

Servitù coattiva di passaggio e fondo intercluso: criteri e tutela

L'accesso veicolare sui cortili privati e il riparto delle spese processuali nell'ordinanza n. 14090/2025 della Cassazione civile

Giovanni Ercole Moscarini Diritto Civile 23 Ottobre 2026 Lettura 15 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 23 Ottobre 2026: La pronuncia in rassegna consolida i criteri per l'asservimento coattivo di aree pertinenziali e cortilizie nell'ipotesi di interclusione assoluta, delineando il bilanciamento tra pienezza proprietaria e accessibilità veicolare, nonché il corretto regolamento delle spese di lite in presenza di domande alternative.

Abstract (Italiano)

Il presente contributo analizza i principi affermati dalla Cassazione civile con l'ordinanza n. 14090/2025 in materia di **servitù coattiva di passaggio** a favore del **fondo intercluso**, focalizzando l'indagine sul transito con veicoli a motore e sull'assoggettamento di aie e cortili privati. La giurisprudenza di legittimità ribadisce che l'esenzione stabilita dall'art. 1051, comma 4, c.c. non possiede carattere assoluto e recede ove ricorra un'interclusione assoluta non altrimenti rimediabile, prevalendo le primarie esigenze abitative del fondo dominante rispetto al disagio arrecato al fondo servente. Sotto il profilo del rito, l'accoglimento della domanda proposta in via alternativa rispetto all'usucapione esclude in radice la **soccombenza reciproca** e orienta il governo delle spese secondo il principio di causalità.

Abstract (English)

This paper examines the key legal principles set forth by the Italian Supreme Court in order no. 14090/2025 regarding compulsory easements of way in favor of enclosed lands, specifically addressing vehicular access through private courtyards and yards. The Court reaffirms that the statutory exemption under Article 1051, fourth paragraph, of the Italian Civil Code is not absolute when absolute land enclosure leaves no alternative routes, giving priority to modern residential accessibility over the servient owner's minor encumbrance. Furthermore, from a procedural

viewpoint, the ruling clarifies that upholding a primary claim filed alternatively to an adverse possession claim prevents mutual partial defeat and governs trial costs accordingly.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Interclusione assoluta e transito veicolare:** La costituzione coattiva della servitù di transito con ogni mezzo risponde a un'effettiva necessità abitativa e non a mera comodità quando manchino vie d'accesso alternative.
- **Esenzione non assoluta per cortili e aie:** La tutela delle pertinenze ex art. 1051, comma 4, c.c. cede dinanzi al bilanciamento costituzionale degli interessi dominicali se il fondo è altrimenti inaccessibile.
- **Domande alternative e soccombenza processuale:** L'accoglimento della richiesta di servitù coattiva in alternativa all'usucapione esclude la soccombenza reciproca e vincola la regolazione delle spese al principio di causalità.
- **Rigore acceleratorio e lite temeraria:** Il rigetto dell'istanza di decisione ex art. 380-bis c.p.c. a fronte della proposta conforme determina la condanna pecuniaria ex art. 96, commi 3 e 4, c.p.c.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

Esito: rigetta il ricorso. In tema di costituzione coattiva di servitù di passaggio ai sensi dell'art. 1051 c.c., l'esenzione contemplata dal quarto comma per case, cortili, giardini e aie a esse adiacenti non riveste carattere assoluto, ma deve cedere di fronte a una comprovata situazione di interclusione assoluta del fondo dominante qualora non sia materialmente o giuridicamente ipotizzabile alcun percorso alternativo verso la pubblica via; in tale evenienza, la destinazione a uso abitativo dell'immobile intercluso rende necessaria la costituzione di un passaggio con ogni mezzo anche attraverso una corte comune o pertinenziale, prevalendo le primarie esigenze di fruizione veicolare del proprietario intercluso rispetto al pregiudizio patito dal fondo servente per la perdita di uno spazio di parcheggio. Qualora, inoltre, la domanda di passaggio coattivo sia formulata in via principale e autonoma in alternativa all'accertamento dell'acquisto per usucapione del transito pedonale, l'accoglimento della prima esclude in radice la reciproca soccombenza, restando inibita la compensazione delle spese di lite in assenza delle tassative ipotesi previste dall'art. 92 c.p.c.

01. Quadro sistematico dell'interclusione e tutela del fondo dominante

Il diritto di proprietà conforma la propria estensione oggettiva in ragione della concreta fruibilità del bene, esigendo un raccordo costante tra la **signoria dominicale** esclusiva e le necessità di godimento materiale. Con l'ordinanza 27 maggio 2025, n. 14090, la **Cassazione civile**^[1] torna a pronunciarsi sul delicato equilibrio tra **servitù coattiva di passaggio e fondo intercluso**, affrontando i presupposti che autorizzano l'accesso forzoso con autoveicoli e l'asservimento di **cortili e pertinenze private**. La controversia trae origine dalla domanda promossa dal proprietario di un'unità abitativa priva di sbocco diretto sulla pubblica via, volta a conseguire l'accertamento dell'acquisto per usucapione del **passaggio pedonale** o, in via alternativa e autonoma, la costituzione coattiva del **transito carraio** a carico della corte confinante.

L'istituto disciplinato dall'**art. 1051 c.c.** risponde a una funzione eminentemente economica e sociale: sottrarre i beni immobili a uno stato di improduttività o di inaccessibilità che ne comprimerebbe il valore fondamentale. La **situazione di interclusione** non è una contingenza meramente fattuale, ma integra una condizione giuridica qualificata cui la legge ricollega la nascita di un **diritto potestativo** all'asservimento coattivo del fondo limitrofo. Tuttavia, il riconoscimento di tale prerogativa esige un **rigoroso bilanciamento**: da un lato si pone l'interesse del **fondo dominante** a conseguire un accesso idoneo alle moderne esigenze di vita; dall'altro lato milita il diritto del titolare del **fondo servente** a non subire un deprezzamento sproporzionato o un'intrusione intollerabile nella sfera riservata del proprio compendio dominicale.

La decisione in rassegna assume una pregnante valenza nomofilattica, poiché affronta in modo organico la deroga all'**esenzione di cortili, aie e giardini** sancita dall'ultimo comma del medesimo articolo, escludendo che tale immunità possa intendersi quale limite invalicabile in presenza di una **interclusione assoluta** priva di **percorsi alternativi**. Sotto il profilo processuale, l'ordinanza chiarisce la dinamica delle **domande cumulate in via alternativa**, ribadendo che l'accoglimento della pretesa di costituzione coattiva non legittima una declaratoria di **soccombenza reciproca** per il sol fatto che sia rimasta assorbita la concorrente istanza di usucapione. L'impostazione dogmatica dei giudici di legittimità conferma la natura funzionale del **diritto reale di passaggio**, ancorandolo alla realtà socio-economica contemporanea.

02. Servitù coattiva di passaggio e fondo intercluso: presupposti e bilanciamento degli interessi

2.1 — Accesso veicolare e superamento dell'esenzione di cortili e aie ex art. 1051 c.c.

La configurazione del **passaggio coattivo** non può prescindere dall'evoluzione dei modelli di fruizione residenziale e produttiva, in cui il **transito veicolare** rappresenta la modalità ordinaria di godimento degli immobili. Nel contesto normativo delineato dall'[art. 1051 c.c.](#), la giurisprudenza di legittimità ha progressivamente superato una concezione restrittiva dell'istituto, qualificando la necessità di raggiungere l'immobile con autovetture e mezzi meccanici quale esigenza primaria e non quale mera comodità. Nell'ordinanza n. 14090/2025, la **Cassazione civile**^[1] affronta frontalmente l'eccezione formulata dai proprietari del compendio servente, i quali lamentavano la gravosità del sacrificio imposto sulla propria **corte privata**, culminante nella soppressione di uno **spazio destinato a parcheggio**.

Il quarto comma dell'art. 1051 c.c. dispone testualmente che sono esenti dalla servitù le case, i cortili, i giardini e le aie a esse adiacenti. Tale presidio normativo mira a tutelare l'**intimità domestica** e la sicurezza dei luoghi di diretta pertinenza dell'abitazione. Nondimeno, la Suprema Corte riafferma il canone ermeneutico consolidato secondo cui l'esenzione in parola non possiede una portata assoluta e inderogabile. Quando il fondo versa in uno stato di **interclusione assoluta** e non sussistono percorsi praticabili su altre particelle limitrofe, il **divieto di asservimento** deve necessariamente arretrare. La **tutela dominicale** del cortile servente soccombe rispetto alla necessità di scongiurare l'inutilizzabilità radicale della proprietà dominante, atteso che il pregiudizio arrecato dall'isolamento è ontologicamente superiore al disturbo arrecato dal passaggio.

« **L'esenzione dei cortili privati dall'asservimento coattivo non costituisce un privilegio assoluto, ma recede qualora l'interclusione del fondo dominante risulti altrimenti insuperabile, subordinando la discrezionalità dominicale alla tutela della primaria accessibilità abitativa.** »

Il **giudizio di bilanciamento** impone di comparare il sacrificio imposto al proprietario del **fondo gravato** con il beneficio essenziale conseguito dal titolare del bene intercluso. La perdita di un posto auto o la modesta compressione della libertà di manovra nel cortile comune integrano disagi tollerabili, ampiamente compensati dall'indennità dovuta per legge. La ratio dell'istituto non tollera che l'opposizione formale del vicino paralizzi l'esercizio del diritto di proprietà, specie laddove la **destinazione abitativa** dell'immobile esiga il ricorso a mezzi di trasporto per le quotidiane esigenze familiari, sanitarie o lavorative. L'asservimento carraio della corte risponde pertanto al principio del **minimo mezzo** e del **minor danno possibile**.

Il bilanciamento tra cortili pertinenziali e accesso carraio

L'art. 1051, comma 4, c.c. protegge l'integrità delle pertinenze residenziali solo in presenza di tracciati alternativi idonei; quando l'accesso al fondo intercluso non può compiersi altrimenti, l'esenzione cede di fronte alla destinazione abitativa dell'immobile dominante.

2.2 — Criteri per l'accertamento dell'interclusione assoluta e percorsi alternativi

L'interclusione assoluta sussiste qualora il fondo risulti circondato da altrui proprietà senza alcuna **uscita sulla via pubblica** e senza possibilità pratica di conseguirla se non attraverso un **gravame forzoso**. La verifica tecnica rimessa al giudice di merito deve accertare la totale inesistenza di **accessi carrai preesistenti** e l'impraticabilità materiale o giuridica di tracciati alternativi meno gravosi.

Nell'indagine peritale svolta nel giudizio di merito e convalidata in sede di legittimità, è emerso con limpidezza che l'accesso alla particella dell'attrice poteva avvenire esclusivamente transitando sopra il

piazzale cortilizio dei convenuti. Di fronte all'obiettivo constatazione che non era ipotizzabile alcun **percorso alternativo**, la Corte territoriale ha correttamente escluso che la richiesta rispondesse a una pulsione di mera comodità. L'esigenza di **servitù coattiva di passaggio e fondo intercluso** trova il proprio presupposto fondante nella necessità indilazionabile di garantire l'**accessibilità carraia**, senza la quale l'immobile rimarrebbe confinato a un isolamento anacronistico rispetto al contesto urbanistico circostante.

L'onere di individuare il tracciato idoneo obbedisce ai parametri fissati dal secondo comma dell'art. 1051 c.c., che prediligono la **brevità dell'accesso** alla pubblica via e il **minor pregiudizio** per il fondo servente. Quando la **consulenza tecnica** dimostra l'univocità della soluzione planimetrica, la difesa del proprietario gravato non può limitarsi a contestare astrattamente l'asservimento, ma deve provare l'effettiva praticabilità di tragitti concorrenti che comportino un minor dispendio o una **minore incidenza funzionale**. In difetto di tale prova positiva, la **costituzione forzosa** del passo con veicoli si impone quale atto dovuto dell'autorità giudiziaria, ristabilendo la completezza delle prerogative dominicali sul compendio intercluso.

03. Alternative negoziali e acquisitive tra usucapione e divisione ereditaria

3.1 — Valore indiziario dell'atto di acquisto e natura reale dell'utilitas

La materia della **servitù coattiva di passaggio e fondo intercluso** si articola frequentemente lungo un doppio binario difensivo, nel quale la domanda di costituzione coattiva concorre con l'istanza di accertamento dell'**acquisto a titolo originario per usucapione ventennale**. In tale quadro probatorio, le parti contrapposte invocano sovente le clausole contenute nei pregressi rogiti notarili di compravendita, attribuendo loro l'efficacia di **titoli negoziali costitutivi**. Sul punto, l'orientamento della **Cassazione civile** trova una nitida conferma nell'ordinanza 16 luglio 2024, n. 19549^[2], laddove si chiarisce che la mera menzione di un passaggio o di una servitù nell'atto pubblico di provenienza assume un **valore puramente indiziario** e presuntivo, inidoneo a surrogare la **prova documentale** del titolo convenzionale debitamente trascritto ai sensi degli artt. 1350, n. 4, e 2643, n. 4, c.c.

L'indagine deve distinguere con fermezza tra la costituzione di una vera e propria **servitù prediale**, caratterizzata dal vincolo di inerenza reale tra due fondi ex [art. 1027 c.c.](#), e la concessione di un

precario **diritto personale di passaggio** a favore di una determinata persona fisica. Quest'ultima pattuizione, puramente obbligatoria, si estingue con il decesso del beneficiario o con l'alienazione del bene, non trasmettendosi agli eredi o agli aventi causa. Affinché il transito prolungato nel tempo possa condurre all'usucapione del diritto reale, occorre accertare un'effettiva e durevole **utilitas prediale** a vantaggio del compendio immobiliare, obiettivamente orientata al **trasporto di materiali ingombranti**, alla gestione delle forniture e alla **manutenzione dei servizi** essenziali dell'edificio.

L'atto di acquisto del **dante causa**, pur non assurgendo a fonte contrattuale autonoma della servitù in difetto di una manifestazione di volontà esplicita e specifica, concorre validamente a corroborare il convincimento giudiziale circa l'avvio del **possesso ad usucapionem**. Esso dimostra che il passaggio non veniva tollerato per mera compiacenza o cortesia del proprietario confinante, bensì esercitato con l'*animus* di esercitare un potere di fatto corrispondente al **diritto reale di godimento**.

3.2 — Divisione del fondo e ordine di priorità dell'azione ex art. 1054 c.c.

La genesi storica dell'interclusione assume un ruolo dirimente nella **selezione dei soggetti legittimati passivi** dell'azione di asservimento. L'ordinamento riserva una disciplina di favore al fondo divenuto cieco a seguito di una divisione ereditaria o di un'alienazione a titolo oneroso di un originario compendio unitario. Ai sensi dell'[art. 1054 c.c.](#), il condividente ha diritto di ottenere il passaggio franco da indennità sopra i fondi degli altri partecipanti alla divisione. Tale previsione introduce un **rigoroso ordine di priorità legale** che preclude al proprietario del fondo intercluso di rivolgersi liberamente a terzi estranei.

Come statuito dalla **Cassazione civile** nell'ordinanza 20 settembre 2022, n. 27515^[3], l'interclusione derivante da un **frazionamento volontario** impone all'avente diritto di azionare preventivamente la pretesa verso i condividenti. La domanda volta a costituire la servitù coattiva a carico del fondo di un terzo confinante ex art. 1051 c.c. presuppone l'onere ineludibile di dimostrare la concreta e assoluta impossibilità di agire con successo contro i condividenti o i loro aventi causa. I **terzi estranei** vantano la legittima aspettativa di non subire le conseguenze pregiudizievoli di un assetto proprietario determinato dall'autonomia negoziale altrui, a meno che non si provi che il transito interno sia materialmente insegueibile o giuridicamente irrealizzabile per la **conformazione dei luoghi**.

La ratio della norma intende ricondurre gli oneri dell'interclusione nell'alveo soggettivo in cui essa ha avuto origine. Solo nel caso in cui il passaggio attraverso le **quote degli altri condividenti** risulti fisicamente inidoneo a soddisfare le esigenze primarie del fondo dominante, o qualora l'accesso verso la pubblica via risulti irraggiungibile per **vincoli strutturali** insanabili, risorge la facoltà di convenire in

giudizio il proprietario confinante terzo, sottoponendo il relativo fondo alla **disciplina generale** dell'art. 1051 c.c.

3.3 — Requisito dell'apparenza e onere della prova per l'usucapione

L'**acquisto della servitù** di passaggio per usucapione è subordinato al tassativo requisito dell'**apparenza** prescritto dall'[art. 1061 c.c.](#), che richiede la presenza di **opere visibili e permanenti**, obiettivamente e inequivocabilmente destinate all'esercizio della servitù. Sul punto, la giurisprudenza di legittimità ha enucleato principi di rigorosa interpretazione, riassunti con incisività sia nell'ordinanza n. 27515/2022 sia nella recente ordinanza n. 14090/2025. Per integrare l'apparenza non è sufficiente l'esistenza di un sentiero, di una strada sterrata o di un **tracciato naturale di calpestio**, ancorché idoneo al passaggio; è viceversa indispensabile dimostrare un *quid pluris* strutturale che riveli in modo non equivoco la funzione di asservimento gravante sul fondo servente.

La permanente destinazione dell'opera al servizio esclusivo o prevalente del fondo dominante deve emergere da elementi oggettivi, quali **varchi recintati, cancelli di accesso dedicati, pavimentazioni artificiali** o manufatti di contenimento posti in essere proprio per consentire il transito tra i due immobili. Qualora il tracciato si presti a un **utilizzo promiscuo** da parte di una pluralità indeterminata di soggetti o serva primariamente alla coltivazione e alla custodia del fondo servente medesimo, l'**onere probatorio** a carico dell'attore non può dirsi assolto. L'assenza di tale univocità impedisce la maturazione dell'usucapione, lasciando aperta unicamente la via della **tutela coattiva** dell'interclusione.

Sentenza / Provvedimento	Orientamento	Principio in Sintesi
Cassazione civile, ord. n. 14090/2025	Evolutivo	Superamento dell'esenzione di cortili e aie ex art. 1051, comma 4, c.c. in caso di interclusione assoluta; ammissibilità del transito con veicoli per uso abitativo ed esclusione della soccombenza reciproca in caso di accoglimento della domanda alternativa.
Cassazione civile, ord. n. 19549/2024	Conforme	Valore meramente indiziario del richiamo alla servitù contenuto nell'atto di acquisto notarile; necessità di accertare l'effettiva <i>utilitas</i> prediale oggettiva a fronte di meri accordi personali intrasmissibili.
Cassazione civile, ord. n. 27515/2022	Conforme	Priorità dell'azione verso i condividenti ex art. 1054 c.c. per interclusione derivante da frazionamento; rigore del requisito dell'apparenza ex art. 1061 c.c. con necessità di opere visibili univoche oltre il mero sentiero.

04. Profili processuali, pluralità di domande e governo delle spese di lite

4.1 — Cumulo alternativo di domande ed esclusione della soccombenza reciproca

La **qualificazione della domanda giudiziale** costituisce il perno logico attorno a cui ruota la corretta applicazione delle regole sul **carico delle spese di giustizia**. Nell'ordinanza n. 14090/2025, la **Cassazione civile**^[1] affronta la censura dei ricorrenti concernente la pretesa soccombenza reciproca dell'attrice, derivante dal mancato accoglimento della domanda di usucapione del transito pedonale a fronte della costituzione coattiva della servitù di passaggio con autovetture. Gli ermellini confermano la statuizione della Corte distrettuale, evidenziando come la richiesta di passaggio carraio non integrasse un mero **ampliamento della servitù pedonale** pretesa per usucapione, bensì un'**azione autonoma, principale e alternativa** formulata sin dall'atto di citazione e ribadita in sede di **precisazione delle conclusioni**.

In conformità ai principi consolidati della giurisprudenza civile di legittimità, la **soccombenza reciproca** è configurabile esclusivamente in presenza di una **pluralità di domande contrapposte** formulate tra le stesse parti o in caso di parziale accoglimento di un'unica domanda articolata in più capi autonomi. Allorché la parte proponga due domande distinte in via alternativa o subordinata per soddisfare il medesimo interesse economico-sostanziale, l'integrale accoglimento di una di esse esclude la soccombenza, qualificando la parte attrice come **complessivamente vittoriosa**. Il governo delle spese di lite disciplinato dagli [artt. 91 e 92 c.p.c.](#) risponde al **principio di causalità**, imponendo il **ristoro integrale degli oneri difensivi** a carico della parte convenuta che abbia costretto l'attore al contenzioso resistendo infondatamente all'accertamento dell'interclusione.

Tale conclusione armonizza con i rigorosi limiti posti alla **compensazione delle spese** dalla novella legislativa di cui alla legge n. 162/2014, la quale, pur integrata dalla pronuncia n. 77/2018 della Corte Costituzionale in punto di **gravi ed eccezionali ragioni**, preclude al decidente ogni arbitrio valutativo. Nei **giudizi di rinvio**, peraltro, la regolazione delle spese deve parametrarsi all'**esito globale del processo**, come già chiarito dalla **Cassazione civile** nell'ordinanza n. 27515/2022^[3], impedendo frammentazioni artificiali tra le singole fasi di merito e di legittimità.

4.2 — Rimedi processuali, distinguishing applicativo e strategie del difensore

La **tutela processuale** del fondo intercluso esige una precisa **strategia difensiva**, calibrata sulla distinzione tra interclusione assoluta ed interclusione relativa. Il difensore deve assolvere a un rigoroso **onere di allegazione tecnica**, individuando preliminarmente la causa genetica dell'isolamento per evitare eccezioni pregiudiziali o preclusioni probatorie nel contenzioso civile.

Sotto il profilo del **distinguishing applicativo**, la regola che consente l'asservimento del cortile privato stabilita dall'ordinanza n. 14090/2025 non trova applicazione nelle ipotesi di **interclusione meramente relativa** ex art. 1052 c.c., in cui il fondo possiede già un'uscita sulla via pubblica ma l'accesso risulti disagiata o insufficiente ai bisogni del fondo. In tale diversa fattispecie, l'**immunità di cortili, aie e giardini** mantiene la sua piena cogenza legale, non potendosi imporre un gravame così invasivo a fronte di un mero ampliamento o miglioramento del transito. Del pari, il principio **non opera** qualora sia dimostrata la sussistenza di percorsi alternativi praticabili su fondi vicini che non presentino destinazione pertinenziale, dovendosi privilegiare i terreni aperti rispetto alle aree residenziali protette. Una disciplina peculiare opera altresì quando l'interclusione tragga origine da un atto di frazionamento o di divisione, trovando applicazione la barriera preferenziale dell'art. 1054 c.c. che impone di escutere preventivamente i condividenti.

Sul piano delle indicazioni operative per il difensore, la formulazione delle conclusioni nell'**atto introduttivo** deve qualificare con nettezza la domanda di costituzione coattiva quale capo autonomo rispetto alla domanda di usucapione, sconsigliando il rischio che la richiesta di passo carraio venga qualificata quale **inammissibile domanda nuova** di ampliamento in grado di appello. L'**onere della prova** incombe integralmente sull'attore, il quale deve documentare lo stato dei luoghi mediante **perizia asseverata** o **consulenza tecnica preventiva**, dimostrando l'impossibilità oggettiva di accedere alla strada pubblica con mezzi ordinari. Per la parte convenuta, l'eccezione fondata sull'art. 1051, comma 4, c.c. deve essere corroborata dall'indicazione specifica di tracciati alternativi concretamente agibili.

Un profilo di spiccata rilevanza deontologica e processuale emerge, infine, dalla disciplina introdotta dalla **riforma Cartabia** con l'art. 380-bis c.p.c. La proposizione dell'istanza di decisione collegiale a fronte di una proposta del consigliere delegato dichiarativa dell'inammissibilità o della manifesta infondatezza del ricorso espone la parte soccombente alla condanna obbligatoria per **responsabilità aggravata** ex art. 96, commi 3 e 4, c.p.c., con versamento di una sanzione pecuniaria a favore della **Cassa delle Ammende**. Come evidenziato nell'approfondimento in tema di [responsabilità solidale per infiltrazioni da lastrico solare](#), il contenzioso dominicale esige un vaglio preventivo della sostenibilità delle censure, per non trasformare il sindacato di legittimità in un onere economico insostenibile per la parte assistita.

05. Considerazioni conclusive

L'**arresto giurisprudenziale** della Cassazione civile nell'ordinanza n. 14090/2025 offre un contributo di elevato rigore concettuale alla **sistematica dei diritti reali**, ricomponendo la tensione perenne tra l'intangibilità delle **proprietà esclusive** e l'imperativo dell'efficienza economica dei beni. Nel delineare l'ambito operativo della **servitù coattiva di passaggio e fondo intercluso**, la Suprema Corte riafferma che il diritto di proprietà non può essere concepito quale barriera ostativa alla vita di relazione, ma deve integrarsi con le esigenze reali di **accessibilità moderna**, tra cui primeggia l'utilizzo quotidiano dei **veicoli a motore** a servizio della residenza.

La subordinazione dell'esenzione di cortili e aie ex art. 1051, comma 4, c.c. dinanzi all'interclusione assoluta non scalfisce la garanzia proprietaria del **fondo servente**, ma ne adegua la portata ai principi di **proporzionalità e solidarietà** nei rapporti di vicinato. Quando l'isolamento del fondo dominante non ammette tracciati alternativi, l'imposizione coattiva del transito carraio sul piazzale privato risponde al

criterio del **minor danno**, ristorato dall'**indennità risarcitoria** prevista dal legislatore e circoscritto alle effettive necessità di transito.

Sul versante del rito, la pronuncia fornisce una fondamentale indicazione ordinamentale a presidio del principio di causalità nelle **spese processuali**. L'articolazione della domanda di servitù coattiva in rapporto di alternatività rispetto alla pretesa di usucapione salvaguarda la parte attrice dal rischio di **soccombenza reciproca**, onerando integralmente delle spese la parte convenuta che abbia costretto all'instaurazione di un gravoso contenzioso a dispetto dell'evidenza dello stato di interclusione. L'applicazione congiunta delle misure repressive contro le impugnazioni pretestuose sancisce, infine, la centralità di una **difesa tecnica** consapevole e rigorosa nella **tutela giudiziaria** dei diritti dominicali.

Articoli Correlati

[Responsabilità solidale e criteri di imputazione nel risarcimento del danno](#)

[Responsabilità da cose in custodia e condotta del danneggiato](#)

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Art. 1027 c.c.](#) — Nozione della servitù prediale e requisito dell'utilitas oggettiva

[Art. 1051 c.c.](#) — Passaggio coattivo a favore di fondo intercluso, transito con veicoli ed esenzione per cortili e aie

[Art. 1052 c.c.](#) — Costituzione coattiva di passaggio a favore di fondo non intercluso e limiti dell'ampliamento

[Art. 1054 c.c.](#) — Interclusione per effetto di alienazione o divisione e diritto al passaggio gratuito verso i condividenti

[Art. 1061 c.c.](#) — Servitù non apparenti e requisito delle opere visibili e permanenti per l'usucapione

Artt. 91 e 92 c.p.c. — Condanna alle spese di lite, principio di soccombenza e limiti tassativi della compensazione

Giurisprudenza citata

- 1. Cassazione civile, ordinanza 27 maggio 2025, n. 14090** — Esito: rigetta il ricorso. Punto: la Corte stabilisce che l'interclusione assoluta del fondo dominante legittima la costituzione della servitù coattiva di passaggio anche attraverso cortili, aie e giardini e con transito veicolare ove difettino percorsi alternativi, escludendo la soccombenza reciproca in caso di accoglimento della domanda formulata in via alternativa all'usucapione.
- 2. Cassazione civile, ordinanza 16 luglio 2024, n. 19549** — Esito: dichiara il ricorso inammissibile. Punto: la Corte afferma che il richiamo alla servitù contenuto nell'atto di compravendita costituisce un mero elemento indiziario inidoneo a fondare il titolo convenzionale, confermando l'accertamento dell'acquisto per usucapione in presenza di un'effettiva utilitas prediale duratura e oggettiva.
- 3. Cassazione civile, ordinanza 20 settembre 2022, n. 27515** — Esito: rigetta il ricorso. Punto: la Corte chiarisce che nell'interclusione derivante da divisione ereditaria ex art. 1054 c.c. il condividente deve prioritariamente richiedere il passaggio agli altri condividenti prima di agire verso terzi, ribadendo per l'usucapione il rigore dell'apparenza tramite opere visibili destinate in modo inequivoco all'esercizio del passaggio.



Giovanni Ercole Moscarini

Avvocato del Foro di Roma

Esercita nel diritto civile e nel diritto amministrativo. Sulla rivista Metodo Giuridico analizza l'evoluzione normativa e gli orientamenti giurisprudenziali nelle due materie.