludere che, in presenza dei relativi presupposti - quali *supra* evidenziati -, possa comunque operare la costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia in relazione al raggiungimento della particella 254 tramite la particella 209; anzi, proprio il fatto che tale servitù non sia stata costituita in quella sede contrattuale, presumibilmente perché le particelle 209 e 254 erano ancora di proprietà degli stessi soggetti, porta a ritenere che la servitù sia stata successivamente costituita ai sensi dell'art. 1062 c.c..

Quanto al venir meno dell'utilità del passaggio per la presenza di un passaggio ulteriore, in diritto, si deve rilevare che il venir meno dell'utilità, di per sé, non costituisce causa estintiva della servitù (in tal senso, in giurisprudenza, cfr. Cassazione civile, sez. II, 8 febbraio 2013, n. 3132); gli artt. 1072 e 1073 c.c. prevedono, infatti, quali cause estintive della servitù, la confusione, cioè la riunione nello stesso soggetto della proprietà del fondo dominante e di quello servente, e la prescrizione per non uso ventennale; e l'art. 1074 c.c. dispone che *“l'impossibilità di fatto di usare della servitù e il venir meno dell'utilità della medesima non fanno estinguere la servitù, se non è decorso il termine indicato dall'articolo precedente”*; in tal senso, quando, ai sensi dell'art. 1074 c.c., venga a cessare l'*utilitas* della servitù o la concreta possibilità di usarne, il vincolo rimane allo stato di quiescenza, ma non si estingue se non per effetto della prescrizione nel termine di cui all'art. 1073 c.c.; e pertanto, fino al momento in cui sia possibile il ripristino, la servitù deve essere tutelata al fine di impedire un mutamento irreversibile dello stato dei luoghi che ne impedisca definitivamente l'esercizio (cfr. Cassazione civile, sez. II, 30 gennaio 2006, n. 1854).

Nel caso di specie, peraltro, fermo quanto appena evidenziato, è pur vero che dalle fotografie prodotte dagli attori, in particolare dalla fotografia 1 allegata alle osservazioni del Geom. Per_7 alla consulenza tecnica d'ufficio, pare emergere la possibilità per i convenuti di accedere ai fondi di cui sono proprietari anche da altri percorsi, sempre provenendo dalla strada della Villa; tuttavia, il consulente tecnico d'ufficio, rispondendo alle osservazioni, ha affermato di ritenere *“l'accesso alle particelle 254, 255, 276 e 277 tramite la strada della fonte ... non ... idonea per i*

moderni mezzi agricoli ma solo per piccoli mezzi ... anche se limitanti per le lavorazioni”; gli attori hanno ulteriormente criticato tale risposta, evidenziando che non era suffragata da alcun supporto tecnico ed hanno chiesto un ulteriore approfondimento sul punto. Tuttavia, ove anche il passaggio tramite mezzi agricoli per tale percorso fosse possibile, per le ragioni appena evidenziate in diritto, ciò non determinerebbe il venir meno della servitù a suo tempo costituitasi per destinazione del padre di famiglia.

In conclusione, quindi, sussistendo tutti i presupposti previsti dall'art. 1062 c.c., deve ritenersi accertata la sussistenza di una servitù di passaggio, anche carrabile, con mezzi agricoli, sulla particella 209 del foglio 97 di proprietà degli attori a favore della particella 254 del medesimo foglio 97 di proprietà della convenuta *Pt_5 Parte_5 Controparte_2* la domanda negatoria proposta dagli attori deve essere rigettata e quella riconvenzionale confessoria di accertamento dell'esistenza della servitù, costituita per destinazione del padre di famiglia, deve invece essere accolta. Risultano assorbite le ulteriori domande riconvenzionali, sia quella di accertamento dell'intervenuta usucapione della medesima servitù che quella di costituzione di servitù coattiva.

Inoltre, sotto il profilo istruttorio, per le ragioni fin qui evidenziate, risultano superflue sia l'ispezione dei luoghi da parte del giudice sui terreni oggetto di causa, sia la rinnovazione della consulenza tecnica d'ufficio con affidamento ad altro consulente, entrambe richieste dagli attori tanto nel corso del processo quanto nelle conclusioni finali.

Con la memoria ex art. 171-ter n. 1 c.p.c., gli attori hanno ulteriormente proposto un'ulteriore **domanda negatoria servitutis, per l'accertamento dell'intervenuta estinzione della già citata servitù di passaggio di cui alla lettera c) dell'atto ai rogiti Notaio Per_1 di Siena in data 14.9.2002 per cessazione della utilitas** per la quale era stata costituita, ovvero all'unico scopo di accedere alla particella 119 del foglio 97 del Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni (pozzo di approvvigionamento acqua di fonte), **e/o per confusione**.

A fronte di tale domanda, i convenuti hanno sollevato un'eccezione preliminare di inammissibilità, sul presupposto che si trattava di domanda nuova tardivamente proposta con la memoria ex art. 171-ter n. 1 c.p.c..

Tuttavia, come già evidenziato nell'ordinanza del 30.11.2022, tale domanda appare ammissibile, tenuto conto dell'orientamento giurisprudenziale secondo cui la modificazione della domanda ammessa ex art. 183 c.p.c. (oggi art. 171-ter n. 1 c.p.c.) può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa (*petitum e causa petendi*), sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l'allungamento dei tempi processuali (cfr. Cassazione civile, sez. unite, 15 giugno 2015, n. 12310), in quanto finalizzata a dimostrare l'inesistenza di altre servitù (e quindi anche della servitù oggetto della domanda principale), oltre a quella costituita con l'atto del 6.12.2002 - che, nella prospettiva degli attori, sarebbe peraltro ormai estinta -.

I convenuti hanno anche eccepito l'improcedibilità di tale ulteriore domanda, in quanto non preceduta dall'esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione.

Tuttavia, per come ancora evidenziato nella già citata ordinanza del 30.11.2022, tenuto conto del dato letterale di cui all'art. 5 Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28, laddove fa riferimento a "*chi intende esercitare in giudizio un'azione...*" e non a chi propone una domanda nuova in corso di causa, nonché di un'interpretazione costituzionalmente orientata e del principio di ragionevole durata del processo, non appare necessario l'esperimento, rispetto a tale domanda, del tentativo obbligatorio di mediazione previsto dall'art. 5 D.Lgs. 28/2010 cit.; e pertanto, la domanda in questione deve essere ritenuta procedibile.

Nel merito, tuttavia, la domanda risulta infondata.

Da un lato, come già detto *supra*, l'eventuale venir meno dell'*utilitas* di per sé non determina l'estinzione della servitù.

Dall'altro, deve escludersi che si sia verificata la fattispecie estintiva dell'estinzione, consistente - come già evidenziato *supra* - nella riunione della

proprietà del fondo servente e del fondo dominante in capo allo stesso soggetto, con conseguente venir meno della stessa natura della servitù quale diritto reale su cosa altrui; in effetti, per quel che interessa in questa sede, ovvero relativamente al passaggio sulla particella 209, quest'ultima particella è ancora di proprietà degli attori mentre la particella 119 risulta, sulla base dello stesso contratto del 14.9.2022, di proprietà *Parte_17* , *Parte_11* , *Parte_13* e *Parte_18* .

Anche tale domanda attorea deve quindi essere rigettata.

* * * * *

La regolamentazione delle **spese di lite** segue il principio della soccombenza.

Pertanto, gli attori *Pt_1* e *Pt_2* devono essere condannati a rimborsare a [...] *Parte_5* *Parte_5* *CP_1* *Parte_3* e *Parte_4* le spese

di lite da essi sostenute, spese che vengono liquidate come indicato in dispositivo, sulla base dei parametri di cui al D.M.Giustizia 10 aprile 2014 n. 55, come modificati con D.M. 8 marzo 2018 n. 37 e con D.M. 13 agosto 2022 n. 147, vigenti all'epoca in cui si è esaurita l'attività difensiva (cfr. Cassazione civile, sez. un., 12 ottobre 2012, n. 17405), tenuto conto del valore della controversia - rientrante nello scaglione di valore tra € 5.201,00 ed € 26.000,00 - e dell'attività difensiva espletata - applicando i parametri medi dello scaglione di riferimento, con aumento del 30% in considerazione della presenza di una pluralità di convenuti, ai sensi dell'art. 4 comma 2° D.M. 55/2014 cit. - .

Analogamente, anche le spese della consulenza tecnica d'ufficio, per come già liquidate in corso di causa, devono essere definitivamente poste, nei rapporti interni, a carico degli attori *Pt_1* *Pt_2*

Resta ferma naturalmente la solidarietà nei confronti del consulente tecnico d'ufficio derivante dal fatto che la prestazione del consulente tecnico d'ufficio è effettuata in funzione di un interesse comune delle parti del giudizio (cfr. Cassazione civile, sez. VI, 8 novembre 2013, n. 25179), ovvero nell'interesse alla realizzazione del superiore interesse della giustizia (cfr. Cassazione civile, sez. II, 30 dicembre 2009, n. 28094).

P.Q.M.

Il Tribunale Ordinario di Siena, Sezione Unica civile, definitivamente pronunciando,

dichiara costituita per destinazione del padre di famiglia la servitù di passaggio, pedonale e carrabile, con mezzi agricoli, sulla particella 209 del foglio 97 del Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni di proprietà *Parte_19*

[...] ed a favore della particella 254 del medesimo foglio 97 di proprietà della convenuta *Parte_5* sul tracciato esistente, evidenziato con velatura in colore azzurro nella planimetria allegata come doc. 10 fasc.conv., al fine di raggiungere la Strada della Villa e viceversa;

per l'effetto, rigetta la domanda negatoria della stessa servitù proposta dagli attori *Parte_1* e *Parte_2*

rigetta la domanda negatoria della servitù di passaggio sulla particella 209 del foglio 97 del Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni per accedere alla particella 119 dello stesso foglio proposta dagli attori *Parte_1* e *[...]*

Pt_2

condanna *Parte_1* e *Parte_2* a rimborsare a *CP_1*

Parte_3 *Parte_4* e *Parte_5* le spese di lite, che liquida in € 237,00 per spese ed € 6.600,00 per compenso professionale, oltre i.v.a., c.p.a. e rimborso spese generali;

pone le spese della consulenza tecnica d'ufficio, per come già liquidate in corso di causa, nei rapporti interni, definitivamente a carico di *Parte_1* e *[...]*

Pt_2

ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della presente sentenza, con esonero da ogni responsabilità.

Siena, 25 luglio 2026

Il Giudice
Dott. Michele Moggi