

## **Cass., civ. sez. II, 16 febbraio 2015, n. 3036**

2.1. - Il secondo motivo, lamentando violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363 cod. civ., 191, 345 e 359 cod. pro. civ., censura la sentenza impugnata laddove non aveva tenuto conto di quanto stabilito con la convenzione di lottizzazione-comparto sottoscritta anche dal dante causa delle attrici e in base alla quale erano stati costruiti entrambi i fabbricati : la stessa, facendo riferimento alle dimensioni, forme, altezza e dimensioni degli edifici indicati nelle planimetrie e negli elaborati grafici allegati, conteneva la deroga alla disciplina sulle distanze di cui all'art. 905 cod. civ. Al riguardo, evidenzia che dalla convenzione e dalle planimetrie allegate - che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, ne costituivano parte integrante - erano chiaramente emerse le caratteristiche dei fabbricati confinanti ed erano facilmente riscontrabili gli affacci diretti con fra i corpi di fabbrica n. 2 e n. 3 del comparto A in deroga alle distanze di legge.

La sentenza impugnata non aveva esaminato la tavola progettuale recante il modello edilizio richiamato dall'art. 6.3 della tavola 13 contenenti norme urbanistiche, al quale dovevano conformarsi i fabbricati; erroneamente aveva ritenuto vietata la produzione in appello, senza compiere alcuna valutazione sulla indispensabilità che, in deroga al divieto sancito dall'art. 345, consente il deposito di documenti nuovi in appello.

2.2. - Il motivo è infondato.

La sentenza ha escluso la presenza di una espressa previsione con la quale, rinunciando alla prescrizione sulle distanze, fosse stata costituita a carico del fabbricato attoreo una servitù di veduta: la costituzione del diritto reale evidentemente non poteva rinvenirsi nella convenzione di lottizzazione e nelle planimetrie allegate laddove le stesse si limitavano a riportare le caratteristiche e la sistemazione degli edifici con i relativi affacci. Al riguardo, occorre ricordare che, ai fini della costituzione convenzionale di una servitù prediale, seppure non si richiede l'uso di formule sacramentali o di espressioni formali particolari, è necessario che dall'atto scritto si desuma la non equivoca volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario. Il richiamo dei precedenti di legittimità circa il valore delle planimetrie allegate al contratto per la individuazione dei beni immobili appare fuori luogo posto che, secondo la ricostruzione in fatto compiuta dai Giudici, nella specie è stata esclusa la previsione, nella convenzione di lottizzazione, della stessa costituzione del diritto.

D'altra parte, la servitù volontariamente costituita, per essere opponibile all'avente causa dell'originario proprietario del fondo servente, deve essere stata trascritta o espressamente menzionata nell'atto di trasferimento al terzo del fondo medesimo, rimanendo, altrimenti, vincolante solo tra le parti. (Cass.9457/11; 5158/2003).