

Civile Ord. Sez. 2 Num. 15928 Anno 2022

Presidente: BELLINI UBALDO

Relatore: GIANNACCARI ROSSANA

Data pubblicazione: 18/05/2022

ORDINANZA

sul ricorso 28078-2016 proposto da:

MEREU MARIO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE DELLA MILIZIA 38, presso lo studio dell'avvocato MASSIMILIANO SBERNINI, rappresentato e difeso dall'avvocato FRANCO GREGU;

- ricorrenti -

contro

SORU DOMENICO, BUSIA STEFANO, BUSIA MARINO, BUSIA UGO GUIDO, elettivamente domiciliati in ROMA, LUNGOTEVERE DEI SANGALLO 1, presso lo studio dell'avvocato MARCO BELLISAI, rappresentati e difesi dagli avvocati MARIA FILOMENA MARRAS, ANTIOCA GIOVANNA MARIA PISANU;

- controricorrenti -

nonchè contro

BUSIA UGO GUIDO, BUSIA MARINO, SORU DOMENICO;

- intimati -

avverso la sentenza n. 442/2016 della CORTE D'APPELLO SEZ.DIST. DI di SASSARI, depositata il 16/09/2016;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/12/2021 dal Consigliere Dott. ROSSANA GIANNACCARI;

FATTI DI CAUSA

Il giudizio trae origine dalla domanda di reintegra del possesso della servitù di passaggio proposta da Mereu Mario nei confronti di Busia Stefano, Ugo e Marino.

Il ricorrente, proprietario di un terreno intercluso ove era ubicato un deposito di bombole di gas e l'esercizio di rivendita espose che l'accesso avveniva attraverso una strada che, partendo dalla via pubblica giungeva all'ingresso del deposito e che i trasportatori delle bombole, dopo aver superato il locale, giungevano ad uno slargo per fare inversione di marcia; lamentò che i resistenti avevano ristretto la strada che portava al deposito e, nei pressi del confine tra le due proprietà, avevano installato un cancello chiuso a chiave, impedendo ai camion che trasportavano le di giungere allo slargo per fare manovra; l'interruzione della strada fino al cancello costringeva gli autotrasportatori ad uscire in retromarcia.

Il Tribunale di Nuoro accolse il ricorso possessorio.

Il restringimento della strada venne qualificato come turbativa nel possesso mentre l'apposizione del cancello come atto di spoglio.

La Corte d'appello di Cagliari, Sezione Distaccata di Sassari, con sentenza del 19.9.2016, accolse parzialmente l'appello di Busia Stefano, Ugo e Marino.

Per quel che ancora rileva in sede di legittimità, la corte distrettuale ritenne che l'utilizzo dello slargo oltre il locale

deposito era volto a conferire maggiore utilità all'azienda ma non arrecava un'utilità al fondo dominante. L'apposizione del cancello impediva unicamente ai trasportatori di bombole di raggiungere lo slargo per fare manovra ma ciò non costituiva una utilitas del fondo ma un vantaggio di carattere personale.

Inoltre, le prove testimoniali erano contraddittorie riguardo all'utilizzo del tratto di strada che portava allo slargo dal momento che alcuni testi avevano dichiarato di farne uso mentre altri lo avevano negato.

Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso Mario Mereu sulla base di cinque motivi.

Hanno resistito con controricorso Soru Domenico, Stefano, Ugo e Marino Busia.

Busia Ugo Guido, Busia Marino e Soru Domenico sono rimasti intimati.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1027 c.c., 1028 c.c., 1051 c.c., 1052 c.c., 2697 c.c., 115 e 116 c.p.c. oltre all'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione ad un fatto decisivo della controversia, per non avere la Corte di merito ravvisato l'esistenza dell'*utilitas* della servitù di passaggio nello slargo ove gli automezzi effettuavano la manovra di inversione di marcia, sosta e scarico di automezzi, pur avendo riconosciuto che il restringimento della strada costituiva una molestia. Tale motivazione sarebbe contraddittoria in quanto non terrebbe conto delle modalità di esercizio della servitù in relazione a tutto il percorso ed alla circostanza che l'estensione del transito oltre il cancello costituiva un'utilità inerente alla destinazione industriale e commerciale dell'immobile, adibito a rivendita e deposito di bombole di gas.

Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 111 Cost, 2697 c.c., 113 c.p.c., 115 c.p.c., 115 c.p.c., 132 c.p.c., omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione ad un fatto decisivo per il giudizio per avere la Corte di merito errato nella valutazione delle prove testimoniali, parificando le prove positive alle prove negative o contrarie.

Con il terzo motivo di ricorso, si deduce l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione ad un fatto decisivo per il giudizio e l'illogicità della motivazione in relazione all'utilizzo dell'intera strada e non di parte di essa.

Con il quarto motivo di ricorso, si deduce l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione ad un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'art.360, comma 1, n.5 c.p.c. e l'illogicità della motivazione con particolare riferimento alla deposizione del teste Viganò.

Con il quinto motivo di ricorso, si deduce l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione ad un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'art.360, comma 1, n.5 c.p.c. e l'illogicità della motivazione in relazione alle deposizioni dei testi.

I motivi, che per la loro connessione vanno trattati congiuntamente, sono infondati.

Indipendentemente dalla loro formulazione, la questione di diritto posta dal ricorrente riguarda il concetto di *utilitas* per il fondo dominante ovvero se l'esercizio del passaggio attraverso lo slargo dei camion che trasportano bombole, al fine di agevolare le operazioni di scarico, costituisca una maggiore comodità ai sensi dell'art.1028 c.c., e quindi sia inerente al fondo o se inerisca esclusivamente all'azienda, e, in

tal caso se la destinazione industriale possa estendersi all'impresa commerciale.

L'art.1028c.c. accoglie una nozione volutamente ampia di utilità; essa infatti può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante. Anche la giurisprudenza è costante nell'affermare che il concetto di utilitas è talmente esteso da comprendere qualsiasi vantaggio, anche non economico, che migliori l'utilizzazione del fondo dominante.

L'utilità deve essere però stabile e permanente, non deve soddisfare interessi personali del proprietario del fondo dominante ma deve risultare direttamente e oggettivamente dalla natura e dalla destinazione del fondo dominante: *l'utilitas* deve avere il carattere della predialità, che permea di sé l'intera struttura legale della servitù.

E' in relazione a questi limiti che deve essere precisato il concetto di utilità nelle servitù industriali, che è espressamente ammessa dall'art.1028 c.c.

Per rispettare il carattere della predialità, l'utilità non può riferirsi all'attività industriale in sé e per sé considerata ma va pur sempre ricondotta al fondo.

La giurisprudenza di questa Corte, in diverse decisioni ha delineato tale distinzione.: non ha, per esempio, ritenuto configurabile, quale servitù per utilità inerente alla destinazione industriale del fondo dominante, riconosciuta dall'art. 1028 cod. civ., la servitù di passaggio costituita in favore di un fondo adibito ad industria termale al fine di consentire alla clientela di questa di raggiungere il mare; il passaggio costituiva una servitù aziendale, non ammessa nell'ordinamento vigente, trattandosi di utilità inerente non all'industria, quanto all'azienda che insiste sul fondo, in funzione dell'offerta di



maggiori servizi, consistenti, nella specie, nel servizio di balneazione marittima (Cass. Civ., Sez.II, 27.9.2012, n.16247).

Nonostante l'allargamento del concetto di destinazione industriale del fondo, esteso, in alcune decisioni, non solo all'industria - quale attività di trasformazione di materie prime o di energia diversa dalla coltivazione ed utilizzazione diretta del fondo - ma anche all'attività commerciale, artigianale, artistica o professionale, resta, in ogni caso, escluso, nella determinazione dell'utilità inerente alla servitù, ogni riferimento ad elementi soggettivi ed estrinseci relativi all'attività personale del proprietario del fondo dominante, dovendo aversi riguardo unicamente al fondamento obiettivo e reale dell'utilità stessa (Cass. Civ., Sez.II, 22.12.1994, n.11064).

E' indispensabile, in altri termini, che ricorra un interesse stabile dal punto di vista economico, dal quale possa figurativamente dirsi che esso dà vita ad una nuova qualità del fondo (Cass.3664/1968).

La Corte di merito si è conformata alla giurisprudenza di questa Corte in quanto ha ritenuto che l'*utilitas* dello slargo dove i trasportatori effettuavano le manovre, per svolgere più comodamente le operazioni di scarico, costituiva un valore aggiunto dell'impresa ma non apportava alcuna utilità alla destinazione industriale del fondo dominante.

L'utilizzo dello slargo era volto a conferire un'utilità personale al proprietario dell'azienda ma non arrecava un'utilità al fondo dominante.

La Corte di merito ha inoltre rilevato che le prove testimoniali erano contraddittorie riguardo all'utilizzo di quel tratto di



strada da parte del ricorrente dal momento che alcuni testi avevano dichiarato di farne uso mentre altri lo avevano negato.

Il ricorso deduce il vizio di insufficiente, illogica e contraddittoria motivazione, non rientrante tra i vizi deducibili per cassazione ai sensi dell'art.360, comma 1, n.5, *ratione temporis* applicabile, che ha limitato il vizio motivazionale alle ipotesi di omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, che si traduce nell'omessa motivazione delle decisione.

Nel caso di specie, la Corte di merito ha dato conto dell'esame dell'iter logico seguito, sulla base dello stato dei luoghi e della valutazione della prova testimoniale, nè il vizio di motivazione può tradursi nella sollecitazione di un nuovo esame delle risultanze istruttorie, inammissibile in sede di legittimità. (Cass. Civ. Sez. Unite 8054/2014).

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

P.Q.M.

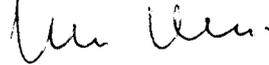
rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 1700,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

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 dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 3 dicembre 2021.

Il Presidente

Ubaldo Bellini



Il Funzionario Giudiziario

~~Paolo TALARICO~~



DEPOSITATA IN CANCELLERIA
Roma, 18 MAG. 2022