

# DeJure

Archivio selezionato: Sentenze Cassazione Civile

---

## ESTREMI

**Autorità:** Cassazione civile sez. II

**Data:** 11 novembre 1994

**Numero:** n. 9492

---

## CLASSIFICAZIONE

**SERVITU' - Estinzione della servitu' in genere**

---

**Servitù - Costituzione della servitù - Volontaria - Costituzione non negoziale - Estinzione - Condizioni - Per cessazione dell'utilitas - Esclusione - Costruzione di una strada pubblica - Utilità ricavabile dalla strada oggetto di servitù - Perdita per il fondo dominante - Esclusione.**

---

## INTESTAZIONE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE II CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott.	Antonio	BRONZINI	Presidente
"	Aldo	MARCONI	Consigliere
"	Antonio	PATIERNO	Rel. "
"	Giovanni	PAOLINI	"
"	Sergio	CARDILLO	"

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

da

PALLINI GIUSEPPE e LUSUARDI ILDE in Pallini, elettivamente domiciliato in Roma, via Cosseria, 5 presso l'Avvocato Enrico Romanelli; difesi dall'Avvocato Umberto Iorio per delega a margine del ricorso;

Ricorrente

contro

BONEZZI ROBERTA, SACCHI UBALDO, BONEZZI CLAUDIO, BONEZZI LIBERO, elettivamente domiciliati in Roma, viale Carso 51 presso l'Avvocato Francesco Rufini che li difende unitamente all'Avvocato Tullio Veronesi per delega a margine del controricorso;

Controricorrente

nonché contro

CARRARA FERDINANDO, elettivamente domiciliato in Roma, via degli Scipioni n. 268-a presso l'Avvocato Giovanni Petretti che lo difende unitamente all'Avvocato Giacomo Fustinoni per delega a margine del controricorso

Controricorrente

per la cassazione della sentenza n. 248-90 della Corte di Appello di Brescia del 14.3.1990-29.3.1990.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25.10.1993 dal Cons. Patierno.

È comparso l'Avvocato Romanelli, per delega Avv. Iorio, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

È comparso l'Avvocato Rufini difensore del resistente Bonezzi più altri che ha chiesto il rigetto del ricorso.

È comparso l'avv. Petretti difensore del resistente Carrara che ha chiesto il rigetto del ricorso.

Sentito il P.M., in persona del Sost. Proc. Gen., dr. Dettori che ha concluso per il rigetto del ricorso.

---

## FATTO

Svolgimento del processo

---

---

Con atto del 18 giugno 1971, Giovanna Viganò vendeva alla Fraterna Fratus il terreno di cui al mapp. 673-c e a Ferdinando Carrara quello di CUI al mapp. 673-d in Comune Censuario di Seriate, espressamente stabilendo nell'atto che una striscia di terreno larga metri sei, corrente lungo il confine degli anzidetti mappali, dovesse essere stabilmente designata all'uso di strada di transito pedonale e carraia a favore di tutti i fondi contigui, di proprietà delle parti contraenti e loro successori per accedere alla pubblica strada sita a nord. Per successivi trasferimenti, gli anzidetti fondi (mapp. 673-c e 673-d) pervenivano ai coniugi Giuseppe Pallini ed Ilde Lusuardi, mentre quelli ancora rimasti alla Viganò pervenivano, per acquisto, a Roberta Benizzi (di lei figlia) e ad Ubaldo Sacchi (marito di Roberta) e, per successione (essendo la Viganò deceduta il 19 dicembre 1981), ancora a Roberta e a Claudio Bonezzi (altro figlio).

Costoro, premesso che la strada prevista nel contratto del giugno 1971 non era stata ancora realizzata per intero, essendo stata sbarrata a metà circa da una cancellata, che impediva sia il transito carraio che quello pedonale, adivano il Tribunale di Bergamo, convenendo in giudizio i coniugi Pallini, per sentirli condannare, quale proprietari di fondi serventi, ad eliminare la cancellata stessa ed a risarcire il danno. Costituitisi, i convenuti replicavano che il cancello era stato costruito dal loro dante causa Ferdinando Carrara (che chiedevano di potere chiamare in causa), il quale aveva detto di aver agito in base ad accordo con la Viganò, onde la servitù doveva considerarsi estinta: Effettuata la chiamata, il Carrara contestava la domanda di danni formulata a suo carico. Con distinto atto, interveniva volontariamente in causa Libero Bonezzi (marito della Viganò), aderendo, nella sua qualità di usufruttuario dei fondi dei figli, alle domande attrici.

Il Tribunale, con sentenza del 1 aprile 1987 riconosceva l'esistenza della servitù e condannava i convenuti a rimuovere la cancellata, respingendo, invece, la domanda di quest'ultimi contro il Carrara. Proponevano appello i convenuti.

La Corte di Brescia, con sentenza 29 marzo 1990 rigettava l'appello e condannava gli appellanti a rifondere le spese alle controparti.

Detta Corte motivava come segue:

- a) con il primo motivo, gli appellanti deducono l'errore del primo giudice nel riconoscere l'esistenza della servitù di passaggio a carico del loro fondo (mapp. 673-d) assumendo che, invece, tale servitù non era loro opponibile per le seguenti ragioni:

- 1) perché la situazione dei luoghi (strada che terminava contro il cancello d'ingresso nel terreno da loro acquistato) non la rendeva apparente;
- 2) perché essa non era stata espressamente richiamata nel loro atto d'acquisto (non potendosi ritenere un valido richiamo la precisazione che l'immobile veniva trasferito "nello stato di fatto e di diritto...";
- 3) perché il venditore aveva detto loro di aver collocato previo accordo con la sua dante causa Giovanna Viganò.

Tale motivo è infondato, in quanto, una volta assodato che l'atto 18 giugno 1971, costituito dalla servitù, è stato regolarmente trascritto ex art. 2643 n. 4 c.c., deve concludersi che la servitù medesima è opponibile ai successivi acquirenti Pollini, e le argomentazioni di questi sono prive di valore; in particolare è indubbio che non può avere rilevanza l'accordo verbale che la Viganò di cui ha parlato ai Pollini il loro dante causa.

- B) Con il secondo motivo, si sostiene che la servitù, se anche inizialmente esistente è poi venuta meno in seguito all'adozione, da parte del Comune di Seriate, del Piano Particolareggiato Esecutivo che, nella zona, prevede la costruzione di una strada di uso pubblico che serve tutti i mappali di parte Bonezzi.

Anche tale motivo va respinto in quanto:

1) lo strumento urbanistico adottato non può escludere il diritto dei proprietari dei fondi dominanti di veder realizzata la strada dettagliatamente prevista, a carico dei fondi asserviti, nell'atto di vendita del 18 giugno 1971.

Occorre aggiungere che la costruzione della strada pubblica non determina la perdita, per il fondo dominante, dell'utilità ricavabile dalla strada oggetto della servitù. Nella fattispecie, con l'esecuzione dell'opera pubblica, in aggiunta alla strada privata, il fondo dominante verrebbe a godere di un'ampia possibilità d'accesso.

2) Le servitù volontarie, diversamente da quelle coattive, non si estinguono con il venir meno dell'"utilitas" per la quale sono state costituite in tal caso, ai sensi dell'art. 1074 cod. civ., il vincolo rimane in stato di quiescenza e si estingue prescrizione ventennale.

- c) L'ultimo motivo di gravame concerne la responsabilità del Carrara per i danni che la servitù arreca al fondo degli appellanti.

Tale responsabilità non può però ritenersi sussistente sia perché i Pallini già dovevano sapere dell'esistenza della servitù (consultando i registri della Conservatoria dei registri Immobiliari),... sia perché il Carrara non ha detto che essa non esisteva, ma si è limitato a spiegare (secondo le circostanze dedotte a prova dagli stessi appellanti) che il cancello a sbarramento della strada era stato da lui collocato previo accordo con la titolare della servitù, Giovanna Viganò, la qual cosa, se anche vera, non poteva ragionevolmente indurre nei Pallini il convincimento che la servitù fosse stata, in tal modo, eliminata....".

Contro questa decisione ricorrono per Cassazione i coniugi Pallini sulla base di quattro motivi.

---

---

Resistono con controricorso le controparti.

## **DIRITTO**

### Motivi della decisione

Con il primo motivo denunciando violazione dell'art. 2643 c.c.; nonché contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia assumono i ricorrenti che il mancato richiamo nel loro atto della asserita servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale 673-d, la situazione di fatto da essi, potuta osservare, le assicurazioni ricevute dal venditore Ferdinando Carrara e le risultanze del piano regolatore del Comune di Seriate, erano motivi per escludere qualsiasi servitù a carico del detto mappale del fabbricato che acquistavano.

L'atto costitutivo di un diritto reale, tempestivamente trascritto, è opponibile agli aventi causa del costituente i quali abbiano acquistato come liberi il fondo, quand'anche risulti che essi non fossero a conoscenza dell'esistenza dell'onere reale sull'immobile oggetto di compravendita, in quanto l'acquirente è tenuto a riconoscere le servitù costituite dal suo dante causa, data la priorità del diritto effettivamente acquistato e trascritto.

Non vale sostenere quindi dai ricorrenti il mancato richiamo nel loro atto di acquisto dall'asserita servitù di passaggio, in quanto l'atto costitutivo ha effetto anche, nei confronti di chi abbia acquistato il fondo come libero per il semplice fatto oggettivo della trascrizione.

Nella specie poi, come hanno rilevato i giudici del merito, la servitù venne costituita con rogito del 18 giugno 1971 stipulato tra la venditrice e l'acquirente Ferdinando Carrara (dante causa dei convenuti nell'actio confessoria), atto richiamato nella compravendita del 3 aprile 1980 dal Carrara ai convenuti Pallini-Lussuardi, dal che la conseguenza che l'uso della normale diligenza avrebbe consentito agli stessi di conoscere l'esistenza e gli estremi della servitù in questione.

Con il secondo motivo denunciando violazione e falsa applicazione dell'applicazione dell'art. 1074 c.c. i ricorrenti criticano l'opinione della Corte che il piano particolareggiato del Comune di Seriate non determinerebbe la perdita della utilitates per il fondo dominante e sostengono che se accanto alla pretesa strada privata esistente sulla particella 673-d si aggiungesse la strada prevista da tale piano, gli attori non goderebbero di una strada larga sei metri, ma di una vera e propria "autostrada" larga dodici metri.

Secondo i ricorrenti inoltre la Corte del merito avrebbe asserito che le servitù volontarie non si estinguono con il venir meno della utilitas per la quale furono costituite.

La censura è infondata.

Le servitù volontarie a differenza di quelle coattive che si estinguono con il venir meno della necessità per cui sono state imposte, non si estinguono con il cessare delle utilitas per la quale sono state costituite, ma vengono meno soltanto per confusione, prescrizione o quando siano stipulate nuove pattuizioni consacrate in atto scritto, che ne modifichino l'estensione o le sopprimano.

La Corte di appello che a tale criterio si è attenuta, ha costantemente rilevato che la costruzione della strada pubblica non determina la perdita per il fondo dominante dell'utilità ricavabile dalla strada oggetto della servitù, essendo nato che il concetto di utilitas è tanto ampio da comprendere ogni vantaggio, anche non proprio economico del fondo dominante, come quello di assicurargli una maggiore amenità, situazione questa sicuramente configurabile nella fattispecie ove con l'esecuzione delle opere pubbliche, in aggiunta alla strada privata, il fondo dominante verrebbe a godere di un'ampia possibilità di accesso.

Con il terzo motivo denunciando violazione e falsa applicazione dell'art. 1485 c.c. assumono i ricorrenti che anche ammessa in ipotesi l'esistenza della servitù, la Corte avrebbe comunque errato nel rigettare la domanda di garanzia nei confronti di Ferdinando Carrara, dante causa di essi ricorrenti, che aveva garantito la inesistenza di servitù di alcun genere sul mappale 673-d.

Anche tale motivo è infondato.

La Corte del merito ha esattamente osservato che una responsabilità del Carrara non era configurabile sia perché i Pallini già sapevano e dovevano sapere dell'esistenza della servitù, sia perché il Carrara non ha detto che essa non esisteva, ma si limitava a spiegare (secondo le circostanze dedotte a prova dagli stessi Pallini) che il cancello a sbarramento della strada era stato da lui collocato previo accordo con la titolare della servitù, il che, anche se vero, non poteva ragionevolmente indurre nei Pallini il convincimento che la servitù fosse stata in tal modo eliminata.

Infatti come è stato innanzi ricordato le servitù volontarie possono venir meno soltanto per confusione, per prescrizione o quando siano state stipulate nuove pattuizioni, consacrate in atto scritto, che ne modifichino l'estensione o le sopprimono.

Quest'ultimo richiamo esclude qualsiasi ipotesi di responsabilità del Carrara, poiché gli acquirenti dovevano sapere che un diritto reale di servitù non si estingue in virtù di un semplice accordo orale, sicché non possono invocare come fonte di responsabilità del venditore un siffatto accordo.

Del pari infondato infine è il quarto e ultimo motivo di ricorso con il quale i ricorrenti lamentano che la Corte non abbia disposto ai sensi dell'art. 213 c.p.c. l'acquisizione del piano regolatore del Comune di Seriate, in quanto l'indagine su quello strumento urbanistico non attiene ad un punto decisivo della controversia, dal momento che anche la previsione di un'altra strada non faceva, come si è detto, venir meno la utilitas per la quale la servitù era stata costituita.

---

---

Il ricorso dunque va respinto, con la condanna dei ricorrenti, in solido alla rifusione delle spese a favore dei resistenti-

**P.Q.M.**

---

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido, al pagamento delle spese a favore dei consorti Bonezzi - Sacchi in lire 154,550 e degli onorari che liquida in lire 1.500.000 e delle spese a favore del Carrara in lire 45.250 e degli onorari che liquida in lire 1.200.000.

Così deciso in Roma, addì 25 ottobre 1993.

---



**Utente:** Rossi Domenico

Tutti i diritti riservati - © copyright 2011 - Dott. A. Giuffrè Editore S.p.A.

 **GIUFFRÈ EDITORE**