



20694-18

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

\*DIRITTI  
REALI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 10204/2013

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 20694

- STEFANO PETITTI - Presidente -
- SERGIO GORJAN - Consigliere -
- GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -
- ROSSANA GIANNACCARI - Rel. Consigliere -
- GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -

Rep. C/

Ud. 07/12/2017

PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 10204-2013 proposto da:

CONDOMINIO (omissis) in persona

dell'Amministratore pro tempore, (omissis)

S.r.l. (già (omissis) s.a.s. (omissis)

(omissis)) in persona del legale rappresentante pro

tempore, (omissis) , elettivamente domiciliati in

(omissis) , presso lo studio

dell'avvocato (omissis) , che li rappresenta

e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- **ricorrenti** -

**contro**

(omissis) S.r.l., in persona del legale rappresentante

2017

3187

pro tempore, elettivamente domiciliata in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis), che la rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato (omissis) ;  
LA (omissis) s.a.s. (omissis) (già (omissis)  
s.a.s. (omissis) ), in persona del legale  
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata  
in (omissis) , presso lo studio  
dell'avvocato (omissis) che la rappresenta e  
difende;

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 938/2012 della CORTE D'APPELLO  
di VENEZIA, depositata il 19/04/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 07/12/2017 dal Consigliere ROSSANA  
GIANNACCARI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale CORRADO MISTRI che ha concluso per il rigetto  
del ricorso;

udito l'Avvocato (omissis) , difensore dei  
ricorrenti, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato (omissis) , con delega  
dell'Avvocato (omissis) difensore della Società  
(omissis), che ha chiesto il rigetto del ricorso.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 14.4.2005 il Condominio " (omissis) ", la Società (omissis) s.a.s. e (omissis) , gli ultimi due in qualità di condomini, citavano in giudizio innanzi al Pretore di Portogruaro (omissis) s.a.s. lamentando che la convenuta aveva presentato un progetto per la costruzione di un fabbricato da destinare a residenza turistico alberghiera in violazione della servitù non aedificandi o altius non tollendi, prevista nel contratto del 15.6.1961 con cui gli originari proprietari avevano venduto il terreno ai danti causa del condominio.

Il Tribunale rigettava la domanda ritenendo che l'obbligazione assunta dal venditore nel contratto di compravendita fosse di natura personale e non reale.

Avverso detta sentenza proponevano appello il Condominio (omissis), l' (omissis) s.r.l., (omissis) e (omissis) ; resisteva la (omissis) s.a.s. ed interveniva volontariamente la (omissis) s.r.l., quale  successore a titolo particolare nel diritto controverso, essendosi resa nel frattempo cessionaria della (omissis) s.a.s del fondo oggetto di causa.

La Corte d'Appello di Venezia, con sentenza del 14.2-19.4.2017 rigettava l'appello. Riteneva la corte territoriale che il contratto di compravendita del 15.6.1961, concluso tra i proprietari del terreno oggetto di causa ed il (omissis), che aveva venduto il terreno ad (omissis) snc e da questa alla (omissis) s.a.s , conteneva un obbligo di natura personale non trasferibile né trasferito ai successivi acquirenti. La corte territoriale fondava la propria decisione sia sul dato testuale del contratto, che prevedeva l'obbligo di non costruire a carico dei "venditori", sia sull'interpretazione delle altre clausole contrattuali, in applicazione dell'art.1364 c.c. Riteneva la Corte che la clausola in oggetto era collocata nel contratto tra quelle non numerate ed inserita alla fine del testo contrattuale laddove erano previste altre obbligazioni personali a carico dell'acquirente. Secondo il giudice d'appello era irrilevante la circostanza che detto obbligo fosse richiamato nella nota di trascrizione in quanto nella

predetta nota erano stati inseriti anche altri obblighi di natura personale. Infine, il giudice d'appello valorizzava, ex art.1362 c.c., il comportamento successivo delle parti che non avevano inserito la clausola di non edificabilità nei contratti successivi, ovvero nel contratto stipulato il 16.11.1984 tra (omissis) e la società (omissis), in cui le parti prevedevano che il vincolo di in edificabilità derivava dagli strumenti urbanistici e non dall'esistenza di una servitù.

Avverso detta sentenza hanno proposto ricorso in cassazione il Condominio (omissis) e l' (omissis) s.r.l. e (omissis), articolato in quattro motivi; hanno resistito con controricorso la (omissis) s.a.s e la (omissis) s.r.l.

In prossimità dell'udienza i ricorrenti hanno depositato memorie illustrative

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo di ricorso il Condominio (omissis) deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1322 c.c. e 1027 c.c. nonché degli artt.115 e 116 c.p.c. e l'insufficiente ed erronea motivazione su un fatto decisivo del giudizio.

Deducono i ricorrenti che la corte territoriale non avrebbe inquadrato il vincolo di inedificabilità nell'ambito delle obbligazioni propter rem, costituenti un tertium genus, cui poteva essere ricondotta la fattispecie in esame ove fosse negata la natura reale del vincolo propria della servitù non aedificandi o altius non tollendi. Inoltre viene censurata l'interpretazione della corte territoriale che ha ritenuto l'obbligatorietà del vincolo nonostante non fossero indicati i beneficiari poiché l'intenzione delle parti era di imporre un vincolo reale sul fondo, pacificamente risultante dal testo contrattuale e dalla trascrizione della clausola nel contratto del 15.6.1961. Attraverso il divieto di edificazione per essere l'area *"destinata ad uso differente da quelli relativi ai servizi spiaggivi"*, era intenzione delle parti assicurare la vista mare del fondo dominante.

Con il secondo motivo di ricorso i ricorrenti censurano la falsa applicazione degli artt.2643 c.c., 1362 comma 1 e 2 c.c. e l'art.1365 c.c. anche sotto il profilo del vizio motivazionale per non aver tenuto in considerazione che l'obbligo di non edificare era stato trascritto ed era pertanto opponibile ai terzi.

Con il terzo motivo di ricorso si censura la sentenza impugnata per violazione degli artt.1362 c.c. e 1363 c.c., degli artt.115 e 116 c.p.c., poiché la corte territoriale riteneva non ha ritenuto decisiva la circostanza della trascrizione dell'obbligo di non edificare, in quanto erano stati trascritti anche altre obbligazioni aventi natura personale, come quella relativa all'obbligo di piantare alberi e di aderire al consorzio, che, al contrario, andavano qualificate come obbligazioni propter rem.

Con il quarto motivo di ricorso si censura la decisione impugnata nella parte in cui la corte territoriale ha valorizzato il comportamento successivo dei contraenti, rilevando che di esso può tenersi conto solo ove sia comune ad entrambe le parti e non solo ad una sola delle parti che ha omesso di trascrivere la clausola in questione. Inoltre, nell'atto di vendita del 16.11.1984 tra i venditori <sup>(omissis)</sup> e la società <sup>(omissis)</sup> si faceva riferimento al vincolo di non edificabilità, che permaneva anche nel contratto concluso tra le parti, dove era espresso il richiamo al trasferimento delle servitù attive e passive.

I motivi, che vanno trattati congiuntamente perché attinenti all'interpretazione del contratto, sono infondati.

Quanto alla omessa qualificazione del vincolo come obbligazione propter rem, va rilevato che la censura è stata proposta solo in questa sede e non nei precedenti gradi di giudizio, sicché il motivo è inammissibile.

Per giurisprudenza pacifica di questa Corte, qualora con il ricorso per cassazione siano prospettate questioni di cui non vi sia cenno nella sentenza impugnata, il ricorso deve, a pena di inammissibilità, non solo allegare l'avvenuta loro deduzione dinanzi al giudice di merito, ma anche indicare in quale specifico atto del giudizio precedente lo abbia fatto in virtù del principio di autosufficienza del ricorso. I motivi del ricorso per cassazione devono investire, a pena d'inammissibilità, questioni che siano già comprese nel tema del decidere del giudizio di appello, non essendo prospettabili per la prima volta in sede di legittimità questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase di merito né rilevabili d'ufficio (Cass. 7981/07; Cass.

AP

16632/2010). In quest'ottica, il ricorrente ha l'onere di riportare, a pena d'inammissibilità, dettagliatamente in ricorso gli esatti termini della questione posta in primo e secondo grado (Cass. 9765/05; Cass. 12025/00). Nel giudizio di cassazione, infatti, è preclusa alle parti la prospettazione di nuove questioni di diritto o nuovi temi di contestazione che postulino indagini ed accertamenti di fatto non compiuti dal giudice di merito (Cass. 13.9.2007, n. 19164; Cass. 9.7.2013, n. 17041).

In disparte la novità della questione, occorre aggiungere che, secondo la giurisprudenza prevalente di questa Corte, cui si ritiene di aderire pienamente, le obbligazioni "propter rem" sono caratterizzate dal requisito della tipicità, con la conseguenza che esse possono sorgere per contratto solo nei casi e col contenuto espressamente previsti dalla legge (Cass. 4-12-2007 n. 25289; Cass. 11-3-2010 n. 5888; Cassazione civile, sez. II, 26/02/2014, n. 4572)

L'inammissibilità del primo motivo assorbe anche il terzo motivo, relativo alla natura di obbligazioni propter rem dell'obbligo di piantare alberi e di aderire al consorzio, che, non essendo mai state prospettate nei precedenti gradi di giudizio, introducono nuovi elementi di valutazione inammissibili in sede di legittimità.

E' infondata, altresì, la censura relativa all'interpretazione della scrittura privata del 15.6.1991, con la quale i danti causa delle parti stabilirono l'obbligo per i danti causa della <sup>(omissis)</sup> s.a.s di non edificare.

L'interpretazione di un atto negoziale è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui all'art. 1362 c.c., e segg., o di motivazione inadeguata (ovverosia, non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione). Sicché, per far valere una violazione sotto il primo profilo, occorre non solo fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione (mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esse contenuti), ma altresì precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato; con l'ulteriore conseguenza dell'inammissibilità del motivo di ricorso

che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (Cass. 26 ottobre 2007, n. 22536). D'altra parte, per sottrarsi al sindacato di legittimità, quella data dal giudice del merito al contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili e plausibili interpretazioni (tra le altre: Cass. 12 luglio 2007, n. 15604; Cass. 22 febbraio 2007, n. 4178). Ne consegue che non può trovare ingresso in sede di legittimità la critica della ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca esclusivamente nella prospettazione di una diversa valutazione degli stessi elementi già dallo stesso esaminati; sicchè, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito, dolersi in sede di legittimità del fatto che fosse stata privilegiata l'altra (Cassazione civile, sez. II, 06/12/2016, n. 24958 Cass. 7500/2007; 24539/2009).

Nel segno delle enunciate indicazioni nomofilattiche, l'interpretazione patrocinata dalla corte d'appello è inappuntabile, giacchè, da un lato, non si prospetta la violazione ad alcun criterio ermeneutico legale, dall'altro, risulta sorretta da motivazione esaustiva, congrua e logica.

La corte territoriale ha esaminato il testo contrattuale, rilevando che l'obbligo di non edificare veniva assunto dai "venditori", indice della natura personale dell'obbligazione; inoltre, mentre era espressamente riportata in contratto la servitù di acquedotto, non si faceva cenno ad alcuna servitus non aedificandi; infine, la clausola era inserita verso la fine del testo contrattuale dove erano previste altre due obbligazioni di natura personale, ovvero l'obbligo del compratore di mettere a dimora alberi di alto fusto e di aderire al consorzio per l'incremento e l'utilizzazione dell'arenile.

La Corte non ha considerato indice della realtà dell'obbligazione la trascrizione del vincolo nel contratto del 15.6.1961, rilevando che esso non veniva più trascritto negli atti successivi.

Risulta dalla difesa della (omissis) (pag.16 del controricorso) che venne trascritta la vendita ma non l'obbligo di non edificare, tanto che, dal dato testuale del contratto risultava solo la costituzione della servitù di acquedotto e non di altre servitù.

Effettivamente, se un contratto di compravendita prevede anche la costituzione di una servitù a favore di un terzo o dello stesso alienante devono chiedersi due separate iscrizioni: la prima per la compravendita e la seconda per la costituzione della servitù. La richiesta della trascrizione della sola compravendita, infatti, non è sufficiente a ricomprendere anche l'altra. Inoltre, nei successivi atti di trasferimento della proprietà non viene più menzionata la pretesa servitù.

Contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti, risulta dal testo della sentenza impugnata che nel contratto del 16.11.1984 tra i venditori (omissis) e la società (omissis), le parti non facevano menzione ad alcuna servitù, limitandosi a prevedere che l'inedificabilità era legata a vincoli urbanistici, poiché, secondo il piano regolatore, l'area era destinata a servizi inerenti la spiaggia.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, applicabile ratione temporis (essendo stato il ricorso proposto dopo il 30 gennaio 2013), sussistono i presupposti per il raddoppio del versamento del contributo unificato da parte del ricorrente, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

### **P.Q.M.**

Rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido tra loro al pagamento delle spese di lite che liquida in 5000,00 per compensi oltre 200,00 per esborsi in favore della (omissis) s.r.l. ed € 4000,00 per compensi ed € 200,00 per esborsi in favore della (omissis) s.a.s oltre spese generali ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente

principale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13  
Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 7 dicembre 2017

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Dott.ssa Rossana Giannaccari

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 09 AGO. 2018

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI