



9396 -20

**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta da

Pasquale D'Ascola

- Presidente -

Ubaldo Bellini

- Consigliere -

Aldo Carrato

- Consigliere -

Giuseppe Fortunato

- Consigliere -

Enrico Carbone

- Consigliere rel. -

Servitù

R.G.N. 781/2016

Cron. 9396

Rep. CI

U.P. 23/1/2020

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 781/2016 R.G. proposto da

(omissis) s.p.a., già (omissis) s.p.a., e (omissis)

(omissis), rappresentati e difesi dagli Avv.ti (omissis),

(omissis) e (omissis) per procura a margine del ricorso,

elettivamente domiciliati in Roma presso lo studio di quest'ultimo alla

(omissis);

- ricorrenti -

contro

(omissis) s.p.a., già (omissis) s.p.a., rappresentata e difesa

dagli Avv.ti (omissis), (omissis), (omissis) e

(omissis) per procura a margine del controricorso, elettivamente

domiciliata in Roma presso lo studio di quest'ultimo alla (omissis)

(omissis);

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano, n. 3985,  
depositata il 19 ottobre 2015.

285/20

Udita la relazione svolta dal Consigliere Enrico Carbone nell'udienza pubblica del 23 gennaio 2020;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Alberto Celeste, che ha concluso per l'improcedibilità, l'inammissibilità o in subordine il rigetto del ricorso principale, con assorbimento dell'incidentale condizionato;

uditi l'Avv. (omissis) e l'Avv. (omissis) .

### **FATTI DI CAUSA**

Adito in *confessoria servitutis* da (omissis) s.p.a., oggi (omissis) s.p.a., il Tribunale di Monza dichiarava esistente a vantaggio del fondo della società in (omissis) una servitù di passo carraio e pedonale sulla confinante proprietà di (omissis) s.p.a., oggi (omissis) s.p.a., e di (omissis) (omissis), ai quali ultimi ordinava di rimuovere il cancello apposto in ostacolo al transito e di ripristinare la strada privata di esercizio della servitù, altresì condannandoli per i danni e le spese.

Soccombenti anche in appello, (omissis) s.p.a. e (omissis) (omissis) ricorrono per cassazione sulla base di cinque motivi.

(omissis) s.p.a. resiste con controricorso e propone ricorso incidentale condizionato, quest'ultimo diretto a reiterare l'appello incidentale condizionato sulla domanda subordinata di usucapione della servitù.

Le parti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. La controricorrente eccepisce l'improcedibilità del ricorso per mancato deposito della copia notificata dell'impugnata sentenza, in rapporto alla dichiarazione contenuta nel ricorso medesimo circa l'intervenuta notifica della sentenza tramite PEC.

1.1. L'eccezione è infondata.

Qualora il destinatario della notifica della sentenza a mezzo PEC ne contesti la regolarità sotto uno o più profili, la notifica stessa è idonea a far decorrere il termine breve del ricorso per cassazione solo se il notificante ne dimostri la ritualità (Cass. 19 giugno 2019, n. 16421).

Nella specie, il ricorso assume essere avvenuta la notifica ad un indirizzo PEC «mai indicato in atti tra quelli abilitati a ricevere le notifiche telematiche» (pag. 2), e su questo il controricorso nulla replica, limitandosi a sollevare l'eccezione di improcedibilità (pag. 2).

2. Il primo motivo di ricorso (in atto, lett. «A») denuncia violazione degli artt. 1362 ss. c.c., per aver il giudice d'appello dichiarato l'esistenza della servitù con erronea interpretazione degli atti di provenienza.

2.1. Il primo motivo è inammissibile.

In tema di interpretazione del contratto, la parte che ha proposto un'opzione ermeneutica non può contestare in sede di legittimità la plausibile scelta alternativa effettuata dal giudice di merito, poiché l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto del negozio si traduce in un'indagine di fatto, censurabile in sede di legittimità solo nell'ipotesi di violazione dei canoni di interpretazione contrattuale di cui agli artt. 1362 ss. c.c., essendo quindi onere del ricorrente per cassazione, non solo fare esplicito riferimento alle regole legali di interpretazione mediante specifica indicazione delle norme che assume violate, ma altresì precisare in quale modo e con quali considerazioni il giudice di merito si sia discostato dagli evocati criteri legali (tra molte, Cass. 20 novembre 2009, n. 24539; Cass. 31 maggio 2010, n. 13242; Cass. 9 ottobre 2012, n. 17168; Cass. 15 novembre 2017, n. 27136).

Nella specie, il giudice d'appello ha esposto una plausibile lettura degli atti di provenienza, ritenendo che l'obbligo di costruzione di una strada privata «con diritto di passo» (così il rogito notaio Rodino del 1963, richiamato dal rogito notaio Roncoroni del 1964) implicasse inequivocabilmente la costituzione di una servitù.

I ricorrenti offrono un'esegesi alternativa, volta a qualificare la fattispecie nei termini meramente personali di un obbligo di *facere*, e tuttavia non specificano in quale modo e con quali considerazioni il giudice di merito abbia violato la legge nel valorizzare il riferimento negoziale al «diritto di passo».

3. Il secondo motivo di ricorso (in atto, lett. «B») denuncia violazione degli artt. 1362 ss., 2650 c.c., per aver il giudice d'appello ritenuto irrilevante l'assenza di continuità delle trascrizioni ai fini dell'opponibilità della servitù.

3.1. Il secondo motivo è infondato.

In ragione del principio di ambulatorietà delle servitù, l'alienazione del fondo comporta anche il trasferimento delle servitù ad esso inerenti, sebbene non menzionate nell'atto di acquisto, purché sia stato trascritto il titolo originario di costituzione della servitù (Cass. 31 luglio 2006, n. 17301; Cass. 10 ottobre 2011, n. 20817; Cass. 14 maggio 2019, n. 12798; Cass. 22 maggio 2019, n. 13817).

La sentenza d'appello ha esattamente richiamato questo principio di diritto, aggiungendo che «l'atto del 1° aprile 1964 con cui l'originario proprietario aveva costituito la servitù di passaggio sul fondo oggi di proprietà <sup>(omissis)</sup> era trascritto e l'imposizione del peso prediale era riportata nella nota di trascrizione anche del successivo trasferimento» (pag. 5).

Diviene così irrilevante quanto dedotto dalla società <sup>(omissis)</sup> circa l'omessa menzione della servitù passiva nel proprio atto di acquisto (rogito notaio <sup>(omissis)</sup> del 1984), giacché tale servitù ha naturalmente ambulato per inerenza al fondo servente, del che l'acquirente del fondo medesimo poteva avvedersi in forza della pregressa trascrizione dell'originario titolo costitutivo.

È opportuno evidenziare che l'onere di indagine sulle pregresse trascrizioni, quale discende dal principio di ambulatorietà, trova un naturale fattore di contenimento nella prescrizione della servitù per non uso ventennale, purché ritualmente eccepita.

4. Il terzo motivo di ricorso (in atto, lett. «C») denuncia omissione di pronuncia sull'eccezione di estinzione per non uso della servitù.

4.1. Il terzo motivo è inammissibile.

Se l'eccezione di prescrizione è stata sollevata «fin dalla comparsa di risposta del giudizio di primo grado» - come afferma il ricorso (pag. 21) -, essa è stata evidentemente respinta o pretermessa dal Tribunale.

I ricorrenti non precisano di aver appellato specificamente sul punto, e la sentenza d'appello ne tace del tutto, sicché appare fondato quanto rileva il controricorso, trattarsi di un'eccezione in realtà mai sollevata prima (pag. 13-14). (CASS 32804/18; 2038/18)

Su questo aspetto, peraltro, la memoria illustrativa dei ricorrenti non contiene alcuna replica.

5. Il quarto motivo di ricorso (in atto, lett. «D») denuncia violazione degli artt. 1064, 1065, 1067, 1069 c.c., per aver il giudice d'appello confermato l'eccessivo ordine di rimozione del cancello.

5.1. Il quarto motivo è inammissibile.

La facoltà del proprietario di chiudere il fondo, ove questo sia gravato da una servitù di passaggio, deve essere esercitata in modo tale che l'uso della servitù non venga impedito, né reso scomodo, spettando al giudice di merito stabilire quali misure, in concreto, risultino le più idonee a contemperare l'esercizio dei due diritti (Cass. 18 dicembre 2001, n. 15977; Cass. 11 novembre 2002, n. 15796).

È diritto del proprietario del fondo servente apporvi un cancello per impedire l'accesso ad estranei, purché i disagi derivanti dall'esercizio di tale facoltà al proprietario del fondo dominante siano minimi e trascurabili in relazione alle pregresse modalità di transito, essendo, in caso contrario, onere del proprietario del fondo servente munire il cancello di un meccanismo di apertura automatico con telecomando a distanza, o altro similare rimedio (Cass. 24 aprile 2003, n. 6513; Cass. 27 giugno 2011, n. 14179).

Nella specie, la sentenza d'appello ha qualificato il cancello come ostativo in concreto all'utile esercizio del passo, per i vincoli indotti dagli orari e dai giorni di possibile apertura, e per il grave disagio determinato dalla necessaria ripetuta apertura manuale ad ogni singolo fornitore o cliente (pag. 6).

L'odierna doglianza si risolve in un'inammissibile istanza di rivisitazione di questo apprezzamento fattuale, istituzionalmente riservato al giudice di merito.

6. Il quinto motivo di ricorso (in atto, lett. «E») denuncia violazione degli artt. 1225, 1226, 1227, 2043, 2058, 2697 c.c., per aver il giudice d'appello confermato la condanna al risarcimento di danni viceversa insussistenti.

6.1. Il quinto motivo è inammissibile.

È inammissibile il ricorso per cassazione che, sotto l'apparenza di una denuncia per violazione di legge, in realtà miri ad ottenere una nuova valutazione dei fatti, sostitutiva di quella operata dal giudice territoriale, così da realizzare una surrettizia trasformazione del giudizio di legittimità in terzo grado di merito (Cass. 4 aprile 2017, n. 8758).

Nella specie, la liquidazione dei danni è stata corroborata dal richiamo della consulenza tecnica d'ufficio e delle repliche peritali alle critiche dei tecnici di parte, risultando quindi insindacabile nella sede di legittimità, tanto più che essa involge un profilo eminentemente fattuale, sul quale le parti ancora controvertono, se cioè al fondo (omissis) sia possibile accedere altrimenti che da (omissis) (*id est*, da (omissis) ).

7. Il ricorso deve essere respinto, con le conseguenze di legge in ordine al regolamento delle spese processuali e al raddoppio del contributo unificato.

8. Resta assorbito il ricorso incidentale sull'usucapione della servitù, formulato dalla controricorrente in termini esplicitamente condizionali.

**P. Q. M.**

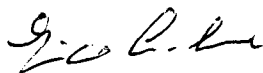
Rigetta il ricorso principale e dichiara assorbito l'incidentale.

Condanna i ricorrenti principali, in solido tra loro, a rifondere alla controricorrente le spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 4.000,00 per compensi, oltre € 200,00 per esborsi, spese generali al 15% e accessori di legge.

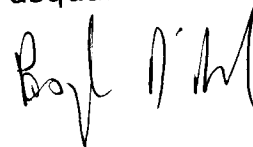
Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti principali di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 23 gennaio 2020.

Il Consigliere est.  
Enrico Carbone



Il Presidente  
Pasquale D'Ascola



~~CANCELLIERE  
D. MANFROTTO~~

**Depositato in Cancelleria**



OGGI,

21 MAG 2020

~~CANCELLIERE  
D. MANFROTTO~~