



Civile Sent. Sez. 2 Num. 14714 Anno 2022

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: VARRONE LUCA

Data pubblicazione: 10/05/2022

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

SERVITÙ

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -

Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

Ud. 07/04/2022

Dott. LUCA VARRONE - Consigliere -

R.G.N.29108/2017

Dott. STEFANO OLIVA - Rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 29108/2017 R.G. proposto da:

LORENTI LUISA, LORENTI FLORA domiciliate ex lege in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentate e difese dall'avvocato GERECITANO ANTONIO (GRCNTN55L01G394A);

- ricorrenti -

contro

VERDIGLIONE ALFONSO, elettivamente domiciliato in ROMA V. DIEGO ANGELI N. 95, presso lo studio dell'avvocato LABONIA LUIGI (LBNLGU76D07H579K) rappresentato e difeso dall'avvocato MERCURI DOMENICO (MRCDNC55M15C285N);

Ric. 2017 n.29108 sez. S2 - ud.07/04/2022





- controricorrente -

avverso la SENTENZA di CORTE D'APPELLO REGGIO CALABRIA n. 374/2017 depositata il 16/06/2017;
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 07/04/2022 dal Consigliere LUCA VARRONE;
lette le conclusioni del Sostituto Procuratore generale in persona della dott.ssa ANNA MARIA DELL'ERBA che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. Flora Lorenti e Luisa Lorenti citavano in giudizio dinanzi il Tribunale di Locri, sezione distaccata di Siderno, Alfonso Verdiglione al fine di sentir dichiarare ed accertare che le lesioni di cui al fabbricato di loro proprietà, sito in Bivongi, via del Progresso, erano da ascrivere alla realizzazione del nuovo corpo di fabbrica in ampliamento di un fabbricato preesistente da parte del convenuto sul suolo contiguo con richiesta di condanna del convenuto al risarcimento del danno e di illiceità ed eliminazione delle vedute con condanna alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi mediante l'arretramento del nuovo corpo di fabbrica alle distanze di legge.

2. Si costituiva in giudizio Alfonso Verdiglione che spiegava anche domanda riconvenzionale con la quale chiedeva di accertare e dichiarare che le vedute esercitate dalle germane Flora e Luisa Lorenti erano illegittime per violazione degli articoli 905 e 906 c.c. e, conseguentemente, con richiesta di condannare le medesime all'eliminazione di dette vedute mediante riduzione in pristino.





3. Il Tribunale, espletata l'istruttoria mediante l'acquisizione di documentazione ed esperimento di CTU e prova testimoniale, accoglieva per quanto di ragione le domande delle attrici e condannava la parte convenuta a rifondere in favore delle prime la somma di euro 3719,85, rigettava la domanda riconvenzionale del Verdiglione e compensava tra le parti le spese di lite.

4. Flora e Luisa Lorenti proponevano appello avverso la suddetta sentenza.

5. Alfonso Verdiglione si costituiva e chiedeva il rigetto del gravame.

6. La Corte d'Appello, in accoglimento parziale dell'impugnazione e in riforma della sentenza del Tribunale di Locri, condannava il convenuto Alfonso Verdiglione a corrispondere alle attrici - sulla somma di euro 3719,85 già liquidata nella sentenza di primo grado - gli interessi legali da computare sulla somma risultante dalla devalutazione del predetto importo al momento della notifica dell'atto di citazione e progressivamente rivalutata anno per anno dal 7 marzo 2003 alla data della sentenza, oltre gli ulteriori interessi legali dalla data della sentenza al soddisfo.

La Corte d'Appello di Reggio Calabria, con riferimento agli altri motivi di appello, evidenziava l'inesistenza della servitù che le attrici assumevano di avere da sempre esercitato sul terreno che il convenuto aveva acquistato nel 1999 dalla terza sorella, Maria Flaminia Lorenti, servitù che assumevano derivare o dalla disposizione del padre di famiglia o dalla intervenuta usucapione.

Il giudice del gravame evidenziava che il terreno su cui sorgeva il fabbricato oggetto di causa era appartenuto fino al





1977 al padre delle appellanti, Rocco Lorenti, ed era caduto in successione *pro quota*, nonché in comunione *pro indiviso* in favore di tutte le eredi, ivi compresa la madre delle ricorrenti. Costei, con atto di donazione del 14 luglio 1992 aveva concesso alle proprie figlie le quote di sua spettanza e queste ultime, contestualmente all'atto di donazione, avevano proceduto alla divisione di tutti i beni ricevuti sia in eredità che in donazione.

Pertanto, prima dell'atto di donazione e contestuale divisione degli immobili le appellanti erano proprietarie in comunione *pro indiviso* per almeno 2/9 ciascuna di tutto l'asse ereditario lasciato dal padre. Di talché, in ossequio al principio *nemini res sua servit*, non si poteva configurare l'esistenza di un diritto di servitù di veduta in favore delle attrici almeno finché detti fondi erano a loro appartenuti *pro quota* ovvero fino al 1992. Da tale data poteva farsi decorrere il termine per l'eventuale usucapione acquisitiva del medesimo diritto di servitù di veduta che, tuttavia, al momento della proposizione dell'azione nei confronti del convenuto non era maturato. Non poteva neanche validamente sostenersi la sussistenza del diritto di servitù di veduta per destinazione del padre di famiglia, essendo incompatibile con la situazione di fatto e di diritto rappresentata circa la comune proprietà del bene. Per aversi una servitù per destinazione il padre di famiglia oltre all'esistenza di opere visibili e permanenti era necessario che i due fondi fossero oggettivamente l'uno al servizio dell'altro e tale circostanza doveva permanere al venir meno della titolarità dell'unico proprietario. Nella fattispecie pur essendo innegabile che dal fabbricato di proprietà dell'appellante si potesse esercitare una veduta laterale sul fondo contiguo poi





venduto dalla terza sorella al Verdiglione, era tuttavia altrettanto evidente che l'acquisto della relativa servitù per usucapione o per destinazione del padre di famiglia non era dimostrata, sicché doveva escludersi che le stesse potessero essere considerate titolari del relativo diritto e, quindi, validamente esercitare l'azione *confessoria servitutis* di cui all'articolo 1079 c.c.. Di conseguenza doveva rigettarsi anche la domanda di riduzione in pristino anche perché la costruzione effettuata dal convenuto Alfonso Verdiglione era stata realizzata su un fondo confinante con la pubblica via. Pertanto, anche ammettendo l'esistenza di una servitù di veduta, questa non avrebbe potuto essere esercitata in virtù del venir meno del rispetto delle distanze legali ex articolo 907 c.c. da parte del proprietario che esegua una costruzione su un fondo confinante con la pubblica via.

7. Flora e Luisa Lorenti hanno proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di cinque motivi di ricorso.

8. Alfonso Verdiglione si è costituito con controricorso.

9. Fissato all'udienza pubblica del 7 aprile 2022, il ricorso è stato trattato in camera di consiglio, in base alla disciplina dettata dall'art. 23, comma 8-*bis*, del decreto-legge n. 137 del 2020, inserito dalla legge di conversione n. 176 del 2020, e dall'art. 7 del decreto-legge n. 105 del 2021, convertito nella legge n. 126 del 2021, senza l'intervento del Procuratore Generale e dei difensori delle parti, non avendo nessuno degli interessati fatto richiesta di discussione orale.

10. Il Procuratore Generale ha depositato conclusioni scritte, chiedendo l'accoglimento del ricorso.





11. Le ricorrenti, con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nella richiesta di accoglimento del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti.

Le ricorrenti preliminarmente evidenziano l'inapplicabilità della cosiddetta «doppia conforme» per essere la sentenza antecedente all'entrata in vigore dell'art.348 *ter*, comma 5, c.p.c. (agli effetti dell'art. 54, comma 2, del d.l. n. 83 del 2012, conv. in l. n. 134 del 2012). Ciò premesso, lamentano che la Corte d'Appello pur consapevole dell'esistenza in atti dell'atto di donazione e contestuale divisione del 14 luglio 1992 e della valenza dello stesso al fine della costituzione a titolo originario della servitù di veduta per destinazione del padre di famiglia ne abbiano omesso totalmente l'esame.

Le ricorrenti, richiamata l'istruttoria svolta in primo grado e in particolare la CTU e le prove testimoniali, ritengono che sussistano tutti gli elementi costitutivi della detta servitù per destinazione del padre di famiglia, in particolare la presenza di opere visibili e permanenti destinate all'esercizio della stessa, l'originaria appartenenza di due fondi o porzioni del medesimo fondo ad un unico proprietario che aveva lasciato gli stessi in una situazione di subordinazione l'uno rispetto all'altro, l'inesistenza di un'espressa manifestazione di volontà contraria al momento della separazione dei fondi e l'assenza di disposizioni relative alla servitù.





In altri termini, con l'atto di divisione del luglio del 1992 si è realizzata la separazione del fondo in più porzioni e conseguentemente si è prodotto l'acquisto della servitù di veduta anteriormente alla realizzazione del fabbricato in ampliamento da parte dell'allora convenuto oggi controricorrente Alfonso Verdiglione. Infatti, al momento dello scioglimento della comunione le condidenti si sono attribuite la proprietà di distinte porzioni del fondo, la particella numero 310 è stata attribuita a Maria Flaminia e poi venduta al convenuto, la particella numero 864 è stata attribuita a Flora e quella 874 a Luisa.

La particella ceduta da Maria Flaminia al convenuto non era edificata mentre le particelle delle altre sorelle erano già edificate sin dal 1971/1972. L'omessa menzione nell'atto di divisione del fabbricato esistente sulle particelle attribuite a Flora e Luisa non ha alcuna valenza poiché il trasferimento del terreno comporta il trasferimento della costruzione ivi edificata.

Ai fini dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia non avrebbe alcuna incidenza il fatto che dopo la morte del padre delle ricorrenti nel 1977 il fondo, comprendente la particella 310 non edificata e quelle 864 e 874 già edificate, sia stato di proprietà per quota indivisa delle eredi, ponendo mente che quando a seguito della morte dell'unico proprietario sono subentrati nella contitolarità di esso i suoi eredi la costituzione della servitù di cui trattasi va riscontrata al tempo della divisione. È pacifico che sin tanto che i fondi di cui si tratta appartenevano allo stesso proprietario o a più proprietari in comunione la servitù non poteva sorgere, ostandovi il principio citato dalla Corte d'Appello. Soltanto col frazionamento del fondo in due parti





distinte come avvenuto con la divisione del 1992 la situazione di fatto si è convertita in situazione di diritto, dando luogo al sorgere della servitù per destinazione del padre di famiglia.

In conclusione, secondo le ricorrenti la corte territoriale avrebbe del tutto obliterato il principio secondo il quale: il titolo della separazione dei due fondi o delle due parti dell'unico fondo, vale a dire della cessazione dell'appartenenza l'unico proprietario, può consistere in un qualsiasi fatto giuridico di natura negoziale o meno, come la vendita, la donazione, la disposizione testamentaria, la divisione, l'usucapione.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti.

La corte territoriale avrebbe omesso l'esame di un fatto decisivo per il giudizio rappresentato dalla planimetria dei luoghi redatta dall'architetto Franco Adolfo progettista del fabbricato del convenuto, a corredo della progettazione presentata al Comune ed avente ad oggetto l'edificio di civile abitazione, variante in corso d'opera, ampliamento e sopra elevazione, prodotta in copia conforme all'originale e indicata nel fascicolo delle attrici come documento numero 10.

Le ricorrenti evidenziano che nel corso del giudizio si era discusso se l'edificio del convenuto fosse posto a confine con una via o con uno spazio pubblico, circostanza da loro contestata per tutto il giudizio. La Corte d'Appello nell'affermare la sussistenza di tale caratteristica avrebbe omesso del tutto di valutare la planimetria di cui sopra. Peraltro, anche il fabbricato delle attrici oggi ricorrenti non sarebbe a confine con uno spazio pubblico,





venendo meno l'ulteriore presupposto dell'eccezione impeditiva dell'applicabilità dell'articolo 907 c.c.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: violazione dell'articolo 132, comma 2, n. 4, c.p.c., nullità della sentenza.

La censura si fonda sulla mancanza di motivazione della sentenza impugnata sui punti fondamentali della decisione relativi alla costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia e alla violazione delle distanze ex articolo 907 c.c. tra costruzione e veduta. A parere della ricorrente la motivazione sarebbe meramente apparente non potendosi comprendere le ragioni della decisione e l'iter logico seguito dal giudice. Peraltro, la corte territoriale non avrebbe preso in considerazione il fatto storico rilevante in causa, né avrebbe dato conto di alcuna risultanza probatoria né alcuna fonte di prova. La stessa sentenza sarebbe, inoltre, incoerente per irriducibile contraddittorietà e illogicità manifesta. La contraddizione risiederebbe nel fatto che, da un lato si afferma la comunione per almeno due noni di tutto l'asse ereditario e, dall'altro si dice che non si può configurare l'esistenza di un diritto di servitù di veduta almeno finché i fondi sono appartenuti alle sorelle Lorenti pro quota ovvero fino al 1992. Peraltro, secondo la corte territoriale è innegabile che dal fabbricato di proprietà delle appellanti si possa esercitare una veduta laterale sul fondo contiguo. Vi sarebbe, dunque, un'anomalia motivazionale consistente nel contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili con la giustapposizione di elementi incompatibili.

4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione degli articoli 1061 e 1062 c.c.





La censura è ripetitiva delle argomentazioni spese con riferimento al primo motivo, ed è formulata in relazione alla violazione dell'articolo 1062 c.c., evidenziando nuovamente che ciò che rileva è che al momento della separazione dell'unico fondo di proprietà di più soggetti per quote indivise i condividenti abbiano lasciato la cosa nello stato dal quale risulti la servitù originariamente predisposta dall'unico proprietario. Nella specie l'errore della corte territoriale sarebbe stato determinato dalla circostanza che nel patrimonio del dante causa, il quale aveva posto due fondi in una situazione di subordinazione idonea ad integrare il contenuto della servitù di veduta con la presenza di opere visibili e permanenti destinate all'esercizio dell'attività, sono succedute le sue eredi le quali solo successivamente hanno provveduto alla separazione giuridica dei fondi. Ma il fatto che due fondi siano stati nel potere di più comproprietari non è impeditivo della costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia sempre che la situazione di fatto integrante il contenuto della servitù sia stata mantenuta inalterata allorché i due fondi hanno cessato di appartenere allo stesso soggetto, ossia al momento dello scioglimento della comunione. In tal senso le ricorrenti citano giurisprudenza di legittimità.

5. Il quinto motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione degli articoli 905 e 907 c.c.

La censura attiene all'affermazione della corte territoriale secondo la quale l'immobile del convenuto era realizzato su un fondo confinante con la via pubblica e, pertanto, non era tenuto al rispetto della distanza prevista dall'articolo 907 c.c.





Le ricorrenti evidenziano che perché operi la deroga all'obbligo di rispetto delle distanze ex art. 907 c.c. è necessario che entrambi i fondi, servente e dominante, siano posti a confine con la pubblica via. Pertanto, l'affermazione che la costruzione del convenuto fosse esonerata rispetto delle distanze, in quanto eretta su un fondo a confine con la via pubblica oltre a essere errata in fatto, stante la mancanza di prova in tal senso, sarebbe manifestamente erronea in diritto poiché anche il fabbricato delle ricorrenti dal quale si esercita la veduta diretta avrebbe dovuto essere poste a confine con lo spazio pubblico o comunque delimitato ad angolo retto dalla via o spiazzo pubblico rispetto al fondo con del vicino. Peraltro, la Corte d'appello non spiega neanche la collocazione dei due fondi rispetto alla pubblica via. Le ricorrenti richiamano le interpretazioni degli articoli 905 e 907 secondo cui la deroga alle distanze prevista per l'esistenza di una pubblica via inerisce necessariamente non alla posizione del suolo su cui si intende edificare rispetto alla pubblica via ma alla posizione delle costruzioni rispetto al suolo pubblico.

6. I cinque motivi di ricorso sono fondati. Gli stessi possono essere trattati congiuntamente atteso che si intersecano e si completano a vicenda sì da consigliare un esame globale delle questioni.

Il ricorrente censura le due distinte *rationes decidendi* della sentenza impugnata: la prima secondo la quale non poteva ritenersi sussistere la servitù per destinazione del padre di famiglia in quanto il fondo era stato ereditato *pro indiviso* dalle tre sorelle Lorenti; la seconda che non poteva applicarsi l'art. 907 c.c.





in quanto la costruzione effettuata da Alfonso Verdiglione era realizzata su un fondo confinante con la pubblica via.

6.1 Quanto alla prima *ratio decidendi* deve evidenziarsi che la Corte d'Appello ha fatto erronea applicazione dell'art. 1062 c.c.

Il Collegio intende dare continuità al seguente principio di diritto: «Qualora un unico fondo, originariamente pervenuto in successione a due eredi per quote indivise, venga successivamente frazionato da questi ultimi in porzioni distinte in sede di divisione, la situazione di assoggettamento di fatto di una di tali porzioni rispetto all'altra è idonea a determinare la costituzione di una servitù prediale per destinazione del padre di famiglia, con decorrenza da detta divisione» (Sez. 2, Ord. n. 12113 del 2018).

Deve ribadirsi, infatti, che l'acquisto per destinazione del padre di famiglia ha luogo se due fondi, attualmente divisi, siano stati posseduti dallo stesso proprietario che ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù (art. 1062 c.c.). Dalla semplice lettura della norma codicistica emerge come non sia affatto necessario che chi lascia la situazione sia la stessa persona che l'ha posta in essere, potendo essere invece persone diverse. Pertanto, se il proprietario di due fondi, che ha posto in essere la situazione in uno rispetto all'altro, li lascia contemporaneamente per quote indivise agli eredi, la servitù non sorge, così come non era sorta presso il dante causa, ma ciò ovviamente non esclude che la servitù possa sorgere successivamente, in concomitanza con la divisione, se gli eredi, lasciata inalterata la situazione, si attribuiscono reciprocamente la separata proprietà dei due fondi.





In contrasto con tali principi la Corte d'Appello ha ritenuto che la veduta per destinazione del padre di famiglia, essendo incompatibile con la situazione di fatto e di diritto rappresentata circa la comune proprietà del bene quale lascito ereditario di un fondo per quote indivise precludesse, per ciò solo, la costituzione della servitù, senza tener conto che al tempo della divisione esisteva ancora lo stato di asservimento posto in essere dall'originario proprietario.

6.2 Come si è detto, anche le censure avverso la seconda statuizione della Corte d'Appello sono fondate. Secondo la Corte di merito anche volendo ritenere sussistente una servitù di veduta, comunque non potrebbe applicarsi l'art. 907 perché il fondo del Verdiglione è confinante con la pubblica via.

La Corte d'Appello di Reggio Calabria richiama il seguente principio di diritto: Il regime legale delle distanze delle costruzioni dalle vedute, prescritto dall'art. 907 c.c., non è applicabile, stante il disposto dell'art. 879, comma 2, c.c. - per il quale "alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze o le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze" - non solo quando la strada o la piazza pubblica si frappongano tra gli edifici interessati, ma anche nel caso in cui le stesse delimitino ad angolo retto, da un lato, il fondo dal quale si gode la veduta, e, dall'altro, il fondo sul quale si esegue la costruzione.

La motivazione della sentenza impugnata nei termini sopra riportati è insanabilmente contraddittoria e, dunque, apparente per impossibilità di ricavare la logicità del ragionamento del giudice, risultando in tal modo violato l'art. 907 c.c.. Da un lato, infatti, si afferma in astratto che la strada o la piazza pubblica





deve frapporsi tra gli edifici interessati o deve delimitare ad angolo retto da un lato il fondo dal quale si gode la veduta e, dall'altro, invece, con riferimento al caso concreto, si fa esclusivamente riferimento al fatto che il solo fondo del Verdiglione è confinante con la pubblica via. Ciò rende evidente l'intrinseca ed insanabile carenza del brevissimo e quasi solo accennato percorso argomentativo svolto dalla Corte d'Appello di Reggio Calabria. Infatti, non risultano percepibili quale siano le ragioni della decisione, in quanto le argomentazioni offerte sono obiettivamente inidonee a far comprendere l'iter logico seguito per la formazione del convincimento e, pertanto, non consentono alcun controllo sull'esattezza, logicità e congruenza del ragionamento inferenziale del giudice (in tal senso tra molte: Cass. n. 4891 del 2000; n. 1756 e n. 24985 del 2006; n. 11880 del 2007; n. 161, n. 871 e n. 20112 del 2009; n. 4488 del 2014; sezioni unite n. 8053 e n. 19881 del 2014).

In conclusione, deve affermarsi che la sentenza impugnata viola l'art. 907 c.c. e l'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c. in quanto dalla motivazione, apparente e insanabilmente contraddittoria, non è possibile comprendere il percorso logico giuridico compiuto dal Giudice, in particolare nella parte in cui dopo aver espressamente affermato che per la deroga all'art. 907 c.c. è necessario che entrambi i fondi confinino con la pubblica via (anche se uno ad angolo retto) ha poi fatto esclusivo riferimento al fondo del Verdiglione.

7. La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Reggio Calabria in diversa





composizione che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie tutti i motivi di ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Reggio Calabria in diversa composizione anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 07 aprile 2022.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Luca Varrone

IL PRESIDENTE

Luigi Lombardo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

