

Cass. civ. sez. II del 26 aprile 2017 n. 10293

1.- Con il primo motivo del ricorso si censura il vizio di violazione e falsa applicazione degli artt. 113, 115 e 116 c.p.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione all'art. 360, n.ri 3 e 5 c.p.c. in riferimento agli artt. 1027, 1028 1031 c.c..

Col motivo si solleva, nella sostanza, la questione della valutazione, da parte della Corte territoriale, della "presunzione di conoscenza" reciproca della costituita servitù altius non tollendi, conoscenza ritenuta effettiva.

Il motivo non può essere accolto.

La Corte di Appello ha ritenuto che nell'atto di acquisto dei convenuti era stata pattuita una apposita clausola con cui l'originario unico proprietario dell'intero fondo aveva stabilito dei limiti di edificabilità a carico dei lotti in cui il fondo dominante era stato frazionato.

Tali limiti erano finalizzati a garanzia dell'amenità e o dell'armonia estetica dei luoghi proprio in vista della futura edificazione : in proposito va evidenziato che nell'atto era fatto riferimento al frazionamento catastale ed alla planimetria sottoscritta dai contraenti, nonché all'approvazione degli architetti circa l'aspetto esteriore delle costruzioni da realizzare.

Ne consegue che la Corte territoriale ha correttamente tenuto conto del tenore del testo contrattuale e ha ravvisato la fonte della servitù nella volontà negoziale, procedendo all'operazione ermeneutica del relativo contenuto, ritenendo in tal modo che le parti avevano individuato il fondo dominante nell'intero terreno ancora di proprietà della venditrice, di guisa che andava applicato il principio della cosiddetta indivisibilità di cui all'art. 1071 c.c..

Al riguardo va ribadito il principio che questa Corte ha già avuto modo di affermare in tema di permanenza del diritto di servitù e secondo il quale "in tema di servitù prediali, il principio della cosiddetta indivisibilità di cui all'art. 1071 cod. civ. comporta, nel caso di frazionamento del fondo dominante, la permanenza del diritto su ogni porzione del medesimo, salve le ipotesi di aggravamento della condizione del fondo servente; poiché tale effetto si determina "ex lege", al riguardo non occorre alcuna espressa menzione negli atti traslativi attraverso i quali si determina la divisione del fondo dominante, sicché nel silenzio delle parti- in mancanza di specifiche clausole dirette ad escludere o limitare il diritto-la servitù continua a gravare sul fondo servente, nella medesima precedente consistenza, a favore di ciascuna di quelle già componenti l'originario unico fondo dominante, ancora considerato alla stregua di un "unicum " al fini dell'esercizio della servitù , ancorché le singole parti appartengano a diversi proprietari, a nulla rilevando se alcune di queste, per effetto del frazionamento, vengano a trovarsi in posizione di non immediata contiguità con il fondo servente" (Cass. civ., sez. Seconda, sent. 31 gennaio 2006, n. 2168).

Deve, poi, escludersi che l'impugnata sentenza abbia, nella fattispecie, ritenuto sufficiente -ai fini della costituzione della servitù- la coscienza virtuale ed astratta da parte dei VR dell'esistenza del vincolo.

In definitiva la doglianza sollevata col motivo in esame si risolve nella censura peraltro non fondata dell'interpretazione del contratto insindacabile in ragione della correttezza della valutazione operata, come detto, dalla Corte distrettuale.

La doglianza è, quindi, infondata ed il motivo va respinto.