

Civile Ord. Sez. 2 Num. 18465 Anno 2020

Presidente: CARRATO ALDO

Relatore: VARRONE LUCA

Data pubblicazione: 04/09/2020

ORDINANZA

sul ricorso 5436-2016 proposto da:

MARRA SHEILA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA TIBULLO 10, presso lo studio dell'avvocato GUIDO FIORENTINO, rappresentata e difesa dall'avvocato GIANFRANCO NASUTI;

- ricorrente -

contro

FIANNACCA ANGELA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA LUIGI SETTEMBRINI, 30, presso lo studio dell'avvocato PAOLO DE MATTEIS, rappresentata e difesa dagli avvocati ROSARIO D'ARRIGO, PIERA SOMMOVIGO;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 110/2015 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 27/01/2015;

Ric. 2016 n. 5436 sez. S2 - ud. 09/01/2020

OA
13/20

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 09/01/2020 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE;

FATTI DI CAUSA

1. Angela Fiannacca, in qualità di proprietaria di un alloggio facente parte di un caseggiato costituito da tre unità abitative, sito in Albisola Marina, con ricorso per nunciazione di nuova opera lamentava che nel marzo 2005 la convenuta Sheila Marra, proprietaria di altro alloggio nel medesimo caseggiato confinante con quello dell'attrice, aveva dato avvio a lavori di scavo nelle aree di proprietà destinate a giardino site nel predetto condominio. Ciò al fine di realizzare un box, un ripostiglio interrato, e una piscina in violazione di quanto previsto negli atti di acquisto delle unità immobiliari di entrambe le parti e nel regolamento di condominio.

2. Il Tribunale accoglieva il ricorso di nunciazione ed ordinava l'immediata cessazione dei lavori. Nel successivo giudizio di merito l'attrice chiedeva accertarsi il proprio diritto a non vedere costruire o manomettere l'area a verde privato tramite le opere realizzate dalla convenuta, oltre al risarcimento del danno.

3. Il Tribunale accertava l'esistenza a favore dell'immobile dell'attrice di una servitù attributiva del diritto di pretendere che l'area confinante di proprietà della Marra rimanesse a verde con destinazione a giardino e che nessun manufatto fosse su di esso edificato. Condannava, quindi, la signora Marra a demolire esclusivamente la piscina, rimuovere le piastrelle dell'area antistante la zona giorno, nonché a ripristinare le area a giardino su cui dette opere insistevano. Quanto alla domanda riconvenzionale la dichiarava inammissibile in quanto non dipendente dal titolo dedotto in giudizio.

4. Sheila Marra proponeva appello avverso la suddetta sentenza e Angela Fiannacca, a sua volta, proponeva appello incidentale.



5. La Corte d'Appello rigettava tanto l'appello principale quanto l'appello incidentale.

In particolare, quanto all'appello principale evidenziava in primo luogo la legittimazione attiva di Angela Fiannacca, poiché la convenuta non aveva mai contestato la proprietà della Fiannacca sul fondo dominante, limitandosi a rilevare che la costruzione della servitù era avvenuta per atto scritto di cui non faceva parte la stessa Marra, essendo intervenuto tra l'originario proprietario venditore dell'immobile e la Fiannacca.

Tale eccezione non rilevava, in quanto nell'atto pubblico di compravendita, stipulato tanto dall'attrice quanto dalla convenuta, le aree di proprietà privata dovevano essere lasciate a verde con destinazione a giardino e nessun tipo di manufatto provvisorio o definitivo poteva essere ivi edificato. Le suddette aree non potevano essere manomesse se non per la piantumazione di alberi di altezza massima di metri due. Era del tutto evidente, dunque, che detta clausola configurasse un diritto a favore del fondo di proprietà della Fiannacca a non tollerare modificazioni del terreno dell'appellante Marra sulla quale gravava una servitù negativa costituita dal costruttore comune dante causa. Si trattava, dunque, di una servitù prediale reciproca costituita dal costruttore - venditore al momento della vendita dei vari appartamenti a tutela della quale l'attrice era legittimata ad agire. Le aree individuate come giardino esclusivo attribuito in proprietà alle singole unità immobiliari erano aree a verde privato.

L'utilità della servitù consisteva nella maggiore amenità del fondo dominante e nel maggior pregio estetico di ciascun fondo garantito dall'impedimento alla realizzazione di interventi edificatori per non compromettere la destinazione a giardino delle aree di proprietà privata.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



Avuto riguardo al tenore letterale della clausola e alla finalità così individuata la manomissione rilevante era quella che limitava la destinazione a giardino delle aree private. Sicuramente, dunque, era integrata dalla realizzazione di una piscina e dalla piastrellatura dell'area antistante la zona giorno, opere poste in essere dall'appellante nella zona destinata a giardino.

Le decisioni dei giudici amministrativi e dell'autorità amministrativa non potevano assumere rilievo e la riconvenzionale era inammissibile.

5.1 L'appello incidentale veniva rigettato in quanto i box e il ripostiglio non erano interrati e non incidavano sulla destinazione a giardino dei luoghi di causa.

6. Sheila Marra ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di tre motivi.

7. Angela Fiannacca ha resistito con controricorso.

8. Con memoria depositata in prossimità dell'udienza la ricorrente ha insistito nella richiesta di accoglimento del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione degli articoli 1058 c.c. e seguenti in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c.

A parere della ricorrente la clausola contenuta negli atti di acquisto della proprietà era generica e non idonea a costituire una servitù, non contenendo gli elementi utili atti ad individuare il contenuto oggettivo del presupposto sul fondo servente. L'atto non conteneva neanche l'identificazione del preteso fondo servente e, tantomeno, di quello dominante, e non poteva ritenersi una servitù reciproca perché dagli atti notarili il vincolo di ciascuna delle due porzioni non era reciprocamente istituito per l'utilità dell'altra e nei rispettivi atti di acquisto non vi erano espressi riferimenti alle altrui proprietà ma esclusivamente al fondo oggetto delle compravendite.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



Laddove voleva istituirsi una servitù era stata espressamente prevista come per quella di pedonale e di passo carraio.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione artt. 1027 c.c. e seguenti in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c.

A parere della ricorrente anche volendo considerare la clausola contrattuale in esame quale clausola costitutiva di una servitù prediale essa comunque non corrispondeva ai requisiti stabiliti dalla legge in merito alla costituzione di servitù prediali tenuto conto della mancata definizione delle aree interessate e del mero riferimento generico ad aree private. La volontà del costruttore-venditore, dunque, era semplicemente quella di evitare che si realizzassero opere in grado di ledere il diritto di veduta dei vicini limitando gli alberi a una altezza di metri due.

La realizzazione della piscina e il piastrellamento del giardino non avevano inciso sul diritto di eredità della signora Fiannacca come del resto aveva rilevato anche il Tar della Liguria che aveva evidenziato che le opere avrebbero dovuto considerarsi meri elementi di arredo accessori alla costruzione principale ed inidonei a modificare la destinazione a verde privato del fondo.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: violazione degli artt. 75 e 81 c.p.c. in relazione articolo all'art. 360, n. 3, c.p.c.

La Corte d'Appello di Genova avrebbe erroneamente ritenuto legittimata attiva la signora Fiannacca e legittimata passiva la signora Marra, sul presupposto insussistente circa l'esistenza di una servitù prediale reciproca.

A parere della ricorrente, invece, tale legittimazione mancava, in quanto il vincolo d'uso oggetto del procedimento era sorto in virtù di un contratto di compravendita, in relazione al quale solo la parte venditrice era legittimata ad agire.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



3.1 I tre motivi di ricorso, che stante la loro evidente connessione possono essere trattati congiuntamente, sono infondati.

La Corte di merito ha specificamente e coerentemente argomentato, come innanzi riassunto in narrativa, le ragioni della decisione adottata sulla servitù in oggetto, senza incorrere nella denunciata violazione o falsa applicazione degli artt. 1027 e ss. e 1058 e ss. c.c.

In particolare, la Corte d'Appello ha evidenziato che, con il contratto di compravendita dell'immobile della ricorrente, così come con quello della controricorrente, il proprietario-venditore aveva costituito una servitù prediale reciproca a non tollerare modificazioni delle aree individuate come giardino esclusivo attribuito in proprietà alle singole unità immobiliari che dovevano rimanere destinate a verde.

Le censure proposte con i motivi in esame in realtà si risolvono nella critica all'interpretazione fatta dalla Corte d'Appello, in conformità con quella del Tribunale, dell'atto negoziale di costituzione della servitù.

Il collegio intende dare continuità al seguente principio di diritto: «Ai fini della costituzione convenzionale di una servitù prediale non si richiede l'uso di formule sacramentali, di espressioni formali particolari, ma basta che dall'atto scritto si desuma la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario, sempre che l'atto abbia natura contrattuale, che rivesta la forma stabilita dalla legge *ad substantiam* e che da esso la volontà delle parti di costituire la servitù risulti in modo inequivoco, anche se il contratto sia diretto ad altro fine» (Sez. 2, Ord. n. 10169 del 2018, Sez. 2, Sent. n. 9475 del 2011).



La diversa interpretazione del contratto proposta dal ricorrente secondo cui non era individuato il fondo servente e mancavano gli elementi costitutivi della servitù, investe, inammissibilmente, il merito delle valutazioni che la Corte d'Appello ha espresso, nell'ambito dell'accertamento di fatto a lei demandato, e, per l'appunto, espletato sulla base dei criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 e seguenti c.c., tenuto conto dello stato dei luoghi e della volontà delle parti come emergente dalla complessiva operazione negoziale.

Per accertare l'esistenza, il contenuto e la portata di una servitù costituita convenzionalmente, il giudice del merito deve accertare l'intenzione delle parti, fondandosi in primo luogo sulle espressioni letterali usate e, qualora permangano dubbi per insufficienza del criterio utilizzato, deve fare ricorso alle altre regole ermeneutiche contenute negli articoli del codice civile che disciplinano l'interpretazione dei contratti, oltre ai principi dettati in materia di servitù. Deve, cioè, tenere presenti le finalità che le parti hanno voluto conseguire, considerando lo stato dei luoghi, la consistenza e la ubicazione dei fondi, nonché l'utilità del fondo dominante che si è voluta raggiungere con il peso imposto al fondo servente, secondo il contemperamento delle opposte esigenze per il conseguimento del vantaggio del primo con il minore possibile aggravio del secondo.

Quanto alla utilità per il fondo dominante, la Corte d'Appello ha ritenuto che essa dovesse individuarsi nella maggiore amenità e nel maggior pregio estetico di ciascun fondo, in conformità con la giurisprudenza di legittimità. Questa Corte ha già affermato, infatti, che: «il concetto di *utilitas* della servitù è talmente ampio da ricomprendere ogni elemento che, secondo la valutazione sociale, sia legato da un nesso di strumentalità con la destinazione del fondo dominante e si immedesima obiettivamente nel godimento di questo. In tal modo, può essere soddisfatto ogni bisogno del fondo



dominante, assicurandogli una maggiore amenità, abitabilità, o anche evitando rumori o impedendo costruzioni che abbiano una destinazione spiacevole o fastidiosa» Sez. 2, Sent. n. 4333 del 1979.

La sussistenza di una servitù prediale reciproca tra i fondi, costituita con i rispettivi atti di acquisto della proprietà regolarmente trascritti, rende evidente l'infondatezza della censura di violazione degli artt. 75 e 81 c.p.c. per mancanza di legittimazione sia dal lato attivo che da quello passivo.

5. Il ricorso è rigettato.

6. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

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

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in euro 3.000, oltre euro 200 per esborsi *che, non, di accesso a legge.*

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 9 gennaio 2020.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale