



0024853/15

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

*DIRITTI
REALI

R.G.N. 1874/2011

Cron. 24853

Rep. *ei*

Ud. 10/11/2015

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LUIGI PICCIALLI - Presidente -
Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Rel. Consigliere -
Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -
Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 1874-2011 proposto da:

DE DOMINICI MASSIMO DDMMSM57P26F158D, elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA S. TOMMASO D'AQUINO 119,
presso lo studio dell'avvocato SALVATORE FAMIANI,
rappresentato e difeso dall'avvocato PAOLO GATTO;

- *ricorrente* -

contro

2015

2152

GUIDA SAVERIO GDUSVR46P20H224T, elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA BOEZIO 6, presso lo studio
dell'avvocato CORMAGI GABRIELE, rappresentato e difeso
dall'avvocato PIETRO CAMI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 164/2010 della CORTE D'APPELLO
di MESSINA, depositata il 12/03/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 10/11/2015 dal Consigliere Dott. LUIGI
GIOVANNI LOMBARDO;

udito l'Avvocato PAOLO GATTO, del ricorrente,
difensore del che ha chiesto l'accoglimento del
ricorso;

udito l'Avvocato PIETRO CAMI, difensore del
resistente, che si è riportato alle difese in atti.

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. IGNAZIO PATRONE che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso.



RITENUTO IN FATTO

1. – Guida Saverio convenne in giudizio De Dominici Massimo e Saccà Angela – i quali gli avevano venduto una porzione del loro appartamento (da lui acquistato allo scopo di unirlo al proprio, posto in adiacenza sullo stesso piano) nonché un box sulla soprastante terrazza – chiedendo, per quel che rileva nel presente giudizio, che gli fosse riconosciuto il diritto di passaggio rispettivamente attraverso l'appartamento e terrazza dei convenuti.

2. – La domanda attorea fu respinta dal Tribunale di Messina.

3. – Sul gravame proposto dall'attore, la Corte di Appello di Messina dichiarò l'esistenza, in favore dell'immobile acquistato dal Guida, di una servitù di passaggio attraverso la stanzetta di ingresso e il corridoio dell'immobile del De Dominici al fine di accedere ai vani adibiti ad abitazione acquistati dal Guida e di una ulteriore servitù di passaggio attraverso la terrazza di proprietà dello stesso al fine di accedere al box; compensò per metà le spese dei due gradi del giudizio e pose la restante metà a carico del convenuto.

4. – Per la cassazione della sentenza di appello ricorre De Dominici Massimo sulla base di sei motivi.

Resiste con controricorso Guida Saverio.

Il ricorrente ha depositato memoria *ex art.* 378 cod. proc. civ.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. – Col primo motivo di ricorso, si deduce la violazione degli artt. 330-331 cod. proc. civ., per la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi di eredi di Saccà Angela, deceduta nel corso del giudizio di primo grado, i quali non erano stati convenuti in giudizio nonostante fossero litisconsorti necessari.

La censura non è fondata.



Saccà Angela – madre del convenuto De Dominici Massimo – era stata convenuta in giudizio nella qualità di usufruttuaria *more uxorio* dell'immobile oggetto del giudizio, essendo invece il De Dominici il nudo proprietario. Una volta deceduta l'usufruttuaria, il diritto di usufrutto sull'immobile si è estinto e si è consolidato alla nuda proprietà.

Essendosi l'usufrutto definitivamente estinto, unico legittimato passivamente rispetto alle domande attoree è rimasto il De Dominici, ora pieno proprietario.

2. – Col secondo e col quarto motivo di ricorso, che possono essere trattati unitariamente, si deduce la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1062 cod. civ. nonché il vizio di motivazione della sentenza impugnata, per avere la Corte territoriale ritenuto che il De Dominici non avesse manifestato la propria volontà di escludere la nascita delle servitù pretese dall'attore in forza del frazionamento catastale del suo immobile eseguito presso l'U.T.E. di Messina, prima dell'atto di compravendita e citato nell'atto stesso, al quale frazionamento era allegata una piantina catastale in cui erano stati indicati i muri da edificarsi al fine di dividere i due immobili.

I motivi sono fondati.

Com'è noto, tra i modi di costituzione volontaria delle servitù apparenti vi è la *figura iuris* della "destinazione del padre di famiglia", che – secondo la definizione di cui all'art. 1062 primo comma cod. civ. – ricorre «quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù».

Il secondo comma dell'art. 1062 cod. civ. stabilisce che la servitù si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati nel momento in cui cessano di appartenere allo stesso



proprietario, salvo il caso in cui il proprietario abbia diversamente stabilito (la costituzione della servitù si verifica, cioè, alla condizione che l'originario unico proprietario abbia diviso i fondi «senza alcuna disposizione relativa alla servitù»). In altre parole, quando il fondo cessa di appartenere allo stesso proprietario (per divisione, vendita parziale, etc.), è automaticamente costituita, attivamente e passivamente, a favore e sopra ciascuno dei due fondi separati una servitù – sempreché si tratti di servitù apparente – corrispondente allo stato di fatto preesistente, senza che occorra alcuna manifestazione di volontà negoziale; l'originario proprietario può, tuttavia, escludere la nascita della servitù mediante apposita dichiarazione di volontà in tal senso.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte suprema, dalla quale non v'è ragione di discostarsi, la disposizione dell'originario proprietario del fondo diviso idonea ad impedire, ai sensi dell'art. 1062, secondo comma, cod. civ., l'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia deve provenire dal proprietario del fondo diviso, anche se non è richiesta la contestualità con la divisione del fondo stesso, potendo detta disposizione essere utilmente posta in essere anche in un momento anteriore (Sez. 2, Sentenza n. 1720 del 16/02/2000, Rv. 533928) e pure implicitamente (Sez. 2, Sentenza n. 1381 del 11/02/1998, Rv. 512467).

Nella specie, il De Dominicis, tre giorni prima del rogito notarile, ebbe a presentare all'U.T.E. di Messina, una richiesta di frazionamento del suo appartamento, con una piantina catastale in cui erano stati indicati i muri di divisione da edificarsi in modo da separare nettamente i vani venduti dai vani che erano destinati a rimanere nella sua proprietà. Tale atto di frazionamento fu richiamato nel rogito notarile.

La Corte di Appello di Messina ha escluso che il De Dominicis avesse manifestato la volontà di escludere alcuna servitù di passaggio sulla parte di



immobile che rimaneva nella sua proprietà per il fatto che nessuna chiara dichiarazione in tal senso era contenuta nel rogito notarile di compravendita.

Così facendo, però, il giudice del merito non ha tenuto conto che la dichiarazione di cui all'art. 1062, secondo comma, cod. civ. ben poteva essere posta in essere anteriormente alla vendita (con la presentazione del tipo di frazionamento) e che era necessaria una puntuale indagine sulla sua conoscenza o conoscibilità da parte dell'acquirente.

Palese è il vizio di motivazione della sentenza impugnata, laddove la Corte di Appello di Messina, nell'affermare che la volontà del proprietario di escludere il sorgere della servitù *de qua* non era stata resa nota all'acquirente, ha ommesso di rilevare la circostanza che la presentazione della documentazione catastale di cui sopra era stata espressamente menzionata nel rogito notarile intercorso fra le parti, come indicato nel ricorso, ove è riportata la clausola n. 1 del medesimo contratto di vendita.

3. – Col terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione dell'art. 1027 cod. civ., per avere la Corte di Appello ritenuto la sussistenza di una *utilitas* per la proprietà del Guida, nonostante che quest'ultima fosse del tutto autonoma e provvista di un proprio ingresso.

Questo motivo è infondato.

Com'è noto, uno degli elementi costitutivi della servitù prediale è la c.d. *utilitas*, nel senso – come stabilisce l'art. 1027 cod. civ. – che il peso sul fondo servente deve essere imposto «per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario».

Il requisito dell'utilità per il fondo dominante, può consistere in qualunque vantaggio, anche non economico, che assicuri al fondo dominante una maggiore amenità, comodità o un migliore panorama o prospetto (Sez. 2, Sentenza n. 14693 del 16/10/2002, Rv. 557934; Sez. 2,



Sentenza n. 4042 del 12/07/1979, Rv. 400534); è necessario, tuttavia, che l'utilità abbia un fondamento obiettivo e "reale", sia dal lato attivo che da quello passivo, nel senso che costituisca un vantaggio diretto del fondo dominante come mezzo per la migliore utilizzazione di questo, non potendo essa – al contrario – risolversi in un mero vantaggio soggettivo ed estrinseco relativo all'attività personale svolta dal proprietario del fondo dominante (Sez. 2, Sentenza n. 10370 del 22/10/1997, Rv. 509108; Sez. 2, Sentenza n. 6740 del 15/11/1986, Rv. 448875).

Alla stregua di quanto sopra, questa Corte ha affermato che l'*utilitas* di una servitù di passaggio sussiste anche quando il fondo dominante disponga pure di altri e più comodi accessi (Cass., Sez. 2, n. 6973 del 25 marzo 2011, Rv. 616844; Sez. 2, Sentenza n. 4036 del 28/04/1994, Rv. 486385).

Nella specie, la Corte territoriale ha fatto applicazione dei richiamati principi di diritto, ritenendo correttamente che l'esistenza di altri accessi agli immobili del Guida non escludesse la sussistenza della *utilitas* delle pretese servitù.

4. – Col quinto e col sesto motivo di ricorso, che vanno trattati unitariamente, si deduce la violazione e la falsa applicazione degli artt. 2733 cod. civ. e 116 cod. proc. civ., nonché il vizio di motivazione della sentenza impugnata, per avere la Corte territoriale ritenuto che le dichiarazioni rese dal De Dominici in sede di interrogatorio formale avessero contenuto confessorio *ex art. 2733 cod. civ.* Secondo il ricorrente, la Corte di merito non avrebbe considerato che il De Dominici, nel rispondere all'interrogatorio, si era limitato a descrivere lo stato dei luoghi al momento della compravendita ed aveva contestualmente precisato che il Guida aveva operato l'acquisto al fine di collegare i vani acquistati al proprio appartamento confinante; la Corte di Messina non avrebbe poi

motivato in ordine al valore di confessione riconosciuto alle dichiarazioni del De Dominici in presenza della documentazione relativa al frazionamento, dalla quale sarebbe risultata in modo palese la volontà del venditore di escludere ogni servitù di passaggio.

Anche questi motivi sono fondati.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, le ammissioni rese in sede di interrogatorio formale non hanno efficacia confessoria piena, ai sensi degli artt. 2733 e 2734 cod. civ., ove siano accompagnate da dichiarazioni aggiunte idonee a modificare od estinguere gli effetti della confessione, e debbono pertanto essere oggetto di valutazione unitaria e complessiva da parte del giudice (Cass., Sez. 2, n. 3244 del 10 febbraio 2009, Rv. 606587; cfr. anche Sez. 3, Sentenza n. 23637 del 20/12/2004, Rv. 579380; Sez. 1, Sentenza n. 7267 del 06/08/1997, Rv. 506485).

Nella specie, la Corte di Appello di Messina, nel considerare le dichiarazioni rese dal venditore in sede di interrogatorio formale, ha attribuito valore alla descrizione di ciò che era lo stato dei luoghi al momento della compravendita, ma non ha affatto considerato che il De Dominici aveva aggiunto che il Guida aveva acquistato parte del suo immobile per collegarlo al proprio (come risulta dal complessivo tenore dell'interrogatorio formale, il cui testo è stato integralmente riportato a pagina 15 del ricorso, in osservanza del principio di autosufficienza).

Peraltro, nessun valore confessorio avrebbe potuto attribuirsi alla mera descrizione dei luoghi prima della divisione dell'immobile, essendo ovvio che i vani che appartenevano al De Dominici – prima della vendita e fino alla stessa – fossero collegati tra loro; confessione avrebbe potuto esservi solo se le dichiarazioni rese dal convenuto avessero attinto il punto decisivo della controversia, quello concernente la mancata manifestazione

di volontà dello stesso – quale originario proprietario – di escludere la nascita della servitù.

Erroneamente, perciò, la Corte territoriale ha attribuito valore confessorio alle dichiarazioni rese dal De Dominici in sede di interrogatorio formale, attribuendo ad esse efficacia di prova legale; ed erroneamente ha riconosciuto a tali dichiarazioni, proprio in quanto confessorie, «carattere prevalente sulle risultanze di cui al frazionamento valorizzato dal G.O.A.» (così a p. 5 della sentenza impugnata).

La Corte di Messina avrebbe dovuto, al contrario, procedere ad un prudente apprezzamento delle dichiarazioni rese dal convenuto, valutandole sia nella loro integralità sia in rapporto a tutte le altre acquisizioni probatorie (ivi compreso il contenuto del tipo di frazionamento presentato all'U.T.E., richiamato nel rogito notarile). Anche sotto tale profilo, perciò, il ricorso merito accoglimento.

5. – In definitiva, vanno accolti il secondo, il quarto, il quinto ed il sesto motivo di ricorso; vanno rigettati il primo ed il terzo motivo.

La sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla Corte di Appello di Messina, in diversa composizione, che si conformerà ai seguenti principi di diritto:

1) *«La disposizione dell'originario proprietario del fondo, successivamente diviso, idonea ad impedire, ai sensi dell'art. 1062 secondo comma cod. civ., la costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia non deve necessariamente intervenire contestualmente alla divisione del fondo stesso, ben potendo essere effettuata in un momento anteriore ed anche in maniera implicita, purché sia resa nota o conoscibile all'acquirente»;*

2) *«Le ammissioni rese dalla parte in sede di interrogatorio formale non hanno efficacia confessoria piena, ai sensi degli artt. 2733 e 2734 cod.*

civ., ove siano accompagnate da dichiarazioni aggiunte idonee a modificare od estinguere gli effetti della confessione, dovendo in tal caso essere valutate dal giudice secondo il suo prudente apprezzamento, tenendo conto sia del loro contenuto unitario e complessivo sia delle risultanze delle altre acquisizioni probatorie».

6. – Il giudice di rinvio provvederà anche in ordine alle spese relative al presente giudizio di legittimità.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

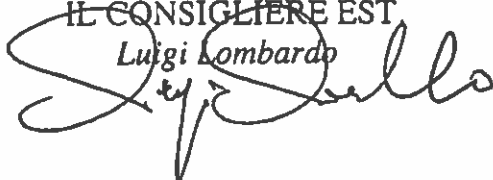
accoglie il secondo, il quarto, il quinto ed il sesto motivo di ricorso; rigetta il primo ed il terzo motivo; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte di Appello di Messina, in diversa composizione, anche per le spese relative al presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 10 novembre 2015.

Si dà atto che il procedimento è stato scrutinato con la collaborazione dell'Assistente di studio dott. Dario Cavallari.

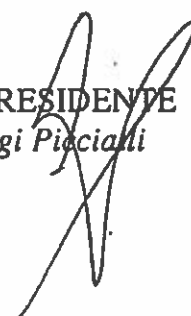
IL CONSIGLIERE EST

Luigi Lombardo



IL PRESIDENTE

Luigi Piccialli



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 09 DIC. 2015

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI