

Civile Ord. Sez. 2 Num. 5062 Anno 2025

Presidente: BERTUZZI MARIO

Relatore: MACCARRONE TIZIANA

Data pubblicazione: 26/02/2025



## ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14276/2021 R.G. proposto da:

██████████ IMMOBILIARE SRL, elettivamente domiciliato in ROMA VIA ██████████  
██████████ 34-B, presso lo studio dell'avvocato ██████████  
██████████ che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
██████████

-ricorrente-

contro

CASSA DI PREVIDENZA AZIENDALE PER IL PERSONALE DEL MONTE DEI  
PASCHI DI SIENA, elettivamente domiciliato in FIRENZE ██████████  
██████████ 4, presso lo studio dell'avvocato ██████████  
██████████ che lo rappresenta e difende

-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO FIRENZE n. 759/2021 depositata il  
06/04/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 05/12/2024 dal Consigliere TIZIANA MACCARRONE.

#### FATTI DI CAUSA

1. ██████████ Immobiliare s.r.l. aveva concluso in data 10.11.2005 un contratto di compravendita immobiliare con Cassa di Previdenza Aziendale per il Personale del Monte dei Paschi di Siena avente ad oggetto un resede urbano -costituito dal piazzale sul quale affacciano i negozi siti in Siena, viale ██████████ via ██████████ di ██████████, già in precedenza acquistati dalla società, posto tra gli immobili e il sedime stradale-; nel contratto si evidenziava l'esistenza di una servitù di transito pedonale sull'area a favore delle unità immobiliari facenti parte del Condominio pure affacciante sul piazzale ma non si faceva alcun cenno anche ad una servitù di transito veicolare. Era emerso invece, dopo l'acquisto, che il transito sul resede avveniva da parte dei proprietari degli appartamenti facenti parte del Condominio anche con veicoli.

██████████ Immobiliare s.r.l. aveva quindi agito nei confronti della Cassa venditrice per ottenere la riduzione del prezzo, ex art.1489 c.c., a causa del deprezzamento dell'immobile acquistato derivante dall'esistenza della servitù di passaggio anche veicolare.

2. Costitutosi il contraddittorio, il Tribunale di Siena aveva respinto la domanda sottolineando la natura di onere apparente della servitù lamentata ed evidenziando, in fatto, che: -l'immobile di cui si discuteva era un resede dal quale si accedeva a un locale adibito a negozio, già condotto in locazione nel 1995 da ██████████, legale rappresentante di ██████████; -lo stesso ██████████, in qualità di legale rappresentante di altre società, aveva condotto in locazione nel 1999 altre porzioni immobiliari ad uso negozio e magazzino con accesso sempre dal resede in questione; -nel 2004 ██████████, quale legale rappresentante di ██████████ s.r.l., aveva acquistato ulteriori porzioni immobiliari dalla convenuta, sempre con accesso dal resede; - dall'istruttoria era emerso l'uso del resede anche come parcheggio.

3. ██████████ Immobiliare s.r.l. aveva impugnato la sentenza di primo grado, che era stata confermata dalla Corte di Appello di Firenze all'esito del giudizio di appello in base alle seguenti considerazioni: -l'appellante avrebbe voluto valorizzare il contenuto del contratto di compravendita per escludere qualsiasi onere di maggior approfondimento a proprio carico della situazione dei luoghi, con applicazione piena del principio dell'affidamento determinato nel compratore dalle dichiarazioni rese

dal venditore; -in concreto, era emerso che la servitù di passaggio sul resede era sempre stata non solo pedonale, come emergeva dall'atto di acquisto, ma anche veicolare, e la situazione non poteva non essere ben nota al legale rappresentante della società appellante, [REDACTED], che conosceva o doveva conoscere lo stato dei luoghi che frequentava pacificamente da oltre un decennio (in quanto conduttore di negozi a partire dal 1995); -risultava inoltre (oltre alla richiamata risalente frequentazione dei luoghi) *“dalle stesse dichiarazioni del [REDACTED], rese nel giudizio possessorio promosso contro la propria società, che egli stesso permetteva lo scarico e carico della merce da parte dei condomini anche sulla parte di piazzale di sua proprietà, confermando così di essere a perfetta conoscenza del transito veicolare”*; *“la circostanza rende irrilevante la dichiarazione contenuta nell'atto notarile ... inerente il solo transito pedonale ed esclude la responsabilità del venditore ex art.1489 c.c., trattandosi di oneri apparenti o comunque facilmente riconoscibili”* (nella motivazione della sentenza vi è ampio richiamo di precedenti giurisprudenziali di legittimità).

4. Propone ricorso per cassazione [REDACTED] Immobiliare s.r.l. affidandolo a tre motivi.
5. Ha resistito con controricorso la Cassa di Previdenza Aziendale per Monte dei Paschi di Siena.
6. Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

7. Con il primo motivo di ricorso [REDACTED] Immobiliare s.r.l. lamenta *“1. Violazione di legge. Violazione o falsa applicazione degli art.1061 II co e 1489 c.c. (art.360 n.3 c.p.c.)”*, richiamando, in particolare, il disposto dell'art.1061 co 2 c.c. *–“non apparenti sono le servitù quando non si hanno opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio”-* e l'art.1489 c.c. *-che prevede la possibilità di tutela con l'azione di riduzione del prezzo quando la cosa compravenduta sia gravata da oneri o diritti reali o personali non apparenti, che non siano stati dichiarati nel contratto e dei quali il compratore non abbia avuto conoscenza.*

Nel caso concreto la servitù di transito carraio sul resede a favore degli appartamenti del Condominio di via [REDACTED] n.13, che costituirebbe il *“peso”* lamentato come incidente sullo stesso, non risultava indicata nel rogito notarile, ove la servitù era stata specificamente individuata per il passaggio esclusivamente pedonale; essa non avrebbe potuto nemmeno essere considerata apparente, per totale assenza di opere destinate all'esercizio della servitù presentanti i requisiti di

obiettività, univocità e visibilità, come sarebbe stato invece necessario. Quanto affermato dalla Corte d'Appello di Firenze in ordine all'esistenza di una servitù di fatto e non trascritta di transito veicolare sul piazzale compravenduto, costituente un onere apparente, sarebbe pertanto errato, per assenza di segni visibili obiettivamente e permanentemente destinati al transito.

8. Con il secondo motivo di ricorso, erroneamente indicato come terzo, non essendovi un secondo motivo ulteriore e diverso, la società ricorrente lamenta "Violazione di legge. Violazione o falsa applicazione dell'art.1489 c.c. (art.360 n.3 c.p.c.)".

Premesso che l'esistenza di servitù passive non dichiarate ricadrebbe pacificamente nell'ambito di operatività dell'art.1489 c.c., [REDACTED] Immobiliare s.r.l. si duole del fatto che la Corte di merito: -non avrebbe considerato che l'onere esistente sul resede non sarebbe stato facilmente conoscibile; -non avrebbe tenuto conto dell'affidamento derivante dall'espressa dichiarazione del venditore in ordine all'inesistenza di pesi diversi da quelli indicati; -non avrebbe tenuto conto che l'art.1489 c.c., in ipotesi di espressa dichiarazione del venditore in ordine all'assenza sul bene di pesi diversi da quelli dichiarati, lo renderebbe responsabile per l'eventuale esistenza, al contrario, di pesi, tanto se questi fossero facilmente conoscibili, quanto, a maggior ragione, se essi non fossero apparenti.

9. Con il terzo motivo (erroneamente numerato come quarto, perché successivo al precedente) [REDACTED] Immobiliare s.r.l. lamenta la "Nullità della sentenza per motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile ovvero pseudomotivazione. Violazione dell'art.112 II co n.4 c.p.c. (art.360 n.4 c.p.c.)".

Secondo la ricorrente non esisterebbe alcun nesso logico tra il permesso di scaricare e caricare merci, che [REDACTED] avrebbe concesso, e l'esistenza di una servitù di transito veicolare; la valorizzazione della circostanza descritta, che la Corte di merito avrebbe effettuato per confermare la conoscenza della servitù di transito veicolare in capo al legale rappresentante di [REDACTED] Immobiliare s.r.l. e quindi in capo ad essa, costituirebbe un salto logico incidente sulla legittimità della motivazione, perplessa e oggettivamente incomprensibile.

10. Appare opportuno esaminare per primo l'ultimo motivo di critica evidenziato perché, ove la motivazione della sentenza d'appello presentasse effettivamente i vizi lamentati dalla società ricorrente, tali da integrare l'inesistenza di quel minimo costituzionale per essa richiesto ex art.111 Cost., sussisterebbe un'ipotesi di nullità

della sentenza rilevante ex art. 360 co 1 n.4 c.p.c., assorbente rispetto ad ogni altra valutazione sui motivi di ricorso precedenti.

10.1. Il motivo di ricorso in esame è destituito di fondamento.

10.2. Il richiamo della Corte d'Appello alle dichiarazioni effettivamente rese da ██████████ nell'ambito del giudizio possessorio intentato dai condomini contro la società non fonda la decisione ma costituisce un elemento indiziario ulteriore utilizzato per confermare la conoscenza del transito veicolare sul resede in capo al legale rappresentante della ricorrente, comunque già emergente, secondo il Giudice di merito in modo oggettivo e univoco, dai plurimi elementi subito prima analizzati (frequentazione dei luoghi da parte di ██████████, quale legale rappresentante di diverse società conduttrici di unità immobiliari adibite ad attività commerciali affaccianti sul piazzale, fin dal 1995; evidenza del transito dei condomini, con mezzi propri, per accedere allo stabile condominiale attraverso l'ingresso in discussione).

10.3. Non sussiste alcuna perplessità e/o incomprensibilità della motivazione della sentenza impugnata, che ha chiaramente espresso i motivi per cui ha ritenuto nota al legale rappresentante della ricorrente la situazione dei luoghi anche in relazione al transito veicolare, pure -ma non solo- attraverso la valorizzazione delle dichiarazioni rese da ██████████ nel giudizio possessorio, in modo tale da farne conseguire l'esclusione dell'applicazione del disposto dell'art.1489 c.c.: la critica della ricorrente vuole più propriamente mettere in discussione l'identificazione degli elementi di prova rilevanti e la loro valutazione da parte del Giudice di merito, chiedendo alla Corte di legittimità di operarne una rivalutazione che ha carattere meritate e che le è preclusa.

11. I primi due motivi debbono essere trattati unitariamente, perché coinvolgono questioni strettamente connesse.

11.1. E' senz'altro corretto che per definire apparente una servitù occorre che vi siano opere visibili destinate univocamente al suo esercizio, come dispone l'at.1061 co 2 c.c., così come l'art.1489 c.c. garantisce effettivamente il compratore, che potrà chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, per oneri o diritti reali o personali non apparenti, incidenti sul libero godimento della cosa compravenduta e non dichiarati dal venditore.

E' condivisibile quanto rilevato dai giudici di merito in ordine al "correttivo" giurisprudenziale posto all'operatività dell'art.1489 c.c. e costituito dall'agevole conoscenza/conoscibilità della situazione del bene perché esteriormente visibile: si

richiama, sul punto quanto espresso -tra le tante, trattandosi di un indirizzo interpretativo che si può affermare consolidato- da Cass. n.14289/2018, secondo cui *“L'espressa dichiarazione del venditore che il bene compravenduto è libero da oneri o diritti reali o personali di godimento esonera l'acquirente dal compiere qualsiasi indagine, operando a suo favore il principio dell'affidamento nell'altrui dichiarazione, con l'effetto che, se la dichiarazione è contraria al vero, il venditore è responsabile nei confronti della controparte tanto se i pesi sul bene erano dalla stessa facilmente conoscibili, quanto, a maggior ragione, se essi non erano apparenti, restando irrilevante la trascrizione del vincolo, che assume valore solo verso il terzo acquirente e non per il compratore il quale, nel rispetto del canone della buona fede, ha il diritto di stare alle dichiarazioni dell'alienante. **Tale diritto, però, viene meno qualora dette dichiarazioni trovino diretta ed immediata smentita nel modo d'essere del bene percepibile attraverso i sensi, risultando gli oneri o diritti da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, poiché, in questo caso, non opera il principio dell'affidamento ed il compratore deve subire le conseguenze della sua negligenza”**.*

11.2. Se si combina il disposto dell'art.1489 c.c., come sopra interpretato, con l'art.1061 co 2 c.c., ne consegue prima di tutto che, in materia di servitù non titolate, in tanto si potrà porre una questione di applicabilità della tutela prevista dall'art.1489 c.c. in quanto vi siano quantomeno i presupposti di apparenza richiesti dall'art.1061 co 2 c.c., senza il ricorrere (anche) dei quali il diritto reale di servitù non potrebbe essere acquisito a titolo originario.

11.3. Occorre inoltre tenere presente che l'art.1489 c.c. offre tutela al compratore in relazione, per quanto qui interessa, a diritti reali limitati che siano effettivamente esistenti -potendosi discutere della rilevanza di titoli di formazione successiva rispetto alla data della vendita: si pensi ad una servitù acquisita per usucapione in base ad un giudizio instaurato successivamente alla vendita ma su presupposti di fatto almeno in parte maturati precedentemente ad essa, rispetto alla quale si potrebbe porre il problema di verificare se i presupposti per l'usucapione fossero tutti preesistenti alla vendita, oppure non e con che rilievo-: si richiama in proposito quanto condivisibilmente evidenziato nella sentenza della Corte di Cassazione n.29367/2011, secondo la quale *“... Ai sensi dell'art. 1489 cod. civ., la domanda del compratore di risarcimento del danno, al pari di quella diretta ad ottenere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, resta ancorata ai presupposti di*

*fatto e di diritto previsti dalla legge per poter affermare la responsabilità del venditore, occorrendo che il bene compravenduto sia **effettivamente gravato da un diritto reale a favore di un terzo, senza che sia sufficiente una situazione di fatto in astratto corrispondente ad un diritto altrui. Ne deriva che la responsabilità, anche solo risarcitoria, del venditore richiede la dimostrazione dell'esistenza di un diritto altrui sul bene, la cui prova non può che essere posta a carico del compratore.** (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che la prova richiesta non potesse rinvenirsi né nella presenza di opere destinate all'esercizio di una servitù di acquedotto a carico del fondo compravenduto, né nel procedimento possessorio intentato da terzi nei confronti della compratrice)''.*

11.4. Se si esamina il caso di specie alla luce delle indicazioni che precedono, si osserva quanto segue.

È pacifico che non vi era, all'epoca della compravendita del resede, alcuna servitù di transito carraio titolata a favore del Condominio, né era pendente un giudizio per l'accertamento dell'acquisizione della stessa per usucapione.

Si deve quindi escludere che in concreto sussista/sussistesse all'epoca dell'acquisto un diritto di servitù di passaggio carraio ma vi era solo un transito veicolare/parcheggio, per la cui tutela possessoria i condomini avevano agito a carico di ██████████ Immobiliare s.r.l. e che si assumeva/assume corrispondere ad una servitù di passaggio carraio.

Non è oggetto di questo giudizio verificare se vi fossero, al momento della vendita o dopo, tutti i presupposti, nemmeno allegati, giustificanti l'acquisto a titolo originario della lamentata servitù di passaggio carraio a favore delle unità immobiliari facenti parte del Condominio e a carico del piazzale di proprietà della ricorrente, essendo stata proposta non un'azione di negazione dell'esistenza del diritto di servitù ma, sul presupposto della sua esistenza, la garanzia ex art.1489 c.c. a carico del venditore.

In assenza di un diritto di servitù accertato come effettivamente esistente, per acquisto in ambito negoziale o a titolo originario, le questioni dell'esistenza o meno della servitù e della sua apparenza non rientrano nell'ambito di operatività dell'art.1489 c.c. ma rilevano in relazione alla situazione di fatto del bene al momento dell'acquisto, rispetto alla quale ██████████ Immobiliare s.r.l. ha la possibilità di esperire i mezzi di tutela opportuni -con la precisazione che, se la servitù di transito carraio dovesse essere ritenuta effettivamente esistente, in presenza di tutti i

presupposti a tal fine necessari, per usucapione, avrebbe dovuto esserci, al momento dell'acquisto, quella situazione di apparenza "qualificata" idonea ad escludere sotto il profilo della conoscenza/conoscibilità da parte del compratore, per quanto sopra detto, l'operatività della norma richiamata-.

11.5. Entrambi i motivi di ricorso in esame devono perciò essere respinti, previa rettifica nel senso sopra evidenziato della motivazione in diritto offerta dalla Corte d'Appello di Firenze a sostegno del rigetto della domanda di riduzione del prezzo proposta, ex art.1489 c.c. da ██████████ Immobiliare s.r.l..

12. In conclusione, il ricorso per cassazione proposto deve essere respinto.

13. Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, sostenute dalla controricorrente si pongono a carico della ricorrente.

14. Considerato il tenore della pronuncia, va dato atto –ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002– della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso e condanna ██████████ Immobiliare s.r.l. al pagamento, in favore di Cassa di Previdenza Aziendale per il Personale del Monte dei Paschi di Siena, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 3.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in € 200,00 ed agli accessori di legge, inclusi iva e cassa avvocati.

Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 5