

## Strade vicinali private e assetti fondiari nei profili agraristici dell'accertamento *ex collatione privatorum agrorum*

App. Bologna, Sez. I Civ. 23 luglio 2025, n. 1333 – De Rosa, pres.; Poppi, est. – Parte 1 e 2 (avv. Corazza) c. Controparte 1 (avv. Vitulo).

**Usucapione - Usucapione speciale ex art. 1159-bis c.c. - Presupposti - Attività agricola organizzata e produttiva - Necessità - Classificazione catastale del fondo - Irrilevanza - Coltivazioni di modesta entità o domestiche - Insufficienza - Strada vicinale privata ex collatione privatorum agrorum - Configurabilità - Atto formale - Non necessità - Funzione di collegamento tra fondi agricoli - Rilevanza qualificante.**

*L'usucapione speciale di cui all'art. 1159 bis c.c. postula che il fondo sia concretamente inserito in una attività agricola organizzata e produttiva, non essendo sufficiente la mera classificazione catastale né la presenza di coltivazioni di modesta entità a carattere domestico. Parimenti, la natura di strada vicinale privata ex collatione privatorum agrorum prescinde da un atto formale, desumendosi dalla funzione di collegamento al servizio di più fondi agricoli.*

Il testo della sentenza è pubblicato in [www.osservatorioagromafie.it](http://www.osservatorioagromafie.it)

**1. - Accertamento della strada vicinale privata e limiti applicativi dell'art. 1159 bis c.c.** La sentenza della Corte d'appello di Bologna n. 1333 pubblicata il 23 luglio 2025 affronta una controversia in materia di strade vicinali private offrendo l'occasione per ribadire alcuni principi consolidati in tema di accertamento della loro esistenza, riparto dell'onere probatorio e limiti applicativi della usucapione speciale prevista dall'art. 1159 bis c.c.<sup>1</sup>. Il presente contributo analizza la pronuncia in tema di strade vicinali private e usucapione speciale per la piccola proprietà rurale<sup>2</sup>. Si sofferma, in particolare, sulla distinzione tra natura catastale e destinazione funzionale del fondo rustico ribadendo che i benefici dell'art. 1159 bis c.c. non sono estensibili a forme di agricoltura meramente domestica o amatoriale. Viene inoltre approfondito il regime probatorio agevolato per l'accertamento della *collatio privatorum agrorum*, accreditando la funzione economico-sociale del tracciato e il ruolo sussidiario della consulenza tecnica d'ufficio nella ricostruzione della comunione incidentale.

Il giudizio trae origine dalla domanda proposta da una proprietaria di fondi confinanti volta ad ottenere l'accertamento della esistenza di una strada vicinale privata e la rimozione di una recinzione che ne aveva inglobato il sedime impedendone l'utilizzo. Il Tribunale di Bologna aveva accolto le domande aderendo alle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio. La decisione veniva impugnata dai convenuti i quali contestavano, tra l'altro, la mancata prova della natura vicinale della strada e l'omesso esame della domanda di usucapione speciale<sup>3</sup>.

Nel rigettare l'appello, la Corte territoriale felsinea svolge una articolata ricostruzione del concetto di strada vicinale privata formata *ex collatione privatorum agrorum* richiamando l'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui tale figura può originarsi da situazioni giuridiche obiettive di diversa natura,

<sup>1</sup> La pronuncia della Corte d'appello felsinea conferma come le strade vicinali private debbano essere considerate non solo sotto il profilo formale dei titoli giuridici, ma anche secondo la loro concreta funzione economico-sociale, valorizzando l'interesse comune dei fondi frontisti.

<sup>2</sup> Sull'argomento si vedano, in dottrina, V. DE GIOIA, *La formazione di una strada vicinale agraria «ex collatione agrorum privatorum»*, in *NJus.it*, 2022; G. BORELLA, *La disciplina delle strade vicinali e dei consorzi*, Padova, 2019; L. FULCINITI, *Strade vicinali*, in questa Riv., 2017, 1; G. GARRI, *Demanio e patrimonio. Strade, acque e altri beni pubblici*, Milano, 2017; P. BEVILACQUA, *Le strade private, vicinali e interpoderali*, Napoli, 2015; V. CAPUTI JAMBRENGHI, *La strada vicinale*, Padova, 2011.

<sup>3</sup> La contestazione dei convenuti evidenzia la tradizionale difficoltà probatoria in materia di strade vicinali dove l'assenza di documentazione scritta non può automaticamente precludere il riconoscimento del diritto, richiedendo al giudice una valutazione complessiva dei fatti e dei comportamenti storici.

riconducibili anche a una volontà coincidente, seppure non formalizzata, dei proprietari dei fondi latitanti<sup>4</sup>. In tale prospettiva, i giudici del gravame chiariscono che l'assenza di un accordo scritto o di un titolo costitutivo non preclude l'accertamento della strada potendo la destinazione del sedime ad uso comune emergere dal comportamento delle parti e dalla funzione concretamente svolta dal tracciato<sup>5</sup>.

Particolarmente significativo è il passaggio motivo secondo il quale la prova della esistenza della strada vicinale privata non è soggetta al rigoroso regime probatorio della azione di rivendicazione. Trattandosi di verificare l'esistenza di una comunione incidentale, il giudice può fondare il proprio convincimento su una valutazione complessiva delle risultanze istruttorie, incluse le prove testimoniali e le presunzioni semplici, desumibili dalle caratteristiche morfologiche dei luoghi, uso prolungato e pacifico del tracciato e sua rispondenza alle esigenze comuni di accesso dei fondi frontisti. Tale impostazione consente di accreditare la funzione economico-sociale della strada evitando una lettura eccessivamente formalistica dell'istituto<sup>6</sup>. In tale quadro, la consulenza tecnica d'ufficio assume un ruolo centrale. La Corte di appello ne ribadisce la rilevanza quale strumento di accertamento fattuale, idoneo a ricostruire lo stato dei luoghi e l'evoluzione storica del tracciato attraverso sopralluoghi, analisi delle mappe catastali e documentazione fotografica risalente. Viene così confermato che le risultanze catastali, pur non avendo valore costitutivo, possono concorrere, unitamente ad altri elementi, alla prova della destinazione del tracciato a uso comune<sup>7</sup>.

La sentenza affronta altresì la questione del non uso della strada, escludendo che il mancato esercizio del diritto da parte del singolo frontista possa determinarne l'estinzione. La strada vicinale privata, infatti, è destinata al servizio comune dei fondi e il suo diritto di utilizzo non viene meno per il semplice disuso individuale, in assenza di elementi univocamente incompatibili con la destinazione originaria. La sentenza chiarisce un principio fondamentale: il non uso individuale non compromette l'esistenza della strada come bene funzionale alla collettività dei frontisti, garantendo la continuità del diritto nonostante periodi di inattività personale.

Quanto alla domanda di usucapione speciale *ex art. 1159 bis c.c.*, la Corte ne conferma il rigetto ribadendo una interpretazione restrittiva della norma. In particolare, viene precisato che la natura rustica del fondo non può essere desunta dalla sola classificazione catastale, la quale rileva esclusivamente ai fini fiscali, ma richiede la prova della concreta destinazione del bene ad una attività agricola organizzata e produttiva. Nel

<sup>4</sup> Tra i precedenti conformi alla odierna pronuncia in annotazione sul tema della strada vicinale privata formata *ex collatio privatorum agrorum* e sull'accertamento tramite prove testimoniali e presuntive si rammentano, *ex multis*, Cass. Sez. II Civ. 10 aprile 1990, n. 2995, in *Giur. agr. it.*, 1990, 679, secondo cui la comunione di una strada vicinale nata *ex collatio* non si estingue per il solo non uso o per la successione nella titolarità del fondo, confermando la natura durevole del diritto comune e il carattere accessoristico della strada verso i fondi latitanti. Tale precedente è pertinente al profilo della stabilità dei diritti legati alla strada e al mantenimento del diritto in capo ai proprietari anche in assenza di uso continuativo. V. altresì App. Palermo 28 marzo 2024, n. 542, in cui si conferma che l'accertamento di una via vicinale formata *ex collatio* si fonda su prove presuntive e testimonianze, valorizzando elementi come mappe catastali, manutenzioni, uso pacifico e caratteristiche del tracciato. Cass. Sez. II Civ. 18 luglio 2008, n. 19994, in *Giust. civ. Mass.*, 2008, 7-8, 1182, secondo cui l'accertamento della comunione di una via privata costituita *ex collatio privatorum agrorum* non è soggetto al rigido regime probatorio della rivendicazione potendo essere dimostrato con prove testimoniali e presuntive, accreditando l'uso prolungato e pacifico e la rispondenza alla funzione comune di passaggio. Cass. Sez. II Civ. 17 luglio 2024, n. 19746, in *Riv. Notariato*, 2024, 6, II, 1173, per la quale la strada vicinale agraria, formata senza atto negoziale né scritto, dà origine a una comunione incidentale derivante dal conferimento di porzioni di terreno e dalla costruzione del tracciato (*collatio privatorum agrorum*). Cass. Sez. II Civ. 26 gennaio 2023, n. 2388, in *Guida al diritto*, 2023, 14, ha chiarito che la creazione di una strada vicinale agraria determina una comunione incidentale senza la necessità di un atto formale, estendibile anche ai fondi in consecuzione se la strada serve anche tali fondi.

<sup>5</sup> La Corte territoriale felsinea ribadisce l'importanza del concetto di *collatione privatorum agrorum* come meccanismo di formazione di servitù stradali private e sottolinea come l'accertamento possa basarsi su elementi indiziari e presuntivi che evidenziano la volontà tacita dei proprietari di garantire l'uso comune del sedime.

<sup>6</sup> L'approccio sostanzialistico alla prova mira a tutelare la funzione sociale della strada vicinale ed evita letture formalistiche che, pur rispettando la lettera della legge, potrebbero ledere il diritto dei frontisti di accedere ai propri fondi.

<sup>7</sup> La C.T.U. assume un ruolo essenziale nel fornire elementi fattuali oggettivi e storicamente documentati. Permette al giudice di integrare le prove testimoniali e le risultanze catastali, la cui funzione è meramente indiziaria e non costitutiva del diritto.

caso di specie, la presenza di coltivazioni di modesta entità e di carattere domestico non è stata ritenuta sufficiente ad integrare il presupposto oggettivo richiesto dalla disposizione, né è stata fornita prova certa del decorso del termine quindicennale di possesso<sup>8</sup>.

Sotto il profilo delle conseguenze, i giudici di appello ritengono legittima la condanna all'arretramento della recinzione che aveva illegittimamente inglobato il sedime della strada, sottolineando come l'accesso meramente pedonale non sia idoneo a garantire il pieno godimento del fondo, specie in un contesto collinare che richiede interventi manutentivi effettuabili mediante mezzi meccanici. Parimenti corretta viene ritenuta la liquidazione del danno, quale conseguenza immediata e diretta della compressione del diritto di uso della strada<sup>9</sup>.

**2. - Profili della comunione incidentale.** La decisione consente di ribadire la riconducibilità della strada vicinale privata allo schema della comunione incidentale, intesa come situazione giuridica che sorge non già in forza di un titolo negoziale unitario, bensì quale risultato oggettivo della destinazione funzionale di un bene al servizio di più fondi. In tale prospettiva, la comunione non costituisce il presupposto, bensì l'effetto della accertata destinazione del sedime stradale all'uso comune dei frontisti. Ne discende che l'indagine giudiziale non è rivolta alla ricostruzione di un atto genetico in senso formale, ma alla verifica della esistenza di una situazione di fatto giuridicamente rilevante, caratterizzata dalla stabile idoneità del tracciato a soddisfare esigenze comuni di accesso e collegamento. Tale impostazione risulta coerente con l'elaborazione giurisprudenziale che, in materia di comunioni atipiche, accredita la funzione economico-sociale del bene quale criterio ordinante dell'accertamento<sup>10</sup>.

**3. - C.T.U., presunzioni e sindacato del giudice.** È altresì interessante il rapporto tra consulenza tecnica d'ufficio e prova presuntiva nell'accertamento della strada vicinale privata. La sentenza conferma che la C.T.U. non si risolve in una surrettizia delega della funzione decisoria, ma costituisce uno strumento di ausilio al giudice nella ricostruzione di dati fattuali complessi, specie quando l'indagine riguardi l'evoluzione storica dei luoghi e la permanenza di tracciati non formalizzati. In tale contesto, le conclusioni del consulente assumono rilievo nella misura in cui si inseriscono coerentemente nel complessivo quadro probatorio concorrendo alla formazione di presunzioni semplici fondate su elementi gravi, precisi e concordanti. La decisione appare, sotto questo profilo, in linea con l'orientamento che riconosce al giudice un ampio margine di apprezzamento nella valutazione della C.T.U., purché le relative conclusioni siano logicamente motivate e non smentite da elementi di segno contrario emergenti dagli atti<sup>11</sup>.

**4. - Coordinamento tra strada vicinale e usucapione speciale.** La pronuncia offre inoltre lo spunto per un coordinamento sistematico tra la disciplina della strada vicinale privata e l'istituto della usucapione speciale di cui all'art. 1159 *bis* c.c. Il rigetto della domanda di usucapione non si fonda soltanto sulla insufficienza della prova relativa al decorso del termine quindicennale, ma, in via preliminare, sulla mancata dimostrazione della natura rustica del fondo in senso sostanziale. La Corte felsinea ribadisce così che il perimetro applicativo della usucapione speciale deve essere circoscritto a ipotesi in cui il fondo sia concretamente

---

<sup>8</sup> L'interpretazione restrittiva dell'art. 1159 *bis* c.c. sottolinea la necessità di distinguere tra attività agricole effettivamente produttive e coltivazioni domestiche o occasionali, evitando che l'usucapione speciale possa essere estesa a situazioni non previste dalla norma.

<sup>9</sup> La liquidazione del danno e l'ordine di arretramento della recinzione ribadiscono la funzione pratica della strada. Evidenziano come l'accesso pedonale limitato possa risultare insufficiente in contesti collinari dove l'attività agricola richiede mezzi meccanici.

<sup>10</sup> L'istituto della comunione incidentale emerge come strumento giuridico capace di riconoscere diritti reali basati su situazioni di fatto consolidate, evidenziando la differenza tra presupposto formale e effetto sostanziale del bene comune.

<sup>11</sup> Il sindacato del giudice sulla C.T.U. conferma l'autonomia decisionale e la necessità di un giudizio motivato, mostrando come le presunzioni semplici possano concorrere efficacemente alla formazione del convincimento giudiziale.

inserito in una attività agricola organizzata, escludendone l'operatività in presenza di utilizzazioni meramente occasionali o domestiche. Tale impostazione appare funzionale ad evitare un uso espansivo dell'istituto il quale finirebbe per incidere in modo distorsivo su assetti proprietari consolidati e su situazioni di uso comune, come quelle proprie delle strade vicinali private<sup>12</sup>.

**5. - Conclusioni.** In definitiva, la pronuncia è coerente con i principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità, conferma un approccio sostanzialistico all'accertamento delle strade vicinali private e una chiave di lettura rigorosa dei presupposti della usucapione speciale, idonea a garantire l'equilibrio tra l'autonomia dei proprietari e la tutela della funzione comune del bene<sup>13</sup>. La pronuncia della Corte d'appello di Bologna si avvita su un tronco giurisprudenziale che privilegia l'effettività della attività agricola rispetto alle mere risultanze formali. In una epoca di crescente «urbanizzazione» delle campagne, il rigore mostrato dai giudici nel negare l'usucapione speciale a coltivazioni di modesta entità o domestiche appare una scelta di politica del diritto condivisibile. L'istituto di cui all'art. 1159 *bis* c.c. non nasce per sanare situazioni di confine tra privati, ma per tutelare e incentivare l'impresa agraria organizzata. Allo stesso modo, l'apertura verso una prova meno rigorosa per la strada vicinale, fondata sulla funzione economica e sulla morfologia dei luoghi, tutela la produttività dei fondi interclusi garantendo che la viabilità rurale resti uno strumento al servizio dell'agricoltura e non un ostacolo burocratico. La sentenza afferma che il diritto agrario moderno deve guardare alla destinazione produttiva come parametro cardine per la risoluzione dei conflitti sulla proprietà fondiaria.

*Fulvio Pironti*

---

<sup>12</sup> Il coordinamento tra strada vicinale e usucapione speciale evidenzia l'esigenza di circoscrivere l'applicazione della norma alle sole realtà agricole strutturate evitando effetti distorsivi sulla proprietà e sull'uso comune dei fondi.

<sup>13</sup> La conclusione della pronuncia riflette una costante della giurisprudenza agraria: l'equilibrio fra tutela della funzione sociale dei beni comuni e rispetto dell'autonomia dei proprietari, fondamento di una lettura sostanzialistica del diritto.