

0000634/14



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MASSIMO ODDO

- Presidente -

Dott. LAURENZA NUZZO

- Rel. Consigliere -

Dott. BRUNO BIANCHINI

- Consigliere -

Dott. CESARE ANTONIO PROTO

- Consigliere -

Dott. FELICE MANNA

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 6628-2011 proposto da:

LC X , successore a titolo

particolare della Sig.ra TL , DP

X , FE

X , PF X ,

elettivamente domiciliati in ROMA, VIA RUBICONE 27,

presso lo studio dell'avvocato MARIA TESSITORE,

rappresentati e difesi dagli avvocati RAFFAELE

TROIANO, TEDESCHI ALFONSO;

- ricorrenti -

contro

Oggetto

*DIRITTI
REALI

R.G.N. 6628/2011

Cron. 634

Rep. P.T.

Ud. 06/11/2013

PU

2013

2323

follo

OMISSIS

elettivamente domiciliati in ROMA, PIAZZA CAVOUR,
presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi
dall'avvocato FABRICATORE CLAUDIO;

AA X , LA

X , costituitisi con controricorso
recante atto di intervento volontario adesivo,
elettivamente domiciliati in ROMA, PIAZZA CAVOUR,
presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi
dall'avvocato FABRICATORE CLAUDIO;

OMISSIS

, in proprio e nella qualita'
di erede della Sig.ra BA (deceduta),
TD X , TP

X , entrambi in proprio e nella qualita'
di eredi della Sig.ra BA , elettivamente
domiciliati in ROMA, VIA FALERIA 17, presso lo studio
dell'avvocato FABRIZIO CONSIGLIO, rappresentati e
difesi dall'avvocato MANFREDI PASQUALE, giusta procura
speciale notarile per dr. Raffaele Matrone, Notaio del

Fore di Napoli, Torre Annunziata e Nola, del
23.10.2013 in Boscotrecase;

TG X , TT

X , entrambe eredi di
TL (deceduta), elettivamente
domiciliate in ROMA, VIA DEL TRITONE 102, presso lo
studio dell'avvocato BASTONI SIMONA, rappresentate e
difese dall'avvocato LIBERTI LUIGI;

- controricorrenti -

nonchè contro

OMISSIS

- intimati -

avverso la sentenza n. 128/2010 della CORTE D'APPELLO
di NAPOLI, depositata il 14/01/2010;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 06/11/2013 dal Consigliere Dott. LAURENZA



NUZZO;

udito l'Avvocato ANDREA LOCATELLI, con delega degli Avvocati RAFFAELE TROIANO e TEDESCHI ALFONSO difensore dei ricorrenti, che si e' riportato agli atti depositati;

udito l'Avvocato PASQUALE MANFREDI e CLAUDIO FABRICATORE, difensori dei resistenti, che si riportano entrambi agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MAURIZIO VELARDI che ha concluso per il rigetto del ricorso.



CASSAZIONE.NET

Svolgimento del processo

Con atto di citazione del 14.6.1984 TL

NA ed i germani VP, L ed A

, esponevano: di essere proprietari di uno stabile in Boscoreale, alla via X, nonché

comproprietari e condomini di un androne e di un cortile comuni a tutti i condomini dello stabile stesso; nel giardino confinante con il predetto cortile, ^{sul quale} gravava ~~da~~ una

servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici attraverso detto androne e cortile, i convenuti avevano edificato uno stabile, composto da sei appartamenti con posti macchina, determinando, con il passaggio diurno e notturno delle proprie autovetture attraverso lo spazio condominiale costituito dal cortile e dall'androne, un aggravamento della servitù.

Convenivano, pertanto, in giudizio, innanzi al Tribunale di Napoli,

OMISSIS

per sentire dichiarare: che i convenuti, proprietari degli appartamenti facenti parte dello stabile costruito nel giardino, non avevano alcun diritto di passare e transitare con autoveicoli attraverso l'androne ed il cortile; che

il fabbricato dei convenuti non godeva di alcuna servitù di passaggio e transito con autoveicoli attraverso l'androne ed il cortile; che venisse loro vietato di transitare attraverso tali beni; che fosse pronunciata sentenza di condanna dei convenuti al risarcimento dei danni.

Si costituivano in giudizio i convenuti ed, all'esito di complesse vicende processuali comportanti l'intervento, volontario o su chiamata, di altri proprietari e dei successori a titolo particolare degli attori, il Tribunale di Torre Annunziata, con sentenza 28.12.2003, ritenuto sussistente l'aggravamento della servitù di passaggio per il numero degli appartamenti edificati nel giardino, accoglieva la domanda e condannava i convenuti al pagamento, a titolo di risarcimento danni, della somma di € 5.681,03, oltre rivalutazione, interessi e refusione delle spese processuali.

Avverso tale sentenza proponevano appello OMISSIS

. Disposta l'integrazione del
contraddittorio nei confronti di BA
e degli eredi di GA
, intervenivano in giudizio CA
ed i coniugi DA e PM
chiedendo l'accoglimento dell'appello principale. Si

costituiva

OMISSIS

, avente causa dalla N , FT
(quale procuratrice speciale di PF
(quest'ultima avente causa dai germani V) e FE

. Con sentenza depositata il 14.1.2010 la Corte di Appello di Napoli, in accoglimento dell'appello principale, rigettava tutte le domande degli attori, di negatoria servitutis, di aggravamento della servitù e risarcimento del danno, fatte proprie dagli interventori, dichiarando assorbita la domanda riconvenzionale subordinata di costituzione coattiva di servitù veicolare e rigettando l'appello incidentale; dichiarava integralmente compensate fra le parti le spese del doppio grado di giudizio. Osservava la Corte territoriale che, con atto di divisione per Notar Di Liegro del 3.5.78, era stato attribuito il diritto di comproprietà dell'androne solo al condividente GG

cui era stato assegnato l'appartamento nell'edificio, mentre le altre due condividenti, GA e GE

conservavano il solo "diritto di passaggio a piedi e con ogni mezzo di trasporto dall'androne", rinunciando al diritto di comproprietà dell'androne; atteso che i tre condividenti avevano già chiesto ed ottenuto, prima dell'atto per Notar Di Liegro, concessione edilizia in

data 28.3.1978 e che le sorelle G avevano preferi-
to conservare il diritto di servitù a favore del fondo sul
quale già era stata prevista la realizzazione del fabbrica-
to, doveva escludersi che fosse stato costituito un diritto
di servitù di transito veicolare per mere esigenze coltura-
li a favore del giardino- agrumeto assegnato alle stesse
condividenti G ;di conseguenza, non sussisteva né
l'aggravamento di detta servitù né il danno derivante
dall'esercizio della servitù stessa. Per la cassazione di
tal sentenza propongono ricorso LC , quale
successore a titolo particolare mortis causa di TL

, DP , FR e PD
,sulla base di tre motivi.

Resistono con un comune controricorso VL
VG e VE , quali eredi di
GE e VA ,nonché
CA , TS , in proprio e
quale erede di BA , TD e TP

, quali eredi di BA
Con distinti controricorsi resistono TG
e TT nonché DA
, PM FV e LR

AA e LA
Un quarto controricorso è stato depositato da

Motivi della decisione

I ricorrenti deducono:

1) omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia nonché violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1027 e 1063 c.c., laddove il giudice di appello, nell'accertare il contenuto e le modalità di esercizio della servitù di passaggio oggetto di causa, aveva, del tutto illogicamente, dato ingresso e rilevanza alle mere intenzioni e/o motivi che avrebbero determinato i condividenti G a costituire, con l'atto di divisione 3.5.1978, la servitù di passaggio a favore del giardino-agrumeto assegnato a GA

e GE, nel senso che avendo tutti i germani condividenti ottenuto il 23.3.1978 concessione edilizia per costruirvi un edificio di sei piani con autorimesse, la servitù in questione doveva intendersi costituita a favore dei futuri manufatti edilizi e non a favore di un fondo rustico; tale motivazione era erronea, posto che le intenzioni edificatorie delle parti condividenti non erano state riportate nell'atto di divisione per notar Di Liegro, con la conseguenza che sussisteva la violazione dell'art. 1063 c.c., a tenore del quale l'estensione e l'esercizio della servitù sono regolati dal titolo; né potevano applicarsi nella specie le norme sussidiarie di cui agli artt. 1064 e 1065 c.c. in difetto della lacunosità del titolo costitutivo della ser-

vitù; l'interpretazione della Corte di merito violava, inoltre, il principio di "predialità" ex art. 1027 c.c., secondo cui le servitù si concretano in un vantaggio per il fondo dominante e non per i suoi proprietari;

1 bis) violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1029 c.c. in quanto l'atto costitutivo della servitù non conteneva alcun riferimento al disposto dell'art. 1029 c.c. e cioè alla servitù "a favore di un edificio da costruire";

1 ter) violazione e/ o falsa applicazione degli artt. 1027 e 2643, n. 4 c.c.; omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia, considerato che la Corte territoriale aveva rigettato la domanda nei confronti degli aventi causa dagli originari condividenti degli immobili in questione, in assenza della trascrizione dell'atto di divisione per notar Di Liegro che, prevedendo la costituzione di un diritto di passaggio a favore di un terreno-agrumeto, sarebbe opponibile, solo in tali limiti, ad essi ricorrenti (quali subacquirenti del fondo servente);

2) illegittimità "derivata" della statuizione sull'appello incidentale per i medesimi motivi sopra indicati;

2 bis) omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia; violazione e falsa applicazione degli artt. 1063, 1067, 1051 e 2043 c.c., laddove la Corte d'Appello aveva rigettato il primo motivo del ~~ricorso~~^{appello} incidentale, tendente al riconoscimento

~~mento~~ dei danni subiti a seguito del dedotto aggravio di servitù, affermando che non vi sarebbe stato "mutamento di destinazione del fondo dominante dopo la costituzione della servitù", nonostante che il fondo dominante, nell'atto di divisione per notar Di Liegro e nella relativa nota di trascrizione, fosse identificato quale terreno avente destinazione di agrumeto.

Il ricorso è infondato.

In ordine alla primo motivo si osserva:

la sentenza impugnata ha rilevato che il diritto di servitù non era stato costituito "a favore di un fondo rustico e per mere esigenze culturali, atteso che, all'epoca del rogito Di Liegro (atto di divisione), i tre condividenti avevano già chiesto ed ottenuto concessione edilizia per la realizzazione di fabbricato per civili abitazioni di tre piani fuori terra" e, con "la realizzazione del fabbricato, come oggi esistente, non operarono alcun aggravamento" della servitù.

Orbene, se pure l'estensione di una servitù convenzionale e le modalità del suo esercizio devono essere desunte dal titolo che le regola, tale titolo non si sottrae ai criteri interpretativi dettati dagli artt. 1362 e segg. c.c. in quanto applicabili (Cfr. Cass.n. 8122/1991); nella specie il giudice di secondo grado ha correttamente interpretato l'estensione e le modalità di esercizio del

“diritto di passaggio a piedi e con ogni mezzo di trasporto dall'androne”, escludendo la costituzione di servitù a favore di un fondo rustico e per mere esigenze culturali, considerata la sopravvenuta natura edificatoria del terreno, benché iscritto nel catasto terreni, per avere i condividenti, già in precedenza, congiuntamente richiesto ed ottenuto, all'atto della costituzione della servitù, una concessione per la realizzazione su di esso di un fabbricato, ravvisandone la “utilitas”, trattandosi di un fondo già privato dai condividenti della sua destinazione agricola e da essi destinato, con la richiesta di una concessione edilizia, a sedime di un fabbricato di civili abitazioni.

Quanto alla opponibilità a terzi va evidenziato che la trascrizione degli atti relativi ai beni immobili ha natura dichiarativa, e non costitutiva, e che l'avvenuta trascrizione di un contratto non preclude l'interpretazione e la valutazione del contenuto del contratto stesso, al fine di verificare se il diritto a cui il contratto si riferisce sia effettivamente venuto ad esistenza e di individuarne il relativo contenuto (Cass. n 12236/2002).

La seconda censura è pure infondata e rimane, peraltro, superata da quanto già rilevato in ordine alla interpretazione della comune volontà delle parti, nel senso della estensione della servitù alla costruzione da realizzare,

già assentita da apposta concessione edilizia.
Costituisce, del resto, logica conseguenza di tale estensione la prevedibilità, da parte del proprietario del fondo servente, di un eventuale intensificazione del traffico veicolare attraverso l'androne.

Al rigetto del ricorso consegue la condanna dei ricorrenti, in solido, al pagamento delle spese processuali, liquidate come da dispositivo, in favore di ciascuna parte controricorrente.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese processuali in favore di ciascuna parte controricorrente, liquidate in € 2.700,00 per ciascuna di esse, di cui € 200,00 per esborsi oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma il 6.11.2013

Il Consigliere est.

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

14 GEN. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA