

CIRCOLARE SETTIMANALE - COMISAG Informa

Montichiari, 27 marzo 2026

SERVITÙ DI PASSAGGIO, CHE COS'È E COME È REGOLATA DALLE NORME

Molte aziende agricole hanno campi di proprietà non accessibili direttamente da una strada pubblica. Per raggiungerli l'unico modo è attraversare campi altrui, avvalendosi della servitù di passaggio. Ecco che cos'è e come funziona.

L'Italia ha un record poco invidiabile, quello della frammentazione agricola. Nel nostro Paese è davvero difficile trovare un corpo aziendale unico: i campi sono molto spesso frammentati e sparsi su un'ampia superficie. Si tratta di un fenomeno dalle radici profonde, frutto delle continue suddivisioni delle fattorie tra i figli del capofamiglia.

Capita dunque spesso che per raggiungere il proprio campo, l'agricoltore debba attraversare quello di un vicino, il quale non si può opporre. A stabilirlo è la legge, che prevede la cosiddetta "servitù di passaggio". Per comprendere meglio questo istituto ecco la differenza con le "strade vicinali ad uso pubblico".

La servitù di passaggio è un diritto reale che consente ad un proprietario di un fondo (detto "fondo dominante") privo di accesso diretto a una via pubblica di transitare su un fondo altrui (detto "fondo servente") per raggiungere la strada. Questo accade tipicamente nei casi di fondi cosiddetti "interclusi".

Se un terreno non ha alcun accesso alla pubblica via, il proprietario ha dunque diritto, per legge, ad ottenere una servitù di passaggio sui terreni altrui per raggiungere il proprio fondo. È un atto dovuto che, tuttavia, comporta un indennizzo economico a favore del proprietario del fondo servente che sia proporzionato al danno causato dal passaggio.

Il percorso della servitù deve essere il più breve e il meno oneroso possibile per i fondi attraversati. Se non si raggiunge un accordo tra le parti, è possibile rivolgersi a un giudice che stabilirà il diritto di passaggio tramite sentenza.

Come si costituisce e come funziona la servitù di passaggio

Quando esiste un buon rapporto tra vicini, la servitù può essere stabilita tramite un contratto scritto, definito "atto costitutivo di servitù di passaggio". Questo documento specifica le modalità del passaggio, i mezzi consentiti (a piedi, con trattori o altri veicoli agricoli), e le responsabilità manutentive.

AVVISO

Il proprietario che usufruisce della servitù ha il dovere di mantenere in buone condizioni la strada, specialmente se l'uso comporta un deterioramento, come nel caso del passaggio di mezzi agricoli pesanti.

E se sorgono danni? Il passaggio attraverso i campi altrui può causare, ad esempio, il compattamento del suolo o la distruzione di parte della coltivazione. In tali casi, è chi usufruisce del diritto a dover rimediare, ad esempio risarcendo il proprietario per la perdita di prodotto.

Le strade vicinali ad uso pubblico

Diverso è il caso delle strade vicinali ad uso pubblico. Si tratta di vie originariamente private, ma che nel tempo hanno assunto un'utilità pubblica perché usate dalla collettività. Se una strada è inserita nella toponomastica comunale sotto la dicitura "strada vicinale ad uso pubblico", essa si considera tale anche se formalmente resta di proprietà privata.

Questo avviene quando i proprietari non si oppongono per anni all'uso collettivo della strada. In tal caso, la strada è considerata di interesse pubblico e gli agricoltori non possono più impedirne l'accesso.

L'uso collettivo può essere dimostrato anche con fatti concludenti: il transito quotidiano di persone e veicoli, la presenza di illuminazione pubblica o l'asfaltatura da parte del Comune sono tutti elementi che possono far valere l'interesse pubblico della via.

Dobbiamo però ricordare che un campo agricolo resta a tutti gli effetti una proprietà privata. Senza il consenso del proprietario non è possibile accedervi, neppure per passeggiare o per far giocare animali domestici. Se un cane, ad esempio, entra in un campo coltivato e causa danni, il proprietario del cane è tenuto a risarcire il danno.