

05737-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. VINCENZO CORRENTI

- Presidente -

SERVITÙ

Dott. UBALDO BELLINI

- Consigliere -

Dott. ALDO CARRATO

- Consigliere -

Ud. 15/11/2018 -

CC

Dott. GIUSEPPE GRASSO

- Consigliere-

R.G.N. 17306/2015

Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO

- Rel. Consigliere

Rep. e/

ha pronunciato la seguente

Cau. 5737

ORDINANZA

sul ricorso 17306-2015 proposto da:

LUIGI e

FILOMENA, rappresentati e

difesi dall'Avvocato DOMENICO DI STASIO ed elettivamente domiciliati a

) per procura speciale a

marginale del ricorso

- ricorrenti -

contro

DOMENICO,

FILOMENA,

PASQUALE,

PASQUALINA,

BIAGIO,

FILOMENA,

NICOLA,

SILVANA,

RAFFAELLA, quale erede di Luigi

ed Emilia

SERGIO e I

MARIA ROSARIA, rappresentati

e difesi dall'Avvocato I

elettivamente domiciliano per

procura speciale in calce al controricorso

- controricorrenti -

nonché

ord
3606
2018

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 3513/2014 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata l'1/8/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 15/11/2018 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO;

FATTI DI CAUSA

Maria Angela Gian Bruno Villa, Rosa Di Stasio,
 Pasqualina Pasquale Domenico ,
 Filomena Silvano Luigi Emilia ,
 Maria Rosaria Muraglia, Biagio Eva ,
 Domenico Statuto, Sergio ed altri, con citazione
 notificata in data 31/10/1994, hanno convenuto in giudizio
 Luigi e Filomena Gli attori, dopo aver
 premesso di essere proprietari di unità immobiliari site a San
 Leucio di Caserta, tutte prospicienti la Prima Traversa Privata
 interna di via Nuova per Castelmorrone, e di aver ceduto - fin
 dall'acquisto di ogni singolo lotto dalla comune dante causa
 Luisa Marzollo - tre metri (divenuti poi quattro per volontà
 comune delle parti), per l'intera lunghezza di ogni singolo
 fondo, al fine di ricavare una strada privata (prima traversa
 privata via Nuova per Castelmorrone) che servisse tutti i fondi
 interclusi ponendoli in comunicazione con la strada comunale
 per Castelmorrone-Caserta, hanno dedotto che: - all'imbocco



della predetta traversa privata e prospiciente via Nuova per Castelmorrone, con ingresso solo ed esclusivamente da quest'ultima pubblica via, sono collocati il fondo e l'abitazione di proprietà dei convenuti: con atto notarile del 16/6/1969, infatti, i convenuti hanno acquistato una "zona di terreno in agro Caserta località Croce e l'estensione di metri quadrati 1000 posta a confine con una creanda strada"; - i convenuti, a differenza degli attori, non hanno ceduto (anche perché non era contrattualmente previsto) la benché minima parte del fondo di loro proprietà per la realizzazione della traversa privata sopra indicata, né hanno partecipato alla realizzazione del relativo manto d'asfalto e della fognatura e di tutto ciò che d'altro gli istanti hanno realizzato a loro cura e spese; - i convenuti, però, da alcuni mesi, hanno preso a fare continuo ed illegale uso della strada, lasciando in sosta autovetture di loro proprietà ed accedendovi sempre più spesso, minacciando di aprirvi, sulla base di presunti ed inesistenti diritti, passi carrabili e pedonali; - i convenuti, inoltre, durante il rifacimento del muro di cinta, hanno realizzato un bauletto in cemento armato che, nella parte superiore e per circa 4 cm, invade la traversa privata degli attori; - gli alberi collocati lungo il fondo di proprietà dei convenuti, infine, invadono illegalmente in altezza la predetta strada privata e devono, quindi, essere recisi.

Gli attori, quindi, avendo interesse ad ottenere una sentenza che dichiari che nessun diritto i convenuti vantano sulla strada per cui è causa, essendo la stessa di esclusiva proprietà degli attori, hanno chiesto che il tribunale: 1) accerti che i convenuti non vantano alcun diritto sulla strada indicata; 2) ordini, quindi, ai convenuti di non fare alcun uso di tale strada, né pedonale né carrabile, e di astenersi dal parcheggiare le auto in sosta; 3) condanni i convenuti a



rimuovere lo spessore del bauletto in cemento armato posto sul muro di cinta del fondo di loro proprietà per la parte orizzontalmente invadente la prima traversa; 4) condanni i convenuti a recidere tutti i rami degli alberi posti lungo il fondo di loro proprietà nella parte in cui invadono la detta traversa.

I convenuti si sono costituiti in giudizio ed hanno eccepito: - di avere usato la strada per la sosta da circa vent'anni; - di aver costruito il bauletto di cemento da oltre vent'anni, senza alcuna contestazione in quanto realizzato esclusivamente sulla loro proprietà; - gli alberi di loro pertinenza non hanno mai invaso la strada per cui è causa; - le stradine private sono state sempre utilizzate in modo pacifico e sono di proprietà comune posto che, per volontà espressa della comune venditrice, le strade sono in comunione tra tutti gli acquirenti e la stessa venditrice, ed essendo altresì stabilito che potevano aprirsi luci e vani di accesso.

Il tribunale di Santa Maria C.V., con sentenza del 2005, ha rigettato la domanda proposta dagli attori sul rilievo che gli stessi non avevano dimostrato di essere gli esclusivi proprietari della strada. Il tribunale, invece, non si è pronunciato sulle domande relative alla rimozione del bauletto in cemento armato ed alla rimozione dei due cancelli. Quanto agli alberi, il tribunale ha ritenuto che gli attori non avevano fornito la prova della presenza di rami travalicanti il muro di confine del lotto di proprietà dei convenuti.

Maria Angela Gian Bruno Villa, Rosa Di Stasio,
 Pasqualina | Pasquale Domenico ,
 Filomena Silvano Luigi Emilia ,
 Maria | Rosaria Muraglia, Biagio Eva ,
 Domenico Statuto e Sergio hanno proposto appello
 contestando la decisione del tribunale nella parte in cui si è
 discostata dalle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio con



motivazione contraddittoria e non rispondente agli accertamenti tecnici eseguiti ed alle risultanze delle scritture notarili prodotte, le quali inequivocamente delimitano la proprietà alienata agli appellati con esclusivo riferimento alla *"zona di terreno in agro Caserta località Croce e l'estensione di metri quadrati 1000 posta a confine con una creanda strada"*.

Luigi e Filomena si sono costituiti in giudizio rinviando alla motivazione del giudice di primo grado.

La corte d'appello di Napoli, con sentenza dell'1/8/2014, ha accolto l'appello e, per l'effetto, ha: 1) accertato che Luigi e Filomena non hanno alcun diritto sulla Prima Traversa Privata Interna di via Nuova per Castelmorrone in San Leucio di Caserta; 2) ordinato ai convenuti di non far alcun uso della Prima Traversa Privata Interna di via Nuova per Castelmorrone in San Leucio di Caserta, né pedonale, né carrabile, e di astenersi dal parcheggiare in detta strada le auto in sosta; 3) condannato i convenuti a rimuovere lo spessore del bauletto in cemento armato posto sul muro di cinta del fondo di loro proprietà per la parte orizzontalmente invadente la Prima Traversa Privata Interna di via Nuova per Castelmorrone in San Leucio di Caserta; 4) condannato i convenuti a recidere tutti i rami degli alberi posti lungo il fondo di loro proprietà nella parte in cui invadono la Prima Traversa Privata Interna di via Nuova per Castelmorrone in San Leucio di Caserta.

La corte, in particolare, per quanto ancora interessa, dopo aver evidenziato come, con l'atto notarile del 1969, l'oggetto della compravendita è stato chiaramente delimitato esclusivamente agli indicati mille metri quadrati *"in parte da distaccarsi da maggiore consistenza e precisamente quella zona di confine con via provinciale S. Leucio/Castelmorrone ad ovest, con creanda strada larga complessivamente metri 8 a*



nord, con restante fondo est e con beni a sud ...”, ha ritenuto che, secondo quanto risulta dalla piana e chiara lettura del testo negoziale, il riferimento alla cd. *“creanda strada”* non è altro che *“un riferimento volto ad identificare i confini perimetrali del fondo alienato ed in particolare il confine a nord”*. Del resto, ha aggiunto la corte, *“il medesimo atto con precisione identifica anche gli altri tre restanti punti di confine e cioè vale a dire quelli ad ovest, est e sud”*. L’oggetto della compravendita, ha proseguito la corte, è stato, quindi, del tutto correttamente rappresentato ed individuato dalla consulenza tecnica d’ufficio di primo grado, come evidenziato dalla planimetria generale della zona di cui all’allegato A dell’elaborato tecnico. Né rileva, ha osservato ancora la corte, il fatto che la prima traversa privata (la cd. *“creanda strada”*) fosse stata già realizzata al momento del trasferimento, non inficiando l’inequivoco dato letterale del contratto, che fa riferimento a tale strada *“solo ai fini della delimitazione dei giusti confini della proprietà alienata”*. Il predetto contratto, ha concluso la corte, nulla dice in ordine all’obbligo da parte degli acquirenti appellati di cedere una parte del loro terreno ai fini della costituzione di tale strada, per cui è fuor di dubbio che nessun diritto gli appellati vantino sulla prima strada privata.

La corte, quindi, ha accolto la domanda proposta dagli attori a norma dell’art. 949, comma 1°, c.c. con le conseguenti inibitorie.

Luigi e Filomena con ricorso notificato il 30/6/2015, hanno chiesto, per due motivi, la cassazione della sentenza, dichiaratamente non notificata.

Hanno resistito, con controricorso notificato in data 10/9/2015, Domenico Filomena Pasquale
 Pasqualina Biagio Filomena
 Nicola Silvana Raffaella quale

erede di Luigi ed Emilia Sergio e
 Maria Rosaria

Sono rimasti intimati Maria Angela Gian Bruno
 Villa, Rosa Di Stasio, Pasquale Eva Muraglia, Biagio
 Domenico Statuto, Antonietta Cuomo, Eva
 Piera Farina, Giuseppe Gasparino, Teresa Russo,
 Nicola Onorato, Assunta Cuccaro, Ida Roccasalva, Maria
 Cambarau Filomena, Angela Maria Grazia e
 Daniela

Le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 1350 e 1362 c.c. e 112 e 132 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che gli appellati si fossero limitati a rinviare pedissequamente alla motivazione del giudice di prime cure, laddove, al contrario, essi avevano chiesto il riconoscimento dei diritti loro trasferiti dall'atto di provenienza. La corte d'appello, invece, hanno aggiunto i ricorrenti, senza nemmeno esaminare tale richiesta, ha motivato la propria decisione prendendo in esame esclusivamente l'atto notarile del 1969 e ritenendo che il riferimento alla cd. "*creanda strada*" non è altro che un elemento volto ad identificare i confini perimetrali del fondo alienato ed, in particolare, il confine nord, senza rinvenire nell'atto alcun riferimento a diritti sulla strada, per cui ha ritenuto corretta la conclusione cui era giunto il consulente tecnico d'ufficio. Quest'ultimo, tuttavia, hanno proseguito i ricorrenti, pur ripercorrendo correttamente la cronologia dei fatti, è giunto a conclusioni aberranti sotto il profilo giuridico quando, in particolare, ha ritenuto che il diritto di apertura di porte e finestre sulla prima traversa privata, pur trasferito ai


coniugi non significasse che erano stati concessi agli stessi i diritti di accesso e di transito sulla strada, laddove, al contrario, se si ha il diritto di aprire porte e finestre su una strada, in quanto previsto dai precedenti titoli di provenienza, si ha anche il diritto di accesso e transito sulla strada. La corte d'appello, invece, hanno concluso i ricorrenti, si è limitata ad una lettura dell'atto di acquisto ignorando i diritti scaturenti dai titoli di provenienza richiamati nell'atto, ovvero il diritto di aprire porte e finestre su una strada, che contiene in maniera implicita il diritto di accesso e transito sulla stessa.

2. Con il secondo motivo, i ricorrenti, lamentando l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto decisivo per il processo ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c., in relazione agli artt. 1362 e 1369 c.c. e 112 e 132 c.p.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha immotivatamente riformato la sentenza del tribunale senza considerare, per un verso, che gli attori sono privi di legittimazione attiva sulla parte di strada ancora di proprietà della Marzolla e che lo stradone era destinato, per volere della proprietaria, a sede stradale al servizio di tutti gli acquirenti e non solo ad una parte di essi, e, per altro verso, che il diritto dei ricorrenti di accedere sulla strada è stato attribuito agli acquirenti della p.lla 306, con la facoltà di aprire porte e finestre, a mezzo dell'atto di vendita dalla Marzolla ai coniugi Minutillo-Sparano e poi, a seguito del ritrasferimento del predetto lotto alla Marzolla, da quest'ultima ai ricorrenti.

3. I motivi, da esaminare congiuntamente per l'intima connessione dei temi trattati, sono infondati. Premesso che l'*actio negatoria servitutis* è un'azione di accertamento diretta soltanto a far dichiarare l'inesistenza del diritto nei confronti di

chi lo afferma e, pertanto, la relativa causa ha natura scindibile per cui, nel caso di pluralità di fondi, siano essi serventi o dominanti, non dà luogo, né dal lato attivo né da quello passivo, ad un'ipotesi di litisconsorzio necessario tra i proprietari interessati, dovendo sempre ravvisarsi una pluralità di rapporti di servitù (Cass. n. 10470 del 2001), rileva la Corte che, in generale, l'interpretazione di un atto negoziale costituisce un tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, normalmente incensurabile in sede di legittimità, salvo che per omesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti, alla stregua del cd. "*minimo costituzionale*" del sindacato di legittimità sulla motivazione ai sensi del n. 5 dell'art. 360 c.p.c., nella formulazione vigente *ratione temporis*, ovvero, ancora, ai sensi dell'art. 360 n. 3, c.p.c., per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, previsti dall'art. 1362 e ss. c.c. (Cass. n. 14355 del 2016, in motiv.; Cass. n. 7927 del 2017). Costituisce, in effetti, principio di diritto del tutto consolidato presso questa Corte quello per cui, con riguardo all'interpretazione del contenuto di una convenzione negoziale adottata dal giudice di merito, l'invocato sindacato di legittimità non può avere ad oggetto la ricostruzione della volontà delle parti (Cass. n. 7927 del 2017, in motiv.), che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati appunto a quel giudice, ma deve appuntarsi esclusivamente sul (mancato) rispetto dei canoni normativi di interpretazione dettati dal legislatore agli artt. 1362 e ss. c.c. ovvero sul vizio (nella specie, però, non invocato dalla ricorrente) di motivazione nei limiti previsti dal vigente testo dell'art. 360 n. 5 c.p.c. (Cass. 23701 del 2016, in motiv.). Nel caso di specie, la corte d'appello, dopo aver evidenziato che l'oggetto della compravendita con la quale nel 1969 i ricorrenti hanno acquistato l'immobile di loro proprietà, è chiaramente

delimitato esclusivamente agli indicati mille metri quadrati *"in parte da distaccarsi da maggiore consistenza e precisamente quella zona di confine con via provinciale S. Leucio/Castelmorrone ad ovest, con creanda strada larga complessivamente metri 8 a nord, con restante fondo est e con beni a sud ..."*, ha ritenuto che, secondo quanto risulta dal testo dell'atto, il riferimento alla cd. *"creanda strada"* non è altro che *"un riferimento volto ad identificare i confini perimetrali del fondo alienato ed in particolare il confine a nord"*; del resto, ha aggiunto la corte, *"il medesimo atto con precisione identifica anche gli altri tre restanti punti di confine e cioè vale a dire quelli ad ovest, est e sud"*. Ne consegue, ha osservato ancora il giudice di merito, che, in base all'inequivoco dato letterale del contratto, il riferimento alla predetta strada rileva *"solo ai fini della delimitazione dei giusti confini della proprietà alienata"*. In base al contratto d'acquisto, ha concluso la corte distrettuale, è fuor di dubbio che gli acquirenti non possano vantare sulla strada privata alcun diritto. Ritiene la Corte che l'interpretazione del contratto che il giudice di merito ha fornito nella sentenza impugnata risulta senz'altro conforme alle norme che presiedono all'interpretazione del contratto e non è, quindi, censurabile per violazione di tali disposizioni. Risponde, in effetti, ad un orientamento consolidato il principio per cui, in sede di interpretazione del contratto, ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il primo e principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate (Cass. n. 7927 del 2017, in motiv.). Si è, anzi, precisato al riguardo che, tutte le volte in cui il canone fondato sul significato letterale delle parole, previsto dall'art. 1362, comma 1°, c.c., è sufficiente, l'operazione ermeneutica deve ritenersi, come nella specie, utilmente e definitivamente,



conclusa (cfr. Cass. n. 5595 del 2014; Cass. n. 9786 del 2010). D'altra parte, *"per sottrarsi al sindacato di legittimità, l'interpretazione data dal giudice di merito ad un contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili, e plausibili, interpretazioni; sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito, dolersi in sede di legittimità del fatto che fosse stata privilegiata l'altra"* (Cass. 27136 del 2017; Cass. n. 6125 del 2014). Neppure risulta fondata la censura con la quale i ricorrenti hanno dedotto l'omesso esame, da parte della corte d'appello, del fatto che il diritto di accedere sulla strada sarebbe stato ad essi implicitamente attribuito, come acquirenti della p.lla 306, con l'espressa previsione, negli atti provenienza, della facoltà di aprire porte e finestre sulla relativa strada. La sentenza impugnata è stata, infatti, depositata in data 1/8/2014 e ricade, pertanto, nella formulazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c. quale risulta dalle modifiche introdotte dall'art. 54, comma 1, lett. b), del d.l. n. 83 del 2012, conv. con la l. n. 134 del 2012. Ed è noto che, secondo le Sezioni Unite (n. 8053 del 2014), tale disposizione non contempla più il vizio di insufficiente o contraddittoria motivazione della decisione circa un punto decisivo, ma una censura del tutto autonoma, che ha riguardo all'omesso esame di un fatto materiale, principale o secondario, risultante dagli atti ed avente carattere decisivo, idoneo a determinare un diverso esito del giudizio con carattere di certezza e non di mera probabilità del giudizio. Ora, come risulta dalla trascrizione in ricorso del corrispondente passo dell'atto d'appello (p. 9, 10), i ricorrenti avevano dedotto che il loro diritto di accedere sulla strada per cui è causa era stato ad essi



implicitamente concesso, come acquirenti della p.lla 306, dall'espressa attribuzione della facoltà di aprire porte e finestre contenuta negli atti provenienza, vale a dire: 1) l'atto con il quale, in data 28/5/1965, Lucia Marzolla aveva venduto ai coniugi Minutillo-Sparano la zona corrispondente alla predetta particella con l'espressa previsione che gli acquirenti, lungo tutto il lato nord della zona acquistata (vale a dire il lato confinante con restante terreno della venditrice che sarà destinato a nuova strada per la larghezza di otto metri), avrebbero potuto aprire porte e finestre senza il rispetto delle distanze legali; 2) l'atto con il quale i coniugi Minutillo-Sparano, in data 10/3/1966, hanno provveduto a rivendere alla Marzolla il predetto lotto, con l'espressa previsione che, per quanto non previsto nel predetto atto, le parti si riportavano al titolo di provenienza; 3) l'atto con il quale la Marzolla, in data 16/6/1969, ha ceduto ai ricorrenti la zona di terreno corrispondente, tra l'altro, alla p.lla 306, con l'esplicita previsione che la stessa veniva trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza e quant'altro, nulla escluso. La corte d'appello, in effetti, non risulta aver proceduto ad alcun esame di tale fatto (attributivo, in ipotesi, del diritto di servitù di passaggio) nonostante che lo stesso sia stato espressamente dedotto nel corso del giudizio di merito. Si tratta, tuttavia, di un fatto che, ove mai corrispondesse al vero, non sarebbe stato, pur se esaminato, decisivo ai fini desiderati dai ricorrenti: in materia di diritti reali di godimento, infatti, pur potendo il requisito della *utilitas* consistere, al fine della ricorrenza di una servitù prediale, in una destinazione del fondo servente a mera comodità od amenità del fondo dominante ovvero a soddisfacimento di bisogni sporadici del medesimo, la presenza di una porta o di una porta-finestra non

è inequivoca al fine di dimostrare una servitù di passaggio, ben potendo essa adempiere anche alla diversa funzione di fornire aria e luce all'immobile (Cass. n. 14693 del 2002).

4. Il ricorso dev'essere, quindi, rigettato.

5. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

6. La Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012.

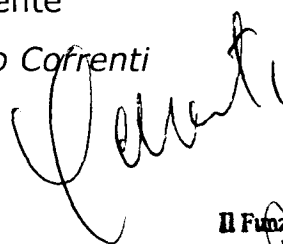
P.Q.M.

la Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese di lite che liquida nella somma di €. 2.700,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori e spese generali nella misura del 15%; dà atto della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 15 novembre 2018.

Il Presidente

Dott. Vincenzo Correnti



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 27 FEB. 2019

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

