

Civile Ord. Sez. 2 Num. 2388 Anno 2023

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: FORTUNATO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 26/01/2023

Oggetto: servitù

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 13505/2018 R.G. proposto da
REBECCHI MAURIZIO E CROSTA SABINA, rappresentati e difesi
dall'avv. Giancarlo Marchioni, con domicilio in Verbania, Via Monte
Zeda n. 2.

- RICORRENTI-

contro

COPPI CLARA E MORTARI ENRICO, rappresentati e difesi
dall'avv. Loredana Brizio, con domicilio eletto in Roma, Via degli
Scipioni n. 265, presso l'avv. Alberto Saraceno.

- CONTRORICORRENTI-

avverso la sentenza del Tribunale di Verbania n. 471/2017,
pubblicata in data 5.9.2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 5.12.2022 dal
Consigliere Giuseppe Fortunato.

FATTI DI CAUSA

1. Maurizio Rebecchi e Sabina Crosta hanno convenuto in
giudizio Clara Coppi e Enrico Mortari dinanzi al Tribunale di
Verbania, esponendo di essere proprietari del fondo distinto in
catasto al fl. 14, part. 108, ubicato in Cambiasca, acquistato con
atto del 28.1.2011, da Adelaide Borrella e Grieco Dolores, da cui
era previsto che l'accesso al fondo potesse praticarsi "a titolo di
servitù, dato che *l'accesso era stato pacificamente praticato da*

tempo immemorabile e pacificamente su strada privata che si diparte da Via Valle Intrasca, insistente sui mappa/i 421, 595, 109, e 114”.

Detta strada era stata realizzata mediante il conferimento, anche da parte delle venditrici, di altra porzione di loro proprietà ed era quindi comune ai titolari dei diversi appezzamenti. Tuttavia Clara Coppi e Enrico Mortari avevano contestato l'esistenza del diritto, sostenendo che gli attori potessero esercitare solo il passaggio pedonale; avevano altresì mutato il corso delle acque piovane, convogliandole illegittimamente verso il fondo degli attori.

Hanno chiesto di ordinare ai convenuti di non frapporre ostacoli all'esercizio della servitù di transito carrabile e di condannarli, ai sensi degli artt. 908 e 913 c.c., a convogliare le acque piovane, con vittoria di spese.

Clara Coppi e Enrico Mortari hanno resistito alla domanda, chiedendo, in via pregiudiziale, che venisse disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri comproprietari della strada privata e, nel merito, che venisse respinta la confessoria servitutis, sostenendo di aver già regolarizzato il deflusso delle acque.

Il Tribunale, disposto l'espletamento di c.t.u. ed acquisite le prove orali, ha respinto la domanda di accertamento della servitù di passaggio, dichiarando la cessazione della materia del contendere riguardo alla richiesta di deviazione delle acque piovane, compensando le spese processuali.

Premesso che gli attori avevano agito, sostenendo che la strada privata era una via vicinale ex collatione privatorum agrorum, costituita con il conferimento di porzioni dei fondi dei loro dante causa, così rivendicando non tanto un diritto di servitù quanto invece la comproprietà sulla strada, il giudice di primo grado ha escluso che la strada fosse in comproprietà

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Sono infondate le eccezioni di inammissibilità del ricorso. L'impugnazione è tempestiva, posto che l'ordinanza di inammissibilità è stata depositata in data 21.2.2018, mentre il ricorso è stato inviato per la notifica il 17.4.2018, nel termine di sessanta giorni dalla pubblicazione, restando irrilevante la data di comunicazione dell'ordinanza ex art. 348 ter c.p.c..

La tecnica di redazione del ricorso e l'inserimento di rilievi fotografici non ne pregiudicano l'intelligibilità, essendo agevolmente individuabili le ragioni di doglianza e le critiche mosse alla sentenza impugnata.

La procura per il controricorso risulta apposta su figlio materialmente congiunto all'atto difensivo e, per la sua collocazione, ha carattere speciale, sebbene contenga riferimenti al

giudizio di merito, risultando comunque emessa dopo la sentenza impugnata e con elezione di domicilio in Roma (Cass. 9935/2022; Cass. 4069/2020).

2. Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 817, 922, 939 c.c., sostenendo che, per il sorgere di una comunione incidentale ex collatione agrorum, non era necessario il conferimento anche di una porzione del mappale 108, poiché la strada era stata creata mediante il distacco di parte di altra porzione dei venditori (part. 123).

Essendo l'intero tracciato divenuto di proprietà comune anche alle danti causa dei ricorrenti, la strada doveva considerarsi un accessorio della part. 108 ed era consentito il passaggio carraio quale facoltà ricompresa nel diritto di comunione.

Il motivo è infondato.

La creazione di una strada vicinale agraria dà vita ad una comunione incidentale derivante, senza necessità di un atto negoziale, ne' tantomeno di un atto scritto, dal conferimento di zone di terreno da parte dei proprietari di fondi contigui e dalla effettiva costruzione della strada stessa, determinando la perdita dell'individualità delle singole porzioni e la nascita di un nuovo bene, accessorio dei vari fondi in base ai principi stabiliti dagli artt. 817, 922 e 939 cod. civ..

In un risalente precedente di questa Corte si è stabilito che la comunione incidentale può sussistere, oltre che rispetto ai fondi da essa toccati o attraversati, anche rispetto a quelli posti in consecuzione e confinanti con la parte terminale della strada, qualora questa risulti destinata anche al loro servizio, ancorché i relativi proprietari non abbiano potuto contribuire alla formazione della strada con apporto di terreno, ma ciò sempre che il contrario non risulti dai titoli (Cass. 2227/1959).

Il contributo dei singoli, che è condizione necessaria per l'acquisto della comunione sulla strada (Cass. 2751/2005), può consistere

anche in una dazione di denaro o in una prestazione in natura (Cass. 6444/1983; nel senso che l'elemento indispensabile per la costituzione del diritto è l'utilitas del tratto stradale, che deve esser rivolta a vantaggio di ciascuna delle porzioni interessate: Cass. 2751/2005, secondo cui, nel caso in cui i proprietari frontisti, per effetto dei singoli conferimenti, abbiano dato origine ad una strada vicinale, la comunione incidentale che viene a determinarsi tra detti proprietari non si estende oltre il tratto di terreno conferito, alla strada che, successivamente, i proprietari dei fondi in consecuzione abbiano, nel solo proprio riconoscibile interesse, costruita partendo dalla strada già esistente, per l'accesso limitato ai loro vari lotti: difatti, se le strade vicinali possono trarre origine da situazioni giuridiche obiettive di diversa natura, esse sono sempre caratterizzate dal fatto che sono al servizio dei fondi per i quali possono essere usate).

È però decisivo considerare che, nel caso in esame, sebbene la strada giungesse anche alla particella di proprietà degli attori e fosse stata costituita con il conferimento di altra porzione del suolo da parte delle venditrici, originarie proprietarie di entrambi i mappali, l'atto della vendita riservava agli acquirenti solo una servitù di passaggio – come è evidenziato nella sentenza impugnata – ed è quindi escluso che, unitamente alla proprietà della part. 108, fosse stata trasferita anche la comproprietà dell'intero tratto stradale, ostandovi la contraria disposizione del titolo.

Il transito veicolare non poteva esercitarsi a titolo di comproprietà, occorrendo individuare l'effettivo contenuto della servitù costituita per contratto.

Il secondo motivo denuncia la violazione degli artt. 1061, 1063 e 1065 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c..

Si sostiene che il Tribunale, nell'escludere l'assenza di segni visibili per il transito carrabile, abbia trascurato l'apparenza delle opere

destinate al passaggio con mezzi meccanici, oltre al fatto che la strada non era di proprietà esclusiva dei convenuti, ma apparteneva a tutti proprietari frontisti. Il tracciato, in un primo tratto successivamente asfaltato, sarebbe stata allargato per servire le prime quattro abitazioni, mentre l'ultima parte, corrispondente alla part. 108, era stata ampliata in misura minore proprio perché destinata all'accesso carraio; il passaggio con mezzi meccanici era sempre stato esercitato, come comprovavano le dichiarazioni testimoniali e come era evincibile anche dallo stato dei luoghi.

Il motivo è fondato.

L'estensione di una servitù convenzionale e le modalità del suo esercizio devono essere descritte dal titolo, da interpretarsi con i criteri dettati dagli artt. 1362 e seguenti c.c., in quanto compatibili. Ove la convenzione non consenta di dirimere i dubbi al riguardo (ad es. se, nel costituire una servitù di passaggio, si limiti a prevedere il diritto di transito senza altre specificazioni), il giudice è tenuto a ricorrere al criterio sussidiario del contemperamento delle esigenze del fondo dominante con il minore aggravio del fondo servente, tenendo conto, con riferimento all'epoca della convenzione, dello stato dei luoghi, della naturale destinazione dei fondi e di tutti gli elementi mediante i quali è possibile individuare le esigenze del fondo dominante che le parti hanno inteso soddisfare (Cass. 4238/1987; Cass. 8643/1995; Cass. 3286/1999; Cass. 8853/2004; Cass. 216/2015; Cass. 7564/2017; Cass. 15046/2018; Cass. 20696/2018).

Nel caso in esame, il Tribunale, esaminando taluni rilievi fotografici, ha escluso l'esistenza della servitù di passo carrabile, dando rilievo al solo fatto che la c.t.u. aveva constatato l'assenza di segni visibili del passaggio con mezzi meccanici e la presenza del manto erboso lungo il percorso, con una valutazione del tutto parziale ed insufficiente degli elementi utili all'individuazione dell'ampiezza del

diritto e delle esigenze cui era finalizzata la servitù (Cass. 2628/1984; Cass. 2982/1974; Cass. 14088/2010; Cass. 14546/2012).

La pronuncia appare – in definitiva – il frutto di un non corretto utilizzo dei criteri che il giudice è tenuto ad impiegare per individuare l'esatto contenuto del diritto, ove l'esame del titolo non offra elementi per stabilirne l'effettivo contenuto.

Non risultano affatto valutate le circostanze dedotte dai ricorrenti riguardo alla situazione dei luigi esistente al momento della costituzione della servitù, ossia alla data della vendita, alla destinazione delle singole porzioni e all'utilità che le parti avevano inteso soddisfare con la costituzione della servitù, potendo il giudice – attraverso un esame congiunto di dette emergenze – tener conto anche delle pregresse modalità di esercizio del diritto.

E' – quindi – accolto il secondo motivo, con rigetto del primo.

La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa al Tribunale di Verbania, in persona di altro Magistrato, anche per la regolazione delle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il secondo motivo di ricorso, rigetta il primo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa al Tribunale di Verbania, in persona di altro Magistrato, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda