



## **AREA DEL DIRITTO PRIVATO**

### **CASO IN MATERIA DI “SERVITÙ REGOLARI E IRREGOLARI”**

**17 giugno 2024**

**Relatore: dr.ssa Federica Sacchetto**

*Presidente di Sezione del Tribunale di Padova*

Con scrittura privata del 20.1.2010 Tizio e Caio, volendo dirimere i contrasti insorti relativamente ad una finestra che si apriva sul muro dell’abitazione di proprietà di Tizio, a confine con la proprietà di Caio, e alla sosta di veicoli di Tizio sulla stradina di accesso alle rispettive proprietà, di proprietà comune, stabilivano quanto segue:

1. Tizio avrebbe apposto una grata a chiusura della finestra della sua abitazione aperta sul muro di confine, per impedire l’affaccio sulla proprietà di Caio, composta da abitazione e vasto scoperto;

2. Caio avrebbe concesso a Tizio, la cui abitazione era priva di garage e di idonei spazi di sosta, essendo la stradina comune di accesso ad entrambe le proprietà molto stretta, di occupare per il parcheggio di due autoveicoli la striscia di terreno di sua proprietà, adiacente al muro di confine dell’abitazione di Caio, della lunghezza di 12 metri e della larghezza di 4 metri;

3. Poiché l’orto di proprietà di Tizio, che costui coltivava per passione, beneficiando dei prodotti di stagione anche Caio, era accessibile solo attraverso l’abitazione di Tizio, Caio gli avrebbe concesso di transitare sull’area di sua proprietà, vicina a quella adibita a parcheggio, a piedi e con piccole attrezzature da orto e giardino.

Le parti davano immediata esecuzione agli accordi presi.

In data 25.3.2023 Caio decedeva e i suoi eredi, volendo vendere il fondo ereditato, comunicavano a Tizio - che da qualche anno si era trasferito altrove e aveva affittato a terzi la sua abitazione e le relative pertinenze - la revoca delle concessioni del loro dante causa e gli chiedevano di liberare le aree all'interno della loro proprietà, cessando il parcheggio dei due veicoli e il passaggio per l'accesso all'orto; gli intimavano inoltre di rendere la finestra conforme alle prescrizioni dell'art. 901 c.c. in materia di luci.

Tizio, ritenendo che le pretese fossero infondate, si rivolgeva ad un legale.