

## **Cass., civ. sez. II, del 7 gennaio 2019, n. 128**

2. Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1372 e 1376 c.c. (art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c.).

La corte d'appello ha riconosciuto l'efficacia del contratto nei confronti di parti diverse da quelle contraenti.

Il motivo è infondato.

La corte ha fatto applicazione del principio che le servitù si trasferiscono con il fondo cui ineriscono.

Tale principio importa che la titolarità attiva e passiva della servitù trapassa con il trasferimento del fondo, come conseguenza necessaria del trasferimento di questo, nella stessa guisa che trapassano inevitabilmente le qualità oggettive, vantaggiose o svantaggiose del fondo, anche quando la servitù non è menzionata nel titolo (Cass. n. 6680/1995; n. 5686/1985).

Nell'ambito del motivo in esame i ricorrenti evidenziano inoltre che la previsione riguardante la ripartizione delle spese dell'asta di fognatura riguardava i soli contraenti immediati e non gli aventi causa.

Ma a tale obiezione si deve replicare, sulla scorta degli insegnamenti di questa Suprema Corte, che il proprietario del fondo dominante è tenuto di per sé sopportare, in proporzione ai vantaggi che ne riceve, le spese necessarie per la conservazione della servitù sostenute dal proprietario del fondo servente, in applicazione estensiva dell'art. 1069, comma 3, c.c., e ciò anche quando le spese siano eseguite dal proprietario del fondo servente nel proprio interesse (Cass. n. 6653/2017).

Tale obbligo non è quindi legato a una specifica previsione del titolo.

Peraltro, nel caso in esame, tale previsione esisteva e di essa, secondo la ricostruzione in fatto operata dalla corte d'appello, i condomini erano consapevoli, perché i rispettivi atti di vendita richiamaavano la convenzione costitutiva di servitù.

3. Il terzo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 2643, comma 1, n. 4, c.c. e dell'art. 2659 c.c.

La corte di merito ha ritenuto che la trascrizione dell'atto costitutivo della supposta servitù sia avvenuta per effetto del deposito del titolo presso il notaio.

Diversamente il documento cui si riferisce la sentenza non è la nota di trascrizione, ma l'atto con il quale il notaio ha ricevuto in deposito il titolo.

Le ricorrenti richiamano il principio secondo il quale la servitù è opponibile al successivo acquirente solo se sia menzionata nella nota di trascrizione e le indicazioni in questa riportate consentano di individuare, senza possibilità di incertezza gli estremi della convenzione.

Il principio è esatto, ma i ricorrenti non tengono conto dell'ulteriore principio secondo cui al terzo acquirente di un fondo servente la servitù prediale è opponibile non soltanto quando il titolo costitutivo di essa è trascritto, ma anche quando la servitù è menzionata nell'atto di trasferimento (Cass. n. 757/1999).

E' stato già anticipato che la sentenza ha riconosciuto che gli atti con i quali le unità sono state assegnate ai singoli proprietari richiamaavano la convenzione costitutiva della servitù.

Tale statuizione, costituente ratio autonoma della decisione, non è investita dai motivi di ricorso.

In termini decisivi occorre ancora aggiungere che la trascrizione, in conformità ai principi generali, non condiziona l'efficacia dell'atto, ma riguarda l'opponibilità della servitù ai successivi terzi acquirenti del fondo servente, mentre nella specie il problema è sollevato dal successivo acquirente del fondo dominante.

In questo diverso ambito, il problema non è di opponibilità ma di esistenza della servitù al momento dell'acquisto in rapporto al principio di ambulatorietà del diritto reale.

Pertanto l'accertamento compiuto in proposito della corte d'appello, infondatamente censurato con il primo motivo di ricorso, esaurisce la vicenda.

4. Il quarto motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1117 bis, 1123, 1163 c.c. e 63 disp. att. c.p.c. e inoltre degli artt. 1130 e 1131 c.c. e dell'art. 77 c.p.c.

La fognatura interessata dai lavori non è in comproprietà dei Condominii cui è stato richiesto il contributo, ma appartiene al solo Condominio M, che non ha coinvolto gli altri Condominii nelle deliberazioni relative ai lavori.

Correlativamente la legittimazione non spettava all'amministratore dei Condominii, ma in ipotesi si singoli condomini.

La corte avrebbe invece considerato la fognatura un bene condominiale

Il motivo è infondato.

Intanto si rileva che la proprietà della fognatura in capo al solo Condominio "M" è necessariamente implicito nel riconoscimento della servitù, che descrive una relazione fra fondi appartenenti a proprietari diversi.

D'altronde risulta con chiarezza dalla sentenza che l'espressione in cui si accenna a una "proprietà comune" della fognatura ai sensi dell'art. 1117, comma 1, n. 3, c.c., non è intesa al riconoscimento della comproprietà della fognatura fra i tre Condominii, ma con essa si voleva giustificare l'applicabilità della disciplina condominiale, quanto alla rappresentanza e alla ripartizione delle spese.

In questo senso la sentenza ha correttamente applicato il seguente principio «la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio in tema di azioni negatorie o confessorie servitutis sussiste tutte le volte in cui sorga controversia sulla esistenza e sulla estensione di servitù prediali costituite a favore o a carico dello stabile condominiale nel suo complesso o di una parte di esso, in quanto in tali ipotesi le servitù medesime vengono esercitate o subite indistintamente da tutti i condomini e non singolarmente da ciascuno di essi (Cass. n. 2717/1982).

E' stato anche chiarito che «La legittimazione passiva dell'amministratore di condominio sussiste, con riguardo ad azioni negatorie e confessorie di servitù, anche nel caso in cui sia domandata la rimozione di opere comuni o (come nella specie) la eliminazione di ostacoli che impediscano o turbino l'esercizio della servitù medesima, non rendendosi necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini» (Cass. n. 919/2004).