



№ 6653 / 17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

cu + pf

Oggetto

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere - R.G.N. 4571/2016

Dott. MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

SERVITU'

Ud. 03/03/2017 - CC

non 6653
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 4571-2016 proposto da:

CONDOMINIO PASSAGGIO C2/12, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA RUGGERO FAURO 4, presso lo studio dell'avvocato ROBERTO DE NARDO, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI VIA NAIROBI 33 LOTTO C PALERMO, CONDOMINIO DI VIA NAIROBI 37/39 PALERMO, CONDOMINIO VIA NAIROBI N 12 LOTTO A PALERMO , CONDOMINIO DI VIA NAIROBI 24 LOTTO B PALERMO, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA VIGLIENA 10, presso lo studio dell'avvocato ALESSANDRO GURRERI, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato GABRIELE RUSSO;

- controricorrente -

2600
17

avverso la sentenza n. 1128/2015 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 16/07/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/03/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il ricorrente Condominio di via Passaggio C2/12 di Palermo impugna, articolando due motivi di ricorso, la sentenza n. 1128/2015 della Corte d'Appello di Palermo, resa il 16/07/2015, che, accogliendo gli appelli proposti dal Condominio di via Nairobi, n. 12, Palermo, e dal Condominio di via Nairobi, n. 33, Palermo, ed in riforma della pronuncia di primo grado del Tribunale di Palermo del 23/08/2008, ha rigettato la domanda proposta con citazione dell'11/04/2005 dal Condominio di via Passaggio C2/12 nei confronti del Condominio di via Nairobi, n. 12, lotto A, Palermo, del Condominio di via Nairobi, n. 33, lotto C, Palermo, del Condominio di via Nairobi, n. 20/24, lotto B, Palermo, e del Condominio di via Nairobi, n. 37/39, Palermo. Tale domanda era volta ad ottenere dai Condomini convenuti il rimborso della quota, pari ad € 21.172,54, loro spettante, delle spese sostenute (pari ad € 31.750,80) per la manutenzione della stradella rientrante nella proprietà del Condominio di via Passaggio C2/12 ma gravata di servitù di passaggio a vantaggio dei medesimi condomini convenuti, e danneggiata dal continuo transito di mezzi meccanici ad opera dei partecipanti a questi ultimi. La Corte d'Appello di Palermo ha posto in evidenza come, agli effetti dell'art. 1069 c.c., il titolare del fondo servente non ha alcun obbligo di legge ad eseguire sul proprio immobile le opere necessarie per l'esercizio della servitù, e che lo stesso non può, peraltro, servirsi di tale norma

per far gravare sul titolare del fondo dominante (che pur ne tragga vantaggio) le spese di manutenzione della sua proprietà. La Corte d'Appello ha pure aggiunto che, nel caso di specie, le opere eseguite dal Condominio di via Passaggio C2/12 riguardavano un complessivo risanamento dell'edificio condominiale, a causa di suoi difetti costruttivi-progettuali, risanamento che, a dire dell'espletata CTU, avvantaggiava solo in minima parte i Condomini di via Nairobi.

Si difendono con controricorso il Condominio di via Nairobi, n. 12, lotto A, Palermo, il Condominio di via Nairobi, n. 33, lotto C, Palermo, il Condominio di via Nairobi, n. 20/24, lotto B, Palermo, e il Condominio di via Nairobi, n. 37/39, Palermo.

Il primo motivo di ricorso denuncia omesso esame di fatto decisivo e controverso ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., in quanto la sentenza impugnata non avrebbe considerato alcune risultanze dell'elaborato peritale, quali la necessità o l'utilità delle opere realizzate per l'agibilità della fruizione della stradella e per il mantenimento ed il miglioramento del godimento di essa.

Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione falsa applicazione dell'art. 1069 c.c., sostenendosi che tale norma imponga che le spese per le opere necessarie alla conservazione della servitù eseguite dal proprietario del fondo servente debbano essere sostenute dai proprietari del fondo servente e del fondo dominante in proporzione dei reciproci vantaggi.

Ritenuto che il ricorso proposto dal Condominio di via Passaggio C2/12 potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità del ricorso nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375,



comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I controricorrenti hanno presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

I due motivi di ricorso possono essere esaminati unitamente, in quanto intimamente connessi.

La Corte d'Appello di Palermo ha deciso la questione di diritto ad essa sottoposta in maniera difforme dalla giurisprudenza di questa Corte, espressa in orientamento risalente, ma che comunque va qui confermato, non sussistendo elementi per mutare lo stesso.

Un conto, invero, è affermare, come fanno i giudici di appello, che il proprietario del fondo dominante ha il diritto di eseguire le opere necessarie per conservare la servitù, operando a sue spese, mentre non ha l'obbligo *ex lege* di eseguire sul fondo servente le opere necessarie per l'esercizio della servitù (così Cass. 22/11/1978, n. 5449). Altro conto è escludere quel che afferma espressamente il comma 3 dell'art. 1069 c.c., ovvero che, se le opere necessarie per conservare la servitù giovano a entrambi i fondi, servente e dominante, le relative spese debbano essere ripartite in proporzione dei rispettivi vantaggi.

Dalle norme di cui all'art 1069 c.c. si desume, perciò, in via di interpretazione estensiva, per il caso in cui l'esercizio della servitù si attui solo per mezzo del fondo servente, e senza l'ausilio di opere autonome, l'obbligo del proprietario del fondo dominante di contribuire alle spese di manutenzione del fondo servente, in misura proporzionale all'uso (Cass. Sez. 2, 12/01/1976, n. 72, proprio relativa a fattispecie di servitù di passaggio gravante su parti di un edificio condominiale e di obbligo del titolare della servitù di concorrere nelle spese di manutenzione di tali beni condominiali insieme con i



partecipanti al condominio, in misura proporzionale all'uso). Si è pure affermato che l'art 1069, comma 3, c.c. (allorchè stabilisce che, nel caso in cui le opere necessarie alla conservazione della servitù, eseguite dal proprietario del fondo dominante sul fondo servente, giovano anche a quest'ultimo, le relative spese debbano essere sostenute da entrambi i soggetti del rapporto giuridico di servitù in proporzione dei rispettivi vantaggi), non costituisce una norma eccezionale, ma, al contrario, rappresenta l'applicazione di un più generale principio di equità ispirato all'esigenza di evitare indebiti arricchimenti. Pertanto, tale norma è applicabile anche nel caso, da essa non specificamente contemplato, in cui sia stato il proprietario del fondo servente ad eseguire su quest'ultimo, sia pure nel proprio interesse, opere necessarie alla conservazione della servitù (Cass. Sez. 2, 05/07/1975, n. 2637; Cass. 15/02/1982, n. 949).

Il ricorso va pertanto accolto, va cassata la sentenza impugnata e la causa va rinviata ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo, che deciderà uniformandosi al seguente principio di diritto:

“Agli effetti dell’art. 1069, comma 3, c.c., allorchè il proprietario del fondo servente abbia eseguito su quest’ultimo, sia pure nel proprio interesse, opere necessarie alla conservazione della servitù, le relative spese devono essere sostenute sia dal proprietario del fondo dominante che da quello del fondo servente in proporzione dei rispettivi vantaggi”.

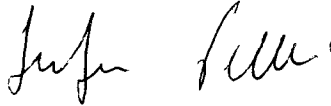
Il giudice di rinvio pronuncerà anche sulle spese del giudizio di cassazione

P. Q. M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per provvedere sulle spese nel giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 3 marzo 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti

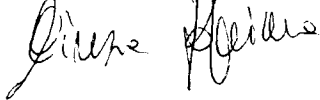


DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi 15 MAR. 2017



Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA



Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

