

Cass., civ. sez. II, del 8 giugno 2017, n. 14292

6. La Corte ritiene necessario esaminare, in via prioritaria, il (quarto) motivo con il quale il ricorrente ha censurato la sentenza impugnata per aver ritenuto, in violazione dell'art. 1061, comma 1° c.c., che la servitù in questione fosse sorta per destinazione del padre di famiglia pur se la stessa, in quanto relativa ad un tubo collocato tra due alloggi di una verticale, non è apparente.

La corte territoriale, in effetti, dopo aver accertato, in fatto, che la condotta d'acqua, di proprietà condominiale, che passa al di sotto dell'appartamento dell'O, serve l'appartamento di proprietà di AA e della s.n.c. IS, ha ritenuto che la corrispondente servitù è sorta (oltre che per contratto, a seguito dell'accettazione della stessa contenuta nell'atto di acquisto in capo al ricorrente, anche, sia pur per il tramite dell'accertamento operato dal consulente tecnico d'ufficio) per destinazione del padre di famiglia, quando l'originario ed unico proprietario dell'immobile, che aveva dato luogo (con la predisposizione della tubatura) alla corrispondente situazione di fatto, ha venduto i singoli appartamenti.

Ora, premesso che tal ultimo fatto, per come accertato dal giudice di merito, non risulta essere stato specificamente contestato nel corso del relativo giudizio, e che la destinazione del padre di famiglia è configurabile, a norma dell'art. 1061, comma 1° c.c., solo con riguardo alle servitù apparenti, vale a dire le servitù al cui esercizio sono destinate "opere visibile e permanenti", si tratta di stabilire (non avendolo accertato la corte d'appello: in tal caso, si sarebbe trattato di una quaestio facti incensurabile in sede di legittimità se correttamente motivata: Cass. n. 1043/2001; Cass. n. 3243/2005) se è, o meno, configurabile come apparente la servitù relativa alla tubazione d'acqua che passa al di sotto dell'appartamento del ricorrente.

La giurisprudenza di questa Corte è solita affermare, al riguardo, che, ai sensi dell'art. 1061, comma 1° c.c., è apparente soltanto la servitù al cui esercizio risultino destinate opere permanenti e visibili dal fondo servente, in modo da renderne presumibile la conoscenza da parte del proprietario di quest'ultimo (cfr. Cass. n. 2290/2004; Cass. n. 321/1998).

La precisazione per cui le opere permanenti devono essere "visibili dal fondo servente" non costituisce, tuttavia, una specificazione del concetto di apparenza, come tale insensibile a connotazioni puramente topografiche, come dimostra l'irrelevanza - costantemente affermata da questa Corte - del fatto che le opere siano collocate sul fondo servente, su quello dominante o sul fondo di un terzo (Cass. n. 7817/2006; Cass. n. 6357/1997).

Questa Corte ha avuto, così, occasione di precisare che la visibilità delle opere deve far capo ad un punto d'osservazione non necessariamente coincidente con il fondo servente, essendo essenziale, allo scopo, che queste rendano obiettivamente manifesta, per chi possieda detto fondo, la situazione di asservimento (Cass. n. 2994/2004; Cass. n. 2225/1976).

La visibilità dal fondo servente è, dunque, un'ipotesi normale ma non per questo esclusiva, essendo, piuttosto, sufficiente che le opere destinate all'esercizio della servitù siano visibili - anche se solo saltuariamente ed occasionalmente (Cass. n. 6522/1993) - da qualsivoglia altro punto d'osservazione, anche esterno al fondo servente, purché il proprietario di questo possa accedervi liberamente, come nel caso in cui le opere siano visibili da una vicina via pubblica.

Non rileva, quindi, che l'opera sia a vista né che il proprietario del fondo che si assume asservito abbia, in concreto, conoscenza dell'esistenza dell'opera.

L'apparenza della servitù, senza la quale non è possibile la costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia, si identifica, in definitiva, nell'oggettiva e permanente sussistenza di opere suscettibili di essere viste (anche se, in concreto, ignorate) che, per la loro struttura e consistenza, inequivocamente denuncino il peso imposto su un fondo a favore dell'altro (Cass. n. 3556/1995).

Non è, infine, necessario che l'apparenza, nei termini predetti, si estenda all'opera nel suo complesso: non è, quindi, l'entità dell'opera che rileva ma le opere in quanto segno obiettivo ed inequivoco della loro destinazione ad una determinata servitù (Cass. n. 9371/1992; Cass. n. 5020/1996).

A fronte di tali principi, appare, allora, evidente alla Corte come la tubatura idrica, pur se collocata al di sotto del pavimento dell'appartamento che funge da fondo servente - ed incontestatamente oggetto di proprietà comune (in tal senso, del resto, Cass. n. 7761/2010) - costituisca senz'altro un'opera oggettivamente visibile (sia pur occasionalmente: come, in effetti, il ricorrente ha confermato ammettendo di aver accertato l'esistenza della tubatura in occasione di lavori svolti nel suo appartamento), anche solo in parte, dal proprietario dello stesso, che, di fatto, inequivocabilmente (come, appunto, è il caso di una tubazione che trasporta acqua), rivela, per struttura e consistenza, l'onere che grava sull'appartamento servente a vantaggio dell'altro.

Il motivo risulta, dunque, infondato.