

Civile Sent. Sez. 2 Num. 12798 Anno 2019

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: GRASSO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 14/05/2019

SENTENZA

sul ricorso 14618-2014 proposto da:

PARADISO PAOLO, SALVIONI GIOVANNI, SALVIONI MICHELE,
FORNARI MONICA, in proprio e in qualità di genitore
esercitante potestà sul figlio minore FRANCESCO
SALVIONI, elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE
DELLE MILIZIE 108, presso lo studio dell'avvocato
CARLA CORDELLI, rappresentati e difesi dall'avvocato
ANDREA PETTINI;

- *ricorrenti* -

contro

GORINI GIANNA PIETRUZZI PRIMA, rappresentati e difesi

2018

3719



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dall'avvocato CLAUDIO SCORCUCCHI;

- **controricorrenti** -

nonchè contro

FURINI FRANCO, GORINI ANTONIO;

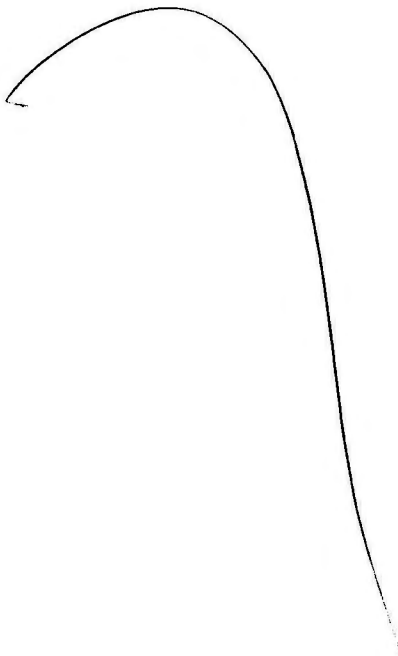
- **intimati** -

avverso la sentenza n. 1914/2013 della CORTE D'APPELLO
di FIRENZE, depositata il 12/12/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 29/11/2018 dal Consigliere GIUSEPPE
GRASSO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALESSANDRO PEPE che ha concluso per
l'accoglimento del quinto motivo ed il rigetto dei
restanti motivi del ricorso;

udito l'Avvocato Eugenio De Paola con delega
depositata in udienza dall'avvocato Andrea Pettini,
difensore dei ricorrenti, che ha chiesto
l'accoglimento del ricorso;



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

I FATTI DI CAUSA

La Corte d'appello di Firenze, con la sentenza di cui in epigrafe, per quel che ancora in questa sede rileva ricordare, accogliendo l'impugnazione proposta da Franco Furini, rigettò la domanda con la quale Antonio Gorini, Gianna Gorini e Prima Pietruzzi avevano chiesto accertarsi l'esistenza di una servitù di parcheggio, nei confronti del Furini, sul piazzale antistante l'albergo nominato "Vallambrosina", che il Giudice di primo grado aveva, invece, accolto.

Della vicenda che precedette l'innesto della controversia giudiziaria è necessario solo chiarire che i Gorini/Pietruzzi nel 2003 avevano alienato, con separati contratti, a Paolo Paradiso, prima, e alla Fornari e ai di lei figli, successivamente, due porzioni di una villa, restando in proprietà della parte venditrice una porzione minoritaria (circa ¼). Ancora successivamente, quest'ultima quota minoritaria era stata anch'essa alienata. Il Furini, proprietario del fondo sul quale la Fornari e figli pretendevano di esercitare il diritto di posteggio, in virtù della servitù attiva loro trasmessa dai venditori Gorini/Pietruzzi, negava la sussistenza di un tale diritto. Da qui l'azione giudiziaria intrapresa da Fornari e figli nei confronti dei danti causa Gorini/Pietruzzi, con chiamata in giudizio del Furini.

Avverso la statuizione d'appello ricorrono Paolo Paradiso, Monica Fornari, anche nella qualità di rappresentante legale del figlio minore Francesco Salvioni, Michele Salvioni, Giovanni Salvioni esponendo cinque motivi di doglianza, ulteriormente illustrati da memoria.

Degli intimati resistono con controricorso Prima Pietruzzi e Gianna Gorini.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo i ricorrenti denunziano violazione degli artt. 1027 e segg., 1058 e 1062, cod. civ., nonché violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363 e segg., cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.

Questi, in sintesi, gli assunti impugnatori:

- correttamente il Tribunale aveva affermato la sussistenza della servitù, la quale era stata istituita negozialmente nel 1962, con atto notarile regolarmente trascritto, in favore di tal Gorini, dante causa degli alienanti Gorini /Pietruzzi e a carico del fondo attualmente di proprietà del Furini e che una tale servitù non si era estinta per non uso ventennale;

- la Corte d'appello aveva errato nell'escludere che non potesse configurarsi, per mancanza di *utilitas*, una servitù di parcheggio, sul presupposto che *<<per determinare l'utilitas è necessario avere riguardo al suo fondamento oggettivo e reale sia dal lato attivo sia da quello passivo: essa deve costituire un vantaggio diretto del fondo dominante, uno strumento per migliorare l'utilizzazione di quest'ultimo>>*; difatti, nel 1962 Luigi Biagiotti, proprietario dell'albergo e del terreno circostante, nel vendere una parte del terreno al Gorini, proprio tenuto conto della caratteristica dei luoghi, tale da non consentire il posteggio su strada pubblica, aveva costituito la servitù di cui si discute a favore del fondo acquistato dal Gorini e gravante su parte del fondo (piazzale dell'albergo), rimasto in proprietà del Biagiotti, ottenendo, in contropartita, il divieto di edificare immobili da adibire ad attività concorrenziali; nel 1967 la restante parte del fondo venne ceduta a Giancarlo Biagiotti, senza menzionare l'esistenza della servitù;

- la servitù era stata riconosciuta dallo stesso proprietario dell'intero fondo nel momento in cui aveva disposto l'alienazione in favore del Gorini;

- al servizio della servitù si rilevavano opere visibili e permanenti e il piazzale dell'albergo aveva avuto da sempre destinazione a parcheggio da parte dei proprietari del fondo dominante;

- non potevano nutrirsi dubbi sulla realtà dell'onere sulla base delle dichiarazioni negoziali di cui al rogito del 1962: *<<il venditore*



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

per sé, successori o aventi causa consente al sig. Enzo Gorini, suoi successori ed aventi causa il posteggio di autoveicoli di sua proprietà sul piazzale dell'albergo Vallambrosina e l'uso della strada privata che parte dalla strada nazionale fino all'ingresso del terreno di veicoli e pedoni>> e quindi, non era dato comprendere perché la sentenza avesse affermato che con la disposizione negoziale <<non si parla propriamente di servitù>>, che, invece, doveva riconoscersi in favore dei ricorrenti, stante che il Furini, che aveva acquistato l'albergo, nel 1969, da Giancarlo Biagiotti, che, a sua volta, lo aveva ricevuto da Luigi Biagiotti, non poteva sottrarsi al vincolo reale gravante sull'immobile;

- non poteva avere alcun rilievo la circostanza, come aveva chiarito al sentenza di primo grado, che non fosse stata annotata <<la servitù passiva a carico del fondo di proprietà del signor Furini [il quale] dovrà eventualmente dolersene con i propri danti causa>>.

2. Con il secondo motivo il ricorso prospetta violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1363 e segg., co. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., nonché omesso esame di un fatto controverso e decisivo, in relazione all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ.

Questi, in sintesi, gli assunti impugnatori:

- la sentenza di secondo grado, a differenza di quella di primo, aveva interpretato il contratto del 1962 senza tener conto dai canoni dell'ermeneutica negoziale, per soddisfare i quali sarebbe occorso, senza fermarsi alla lettera delle parole, attingere alla comune volontà delle parti, anche attraverso la valutazione complessiva delle clausole e facendo sì che fosse assicurato l'equo temperamento degli interessi dei contraenti; in particolare non potevano nutrirsi dubbi a riguardo della natura reale della previsione, proprio in quanto impegnava i successori o aventi causa del venditore e disponeva, per converso, in favore dei successori e aventi causa della parte acquirente;

- l'esercizio della servitù da parte dei titolari del fondo dominante era rimasto confermato dalla prova testimoniale e, per contro, non aveva trovato riscontro, e perciò era stata rigettata dal Tribunale, la eccepita prescrizione per non uso.

3. Con il terzo motivo viene ipotizzata violazione e falsa applicazione degli artt. 2644, 2659 e 2665, cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.

Questi, in sintesi, gli assunti impugnatori:

- la Corte locale aveva affermato che, in ogni caso, ad ammettere che la servitù fosse stata *<<contemplata negli atti traslativi attraverso i quali il fondo dominante è pervenuto prima al Gorini (nel 1962) e poi alla Fornari (nel 2003) il peso non risulta sufficientemente delineato nella nota di trascrizione, e tanto meno negli atti relativi al trasferimento del fondo servente pervenuto al Furini>>* ed ancora, dopo avere precisato che la servitù per essere opponibile al proprietario del fondo servente deve essere *<<puntualmente trascritta>>*, la sentenza impugnata, aveva soggiunto che *<<nel caso in esame, la nota di trascrizione del 1962 non menziona la costituzione di una servitù, ma soltanto la volontà di "consentire" il parcheggio, inoltre non individua precisamente il fondo servente, né quello dominante>>*;

- le riportate affermazioni erano destituite di fondamento, in quanto: a) i fondi risultavano puntualmente individuati nell'atto e riportati nella nota di trascrizione (il ricorso allega sub. doc. 6 quest'ultima), facendo riferimento alla allocazione, all'estensione, ai confini e ai dati catastali; b) il modo d'esercizio della servitù risultava chiaramente individuato, consistendo nel posteggio di veicoli di proprietà del titolare del fondo dominante sul piazzale dell'albergo e nel diritto di passaggio a piedi e con veicoli dalla stradina privata, attraverso la quale si giunge al predetto piazzale, chiara era, altresì, l'estensione del diritto di parcheggio (limitato alle autovetture di

proprietà del titolare del fondo dominante) e il collegamento al fondo dominante;

- in ogni caso, a mente dell'art. 2665, cod. civ., le eventuali inesattezze della nota di trascrizione, salvo che siano foriere di incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico, non costituiscono causa di nullità.

4. Con il quarto motivo i ricorrenti lamentano violazione e falsa applicazione degli artt. 1058 e segg., cod. civ., 115 e 116, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.

Questi, in sintesi, gli assunti impugnatori:

- senza fondamento giuridico era da reputarsi l'affermazione della sentenza gravata, secondo la quale dalla omessa specificazione, con relativa trascrizione, del vincolo sugli atti traslativi del fondo servente sarebbe derivata la mancata costituzione della servitù attiva e, pertanto, non aveva rilievo alcuno la circostanza che l'originario unico proprietario, Luigi Biagiotti, il quale, nel 1962, aveva costituito la servitù in favore della parte di fondo venduta al Gorini, non avesse, poi, mentovato la esistenza della predetta servitù, allorquando, cinque anni dopo, aveva trasferito la parte restante del fondo, che includeva il piazzale, al figlio Giancarlo Biagiotti; difatti, il Tribunale aveva esattamente puntualizzato che *<<ciò che non risulta annotata è la servitù passiva a carico del fondo di proprietà del signor Furini che dovrà eventualmente dolersene con i propri danti causa>>*;

5. Con il quinto motivo, subordinato al disconoscimento della vantata servitù, i ricorrenti deducono violazione e falsa applicazione degli artt. 346 e 343, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.

Questi, in sintesi, gli assunti impugnatori:

- la Corte locale riformata la pronuncia di primo grado, la quale aveva condannato il Furini *<<a cessare di impedire l'uso del piazzale per il posteggio>>*, aveva sostenuto che nei rapporti interni

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Gorini/Pietruzzi e Fornari, quest'ultimo non aveva proposto appello, e, pertanto, ai sensi dell'art. 346, cod. proc. civ., non poteva più coltivare la domanda con la quale, in primo grado, aveva chiesto che, in caso di mancato riconoscimento della servitù, gli fosse riconosciuta una riduzione del prezzo d'acquisto;

- l'asserto non era condivisibile, in quanto una tale domanda non era stata affatto abbandonata, avendo formato oggetto di puntuale specificazione in seno alla comparsa di costituzione e risposta e appello incidentale e specifica censura incidentale.

6. I primi due motivi e il quarto, tra loro collegati, esaminati congiuntamente, devono dirsi fondati.

6.1. Questa Corte condivide il più recente orientamento di legittimità, al quale intende dare continuità, secondo il quale in tema di servitù, lo schema previsto dall'art. 1027, cod. civ., non preclude in assoluto la costituzione di servitù avente ad oggetto il parcheggio di un'autovettura su fondo altrui, a condizione che, in base all'esame del titolo e ad una verifica in concreto della situazione di fatto, tale facoltà risulti essere stata attribuita come vantaggio in favore di altro fondo per la sua migliore utilizzazione (Sez. 2, n. 16698, 6/7/2017, Rv. 644848). Invero, attraverso l'apprezzamento fattuale, evidentemente devoluto al giudice di merito, risultano superabili le osservazioni evidenziate da un precedente indirizzo giurisprudenziale, facente leva su un ipotizzato difetto di *realitas* (cfr., Sez. 2, n. 5769, 7/3/2013, Rv. 625685).

La sentenza impugnata ha negato la ipotizzabilità di una tale servitù senza aver dimostrato una concreta incompatibilità nel senso sopra chiarito, ne consegue la erroneità dell'astratta affermazione.

6.2. Non ha pregio l'asserto fatto proprio dalla Corte locale, secondo il quale, al contrario di quel che aveva affermato il Tribunale, in ogni caso la servitù non avrebbe potuto operare poiché non annotata a carico del fondo servente di proprietà del Furini. Difatti,



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

quest'ultimo ebbe ad acquistare nel 1969 da Giancarlo Biagiotti l'albergo con il piazzale e il terreno di pertinenza, quest'ultimo, a sua volta, aveva ricevuto il compendio, vari mesi prima, da Luigi Biagiotti (unico primigenio proprietario dell'intera area, della quale aveva venduto una parte al Gorini, nel 1962). In seno all'atto di vendita al Gorini del 1962 era stata invece inserita la clausola di cui qui si discute.

Non è dubbio, quindi, che dalla mancata enunciazione nei titolo d'acquisto di Franco Furini dell'onere imposto al fondo dal suo dante causa non possono giammai derivare effetti pregiudizievoli in danno dei proprietari del fondo avvantaggiato.

In virtù del c.d. principio di ambulatorietà delle servitù, l'alienazione del fondo dominante comporta anche il trasferimento delle servitù attive ad esso inerenti, anche se nulla venga al riguardo stabilito nell'atto di acquisto, così come l'acquirente del fondo servente - una volta che sia stato trascritto il titolo originario di costituzione della servitù - riceve l'immobile con il peso di cui è gravato, essendo necessaria la menzione della servitù soltanto in caso di mancata trascrizione del titolo (ex multis, Sez. 2, n. 17301, 31/7/2006, Rv. 592077; conf., Sez. 2, n. 20817/2011).

6.3. Sussiste la lamentata violazione dei criteri ermeneutici legali.

Non basta, come più volte chiarito in questa sede, la enunciazione della pretesa violazione di legge in relazione al risultato interpretativo favorevole, disatteso dal giudice del merito, occorrendo individuare, con puntualità, il canone ermeneutico violato correlato al materiale probatorio acquisito. Si è, infatti, osservato che «L'opera dell'interprete, mirando a determinare una realtà storica ed obiettiva, qual è la volontà delle parti espressa nel contratto, è tipico accertamento in fatto istituzionalmente riservato al giudice del merito, censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei canoni legali d'ermeneutica contrattuale posti dagli artt. 1362 ss. c.c.,



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

oltre che per vizi di motivazione nell'applicazione di essi: pertanto, onde far valere una violazione sotto entrambi i due cennati profili [il secondo, ovviamente, sotto il regime del vecchio testo del n. 5 dell'art. 360, cod. proc. civ.], il ricorrente per cassazione deve, non solo fare esplicito riferimento alle regole legali d'interpretazione mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principi in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assuntivamente violati o questi abbia applicati sulla base di argomentazioni illogiche od insufficienti; di conseguenza, ai fini dell'ammissibilità del motivo di ricorso sotto tale profilo prospettato, non può essere considerata idonea - anche ammesso ma non concesso lo si possa fare implicitamente - la mera critica del convincimento, cui quel giudice sia pervenuto, operata, come nella specie, mediante la mera ed apodittica contrapposizione d'una difforme interpretazione a quella desumibile dalla motivazione della sentenza impugnata, trattandosi d'argomentazioni che riportano semplicemente al merito della controversia, il cui riesame non è consentito in sede di legittimità (ex pluribus, da ultimo, Cass. 9.8.04 n. 15381, 23.7.04 n. 13839, 21.7.04 n. 13579. 16.3.04 n. 5359, 19.1.04 n. 753)>> (Sez. 2, n. 18587, 29/10/2012; si veda anche, per la ricchezza di richiami, Sez. 6-3, n. 2988, 7/2/2013).

Tuttavia, qui si è in presenza di una violazione dei canoni ermeneutici per una convergente pluralità di ragioni:

a) il tenore letterale della clausola sopra riportata, corredata dalla specificazione della realtà dell'onere, dal lato passivo e da quello attivo, viene svilita a <<concessione di un diritto personale di godimento>> senza l'apporto di alcun argomento valutativo di sorta, quindi, senza un contributo motivazionale che tale possa dirsi;

b) il contenuto letterale non trova smentita nel testo della sentenza in relazione all'intenzione delle parti, esplicitata nel tenore

complessivo delle clausole e nella loro interazione (è utile ricordare, a quanto sopra si è accennato a riguardo del complessivo accordo), né risultano evidenziate emergenze che impongano una interpretazione riduttiva per assicurare il principio di buona fede negoziale.

Devesi affermare, pertanto, che in siffatta ipotesi la sentenza d'appello è venuta meno al dovere d'interpretazione secondo i canoni legali, fornendo un'esegesi svincolata da regole conoscibili, criptica e, in definitiva, immotivata.

Il principio di diritto che ne consegue può sintetizzarsi nei termini seguenti: fermo restando che l'interpretazione del contratto resta tipico accertamento devoluto al giudice del merito, tuttavia, nel caso in cui non sia dato rinvenire il criterio ermeneutico che ha indirizzato l'opera del predetto giudice, in presenza d'emergenze semantiche obiettivamente riscontrabili, poste in rilievo dal ricorso, sussiste la violazione delle disposizioni di cui all'art. 1362 e segg., cod. civ., senza che occorra ulteriormente onerare il ricorrente di ricercare egli, con specificità, la ratio decisoria avversata.

7. Anche il terzo motivo è fondato.

Consta dalla produzione, posta a specifico corredo del ricorso, che la nota individuava puntualmente il fondo servente, con l'indicazione dei confini, il fondo dominante e il collegamento funzionale con l'istituito onere, qualificato servitù dai ricorrenti, e la specificazione del peso e delle modalità d'esercizio.

Inoltre, siccome chiarito più volte da questa Corte, peraltro, in conformità al chiaro contenuto dell'art. 2665, cod. civ., non ogni omissione e inesattezza della nota di trascrizione determina l'invalidità della trascrizione stessa, ma solo quelle che generano incertezze sulle persone, sul bene, e sulla natura dell'atto giuridico (cfr., da ultimo, Sez. 6, n. 13543, 30/5/2018, Rv. 648808); incertezza, la quale, ovviamente, deve risultare non rimediabile attraverso la complessiva lettura della predetta nota.



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

8. Il quinto motivo resta assorbito dall'accoglimento dei primi quattro.

9. In ragione di quanto esposto la sentenza deve essere cassata con rinvio, rimettendo al giudice del rinvio il regolamento delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

accoglie i primi quattro motivi del ricorso e dichiara assorbito il quinto, cassa e rinvia, anche per il regolamento delle spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Firenze, altra sezione.

Così deciso in Roma il 29 novembre 2018.