

Cass., civ. sez. II, del 14 febbraio 2016, n. 2853

I motivi da 1 a 4 riguardano la proposizione della corte di merito secondo cui la servitù sarebbe stata costituita con il contratto di compravendita del 2 agosto 1982.

Col primo motivo di ricorso è dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 c.c. per avere la sentenza accertato la costituzione la servitù sulla particella n. 752 in presenza di una clausola contrattuale che limitava detto diritto ad altre particelle (nn. 585 e 350).

Col secondo motivo di impugnazione é dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 1059 c.c., per avere la corte territoriale interpretato la norma in modo da ritenere immediatamente costituita con la sola dichiarazione di un comproprietario la servitù di passaggio su di un bene comune e, comunque, possibile la costituzione la servitù a carico della quota indivisa di proprietà.

Col terzo motivo è denunciata omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso decisivo per il giudizio, consistente nel significato dato dalla corte fiorentina alla compravendita del 1982.

Col quarto motivo di ricorso é lamentata violazione e falsa applicazione dell'art. 1372 c.c., avendo la sentenza impugnata interpretato detto articolo nel senso che il contratto stipulato il 2 agosto 1982 fosse opponibile ai terzi.

I primi tre motivi sono fondati, mentre il quarto può considerarsi assorbito.

Come è noto, l'interpretazione del contratto è attività riservata al giudice del merito, le cui valutazioni sono censurabili in sede di legittimità solo per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale e per vizi di motivazione.

La clausola contrattuale, riprodotta dai ricorrenti all'interno del ricorso, ha il contenuto che segue: "il venditore assicura e garantisce alla parte acquirente e suoi eredi e aventi causa, il diritto di accesso alla parte posteriore del resede rappresentato dalla particella 584 del foglio 35, mediante il diritto di passo con ogni mezzo attraverso i resedi rappresentati dalle particelle 585 e 350 del foglio 35".

La disposizione contrattuale non menziona, dunque, la particella n. 752, della quale si era disinteressato anche l'atto divisionale di due anni prima, con cui venne peraltro costituita la servitù di passaggio sulla particella n. 350.

La corte di merito, come si è visto, ha attribuito, per quanto qui interessa, al contratto di compravendita anche il valore di negozio costitutivo della servitù sulla quota indivisa della particella n. 752: ciò in ragione del fatto che il transito su detta area era necessario per giungere al fondo dell'odierno controricorrente.

Tale opzione ermeneutica non tiene conto del contenuto letterale della pattuizione e della regola che assegna un fondamentale rilievo, nell'attività interpretativa, al significato testuale

delle parole e delle espressioni adottate. Si suole affermare, in tema di interpretazione dei contratti, che sia prioritario il canone fondato sul significato letterale delle parole, di cui all'art. 1362, 1° co. c.c., sicché, quando esso risulti sufficiente, l'operazione ermeneutica deve ritenersi utilmente, quanto definitivamente, conclusa (ad es.: Cass. 11 marzo 2014, n. 5595; Cass. 23 aprile 2010, n. 9786). Tale principio deve specificarsi nel senso che segue: quando la comune intenzione delle parti risulti chiara attraverso la formulazione delle clausole contrattuali, il giudice non è tenuto a ricorrere a criteri interpretativi sussidiari. In presenza, cioè, di una clausola che, sul piano testuale, è di significato univoco, deve esaminarsi se esistano indizi rilevatori di una difforme volontà delle parti e, in caso negativo, deve attribuirsi prevalenza al dato letterale, escludendosi alcuna ulteriore operazione ermeneutica (in tema: Cass. 9 dicembre 2014, n. 25840).

Se può risultare in concreto difficile distinguere le ipotesi in cui il dato letterale è coerente con l'intenzione delle parti da quelli in cui invece non lo è, va segnalato che nella fattispecie oggetto di esame il contratto di compravendita manca del tutto di richiamare - come si è visto - la particella n. 752; e va pure osservato che il menzionato negozio, pur citando la servitù di passaggio sulla particella n. 350, non ne disponga affatto la costituzione. Infatti, quest'ultima servitù, come ricordato dall'odierno ricorrente e rilevato dalla corte di appello, fu costituita con l'atto di divisione del 4 aprile 1980.

Sicché l'indagine interpretativa compiuta nella sentenza impugnata si è risolta, in ultima analisi, nell'affermazione della costituzione della servitù sulla particella n. 752, non menzionata nel contratto, quando quest'ultimo non programmava nemmeno la costituzione della servitù sulla particella n. 350, espressamente ivi indicata, e pure funzionale al raggiungimento del fondo dell'odierno ricorrente. Ora, è chiaramente contrario alle regole interpretative - in quanto oblitera irragionevolmente il dato letterale falsando il senso della comune intenzione dei contraenti che è desumibile dal testo contrattuale - assumere, nel silenzio dell'atto negoziale, che le parti intesero costituire una servitù su di una determinata particella, valorizzando, a tal fine, il dato della mera ricognizione di una diversa servitù, costituita su una distinta particella due anni prima.

E' del tutto chiaro, poi, che l'omessa menzione, nel contratto di compravendita, della costituzione della servitù sulla particella n. 752 non possa essere colmata da evenienze estrinseche, quali la supposta interclusione del fondo compravenduto.

D'altro canto, va aggiunto, il nominato contratto di compravendita non poteva prevedere la costituzione della servitù sulla particella n. 752, dal momento che questa, all'epoca, era ancora in comunione, e quindi nella titolarità pro quota del dante causa dell'odierno ricorrente (DG, che ebbe a vendere il proprio immobile con il nominato contratto del 2 agosto 1982).

Infatti, a norma dell'art. 1059 c.c. la servitù concessa da uno dei comproprietari di un fondo indiviso non è costituita se non quando gli altri la hanno concessa, unitamente o separatamente. Ai fini della costituzione volontaria della servitù, quindi, l'atto proveniente da uno solo dei comproprietari del fondo indiviso, pur non essendo privo di effetti giuridici, non è idoneo a costituire una servitù passiva (per tutte: Cass. 16 agosto 2000, n. 10822). Alla stregua di tale rilievo è, dunque, comunque errata in diritto l'affermazione della sentenza

impugnata secondo cui col contratto di compravendita si sarebbe costituita una servitù di passaggio a carico della quota indivisa di proprietà della particella n. 752 di cui era titolare l'alienante del fondo.

Ha obiettato il controricorrente che la corte di F avrebbe attribuito rilievo al riconoscimento della servitù operata da DA e DL, comproprietarie della particella n. 752, nel loro atto di compravendita del 25 febbraio 1986 e avrebbe dunque valorizzato l'adesione delle predette alla costituzione della servitù operata anni prima dall'altro comunista DG.

La ricostruzione prospettata dalla sentenza impugnata è tuttavia affatto diversa. La pronuncia ha voluto sottolineare che la dichiarazione in esame costituirebbe riprova della costituzione della servitù, avvenuta nel 1982, sulla quota di comproprietà spettante a DG: ora - a parte l'erroneità della tesi secondo cui la servitù potrebbe gravare su una quota indivisa del fondo -, è evidente che un atto di disposizione della quota non necessita dell'adesione da parte degli altri comproprietari, né la corte distrettuale ha affermato, sul punto, che tale adesione fosse necessaria per la costituzione della servitù.

Il dato della inidoneità del consenso dell'alienante, comproprietario della particella n. 752, alla costituzione della servitù su quest'ultima porzione immobiliare (giusta il cit. art. 1059 c.c.) rileva anche sul piano del vizio motivazionale della sentenza impugnata con riguardo alla questione concernente l'interpretazione del contratto di compravendita. Infatti la corte distrettuale avrebbe dovuto verificare, sul piano logico, se la mancanza di una espressa previsione della costituzione della servitù sulla detta particella non potesse dipendere proprio dall'accertata impossibilità giuridica di programmare una tale vicenda in presenza della *communio pro indiviso* della porzione immobiliare oggetto di lite.