

**Precorso gratuito di preparazione  
all'esame di avvocato 2020  
"Iuris et de iure"**



**Corte di Cassazione Sezione 2 Civile**

**Sentenza 14 maggio 2019 n. 12798**

**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 (OMISSIS), rigetto' la domanda con la quale (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) avevano chiesto accertarsi l'esistenza di una servitu' di parcheggio, nei confronti del (OMISSIS), sul piazzale antistante l'albergo nominato "(OMISSIS)", che il Giudice di primo grado aveva, invece, accolto.

Della vicenda che precedette l'innesto della controversia giudiziaria e' necessario solo chiarire che i (OMISSIS)/ (OMISSIS) nel 2003 avevano alienato, con separati contratti, a (OMISSIS), prima, e alla (OMISSIS) e ai di lei figli, successivamente, due porzioni di una villa, restando in proprieta' della parte venditrice una porzione minoritaria (circa 1/4). Ancora successivamente, quest'ultima quota minoritaria era stata anch'essa alienata. Il (OMISSIS), proprietario del fondo sul quale la (OMISSIS) e figli pretendevano di esercitare il diritto di posteggio, in virtu' della servitu' attiva loro trasmessa dai venditori (OMISSIS)/ (OMISSIS), negava la sussistenza di un tale diritto. Da qui l'azione giudiziaria intrapresa da (OMISSIS) e figli nei confronti dei danti causa (OMISSIS)/ (OMISSIS), con chiamata in giudizio del (OMISSIS).

Avverso la statuizione d'appello ricorrono (OMISSIS), (OMISSIS), anche nella qualita' di rappresentante legale del figlio minore (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) esponendo cinque motivi di doglianza, ulteriormente illustrati da memoria.

Degli intimati resistono con controricorso (OMISSIS) e (OMISSIS).

**RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo i ricorrenti denunziano violazione degli articoli 1027 e segg., 1058 e 1062 c.c., nonche' violazione e falsa applicazione degli articoli 1362, 1363 e segg. c.c., in relazione all'articolo 360 c.p.c., n. 3.

Questi, in sintesi, gli assunti impugnatori:

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

**Precorso gratuito di preparazione  
all'esame di avvocato 2020  
"Iuris et de iure"**



- la Corte d'appello aveva errato nell'escludere che non potesse configurarsi, per mancanza di utilitas, una servitu' di parcheggio, sul presupposto che "per determinare l'utilitas e' 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 (OMISSIS), proprietario dell'albergo e del terreno circostante, nel vendere una parte del terreno al (OMISSIS), proprio tenuto conto della caratteristica dei luoghi, tale da non consentire il posteggio su strada pubblica, aveva costituito la servitu' di cui si discute a favore del fondo acquistato dal (OMISSIS) e gravante su parte del fondo (piazzale dell'albergo), rimasto in proprieta' del (OMISSIS), ottenendo, in contropartita, il divieto di edificare immobili da adibire ad attivita' concorrenziali; nel 1967 la restante parte del fondo venne ceduta a (OMISSIS), senza menzionare l'esistenza della servitu';
- la servitu' era stata riconosciuta dallo stesso proprietario dell'intero fondo nel momento in cui aveva disposto l'alienazione in favore del (OMISSIS);
- al servizio della servitu' 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 realita' dell'onere sulla base delle dichiarazioni negoziali di cui al rogito del 1962: "il venditore per se', successori o aventi causa consente al sig. Enzo (OMISSIS), suoi successori ed aventi causa il posteggio di autoveicoli di sua proprieta' sul piazzale dell'albergo (OMISSIS) 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 perche' la sentenza avesse affermato che con la disposizione negoziale "non si parla propriamente di servitu'", che, invece, doveva riconoscersi in favore dei ricorrenti, stante che il (OMISSIS), che aveva acquistato l'albergo, nel 1969, da (OMISSIS), che, a sua volta, lo aveva ricevuto da (OMISSIS), non poteva sottrarsi al vincolo reale gravante sull'immobile;
- non poteva avere alcun rilievo la circostanza, come aveva chiarito la sentenza di primo grado, che non fosse stata annotata "la servitu' passiva a carico del fondo di proprieta' del signor (OMISSIS) (il quale) dovra' eventualmente dolersene con i propri danti causa".

2. Con il secondo motivo il ricorso prospetta violazione e falsa applicazione degli articoli 1362 e 1363 c.c. e segg., in relazione all'articolo 360 c.p.c., n. 3, nonché omesso esame di un fatto controverso e decisivo, in relazione all'articolo 360 c.p.c., n. 5.

Questi, in sintesi, gli assunti impugnatori:

**Precorso gratuito di preparazione  
all'esame di avvocato 2020  
"Iuris et de iure"**



- la sentenza di secondo grado, a differenza di quella di primo, aveva interpretato il contratto del 1962 senza tener conto dei 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 contemperamento 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 eccezione di prescrizione per non uso.

3. Con il terzo motivo viene ipotizzata violazione e falsa applicazione degli articoli 2644, 2659 e 2665 c.c., in relazione all'articolo 360 c.p.c., n. 3.

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 (OMISSIS) (nel 1962) e poi alla (OMISSIS) (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 (OMISSIS)" 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 allegava 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'articolo 2665 c.c., 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.

**Precorso gratuito di preparazione  
all'esame di avvocato 2020  
"Iuris et de iure"**



4. Con il quarto motivo i ricorrenti lamentano violazione e falsa applicazione degli articoli 1058 c.c. e segg., articoli 115 e 116 c.p.c., in relazione all'articolo 360 c.p.c., n. 3.

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 servitu' attiva e, pertanto, non aveva rilievo alcuno la circostanza che l'originario unico proprietario, (OMISSIS), il quale, nel 1962, aveva costituito la servitu' in favore della parte di fondo venduta al (OMISSIS), non avesse, poi, menzionato la esistenza della predetta servitu', allorquando, cinque anni dopo, aveva trasferito la parte restante del fondo, che includeva il piazzale, al figlio (OMISSIS); difatti, il Tribunale aveva esattamente puntualizzato che "cio' che non risulta annotata e' la servitu' passiva a carico del fondo di proprieta' del signor (OMISSIS) che dovra' eventualmente dolersene con i propri danti causa";

5. Con il quinto motivo, subordinato al disconoscimento della vantata servitu', i ricorrenti deducono violazione e falsa applicazione degli articoli 346 e 343 c.p.c., in relazione all'articolo 360 c.p.c., n. 3.

Questi, in sintesi, gli assunti impugnatori:

- la Corte locale riformata la pronunzia di primo grado, la quale aveva condannato il (OMISSIS) "a cessare di impedire l'uso del piazzale per il posteggio", aveva sostenuto che nei rapporti interni (OMISSIS)/ (OMISSIS) e (OMISSIS), quest'ultimo non aveva proposto appello, e, pertanto, ai sensi dell'articolo 346 c.p.c., non poteva piu' coltivare la domanda con la quale, in primo grado, aveva chiesto che, in caso di mancato riconoscimento della servitu', gli fosse riconosciuta una riduzione del prezzo d'acquisto;

- l'asserto non era divisibile, 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 piu' recente orientamento di legittimita', al quale intende dare continuita', secondo il quale in tema di servitu', lo schema previsto dall'articolo 1027 c.c., non preclude in assoluto la costituzione di servitu' avente ad oggetto il parcheggio di un'autovettura su fondo altrui, a condizione che, in

**Precorso gratuito di preparazione  
all'esame di avvocato 2020  
"Iuris et de iure"**



base all'esame del titolo e ad una verifica in concreto della situazione di fatto, tale facolta' 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 ipotizzabilita' di una tale servitu' senza aver dimostrato una concreta incompatibilita' nel senso sopra chiarito, ne consegue la erroneita' 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 servitu' non avrebbe potuto operare poiche' non annotata a carico del fondo servente di proprieta' del (OMISSIS). Difatti, quest'ultimo ebbe ad acquistare nel 1969 da (OMISSIS) l'albergo con il piazzale e il terreno di pertinenza, quest'ultimo, a sua volta, aveva ricevuto il compendio, vari mesi prima, da (OMISSIS) (unico primigenio proprietario dell'intera area, della quale aveva venduto una parte al (OMISSIS), nel 1962). In seno all'atto di vendita al (OMISSIS) del 1962 era stata invece inserita la clausola di cui qui si discute.

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

In virtu' del c.d. principio di ambulatorieta' delle servitu', l'alienazione del fondo dominante comporta anche il trasferimento delle servitu' attive ad esso inerenti, anche se nulla venga al riguardo stabilito nell'atto di acquisto, cosi' come l'acquirente del fondo servente - una volta che sia stato trascritto il titolo originario di costituzione della servitu' - riceve l'immobile con il peso di cui e' gravato, essendo necessaria la menzione della servitu' 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 piu' 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 puntualita', il canone ermeneutico violato correlato al materiale probatorio acquisito. Si e', infatti, osservato che "L'opera dell'interprete, mirando a determinare una realta' storica ed obiettiva, qual e' la volonta' delle parti espressa nel contratto, e' tipico accertamento in fatto istituzionalmente riservato al giudice del merito, censurabile in sede di legittimita' soltanto per violazione dei canoni legali d'ermeneutica contrattuale posti dagli

**Precorso gratuito di preparazione  
all'esame di avvocato 2020  
"Iuris et de iure"**



articoli 1362 c.c. e ss., 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 dell'articolo 360 c.p.c., n. 5), 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 e' 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 ammessa 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 e' 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 e' 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 (e' utile ricordare, a quanto sopra si e' accennato a riguardo del complessivo accordo), ne' 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 e' 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'articolo 1362 c.c. e segg., senza



**Precorso gratuito di preparazione  
all'esame di avvocato 2020  
"Iuris et de iure"**



che occorra ulteriormente onerare il ricorrente di ricercare egli, con specificita', la ratio decisoria avversata.

7. Anche il terzo motivo e' 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 servitu' dai ricorrenti, e la specificazione del peso e delle modalita' d'esercizio.

Inoltre, siccome chiarito piu' volte da questa Corte, peraltro, in conformita' al chiaro contenuto dell'articolo 2665 c.c., non ogni omissione e inesattezza della nota di trascrizione determina l'invalidita' 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.

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 legittimita', alla Corte d'appello di Firenze, altra sezione.