



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

MAURO MOCCI	Presidente
GIUSEPPE GRASSO	Consigliere
PATRIZIA PAPA	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Consigliere-Rel.
DANILO CHIECA	Consigliere

Oggetto:

SERVITU'

Ud.12/10/2023 PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 11405/2018 R.G. proposto da:

(omissis) (omissis) (omissis) (omissis) (omissis)

-ricorrenti-

contro

(omissis) (omissis) ttivamente domiciliato i (omissis)

- controricorrente e ricorrente incidentale-

nonché contro

(omissis) (omissis) ettivamente domiciliato in (omissis)



che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)

-controricorrente-

nonché contro

(omissis) (omissis) (omissis) (omissis)

-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di GENOVA n. 1296/2017 depositata il 13/10/2017.

Udita la relazione svolta nella udienza pubblica del 12/10/2023 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale FULVIO TRONCONE, il quale ha chiesto di accogliere il ricorso;

uditi gli Avvocati (omissis)

## FATTI DI CAUSA

1. (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) hanno proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. 1296/2017 della Corte d'appello di Genova, pubblicata il 13 ottobre 2017.

(omissis) (omissis) a notificato controricorso, con cui si dichiara la proposizione altresì di "ricorso incidentale condizionato".

(omissis) (omissis) esiste con distinti controricorsi sia contro (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) che contro (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) on hanno svolto attività difensive.

2. Con citazione del 26 settembre 2005 (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) proprietari di un appezzamento di terreno in (omissis) (NCT Comune di (omissis) artita (omissis), in forza di acquisto per atto 2 (omissis) d (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) convennero dinanzi al Tribunale di Savona, sezione distaccata di



(omissis) (omissis) (omissis) proprietario di terreno confinante (part. (omissis) domandando di accertare l'inopponibilità nei loro confronti della servitù di passaggio pedonale e veicolare vantata dal (omissis) e costituita nell'atto di compravendita rogato in data (omissis) dal notaio (omissis) (omissis) che vedeva quali venditori i medesimi (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) tal fine, gli attori esponevano che la nota di trascrizione registro generale n. (omissis) era relativa alla sola compravendita della part. (omissis) che vedeva quali venditori i signori (omissis) (omissis) e quale compratore il (omissis) mentre riportava nel quadro D l'annotazione seguente: "la parte venditrice dichiarava e la parte acquirente ne prendeva atto che il mappale (omissis) da cui proviene il mappale (omissis) compravenduto è gravato da ipoteca in favore di (omissis) garanzia di un debito attualmente estinto, vincolo che la parte venditrice si obbligava di cancellare a sua cura e spese. Convenivano le parti che l'immobile compravenduto distinto con il mappale (omissis) ha diritto di accesso pedonale e con veicoli a carico del terreno di proprietà dei venditori dal punto di congiungimento della strada pubblica percorrendo il terreno intorno alla casa. Tale strada sarà resa praticabile a cure e spese della parte acquirente e potrà essere utilizzata altresì dai venditori e loro aventi causa".

Il convenuto (omissis) (omissis) comandò che venisse invece accertata l'opponibilità di detta servitù volontaria agli attori, o altrimenti che venisse dichiarata costituita per sentenza la stessa servitù, chiamando peraltro in causa per le relative responsabilità i suoi danti causa (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) d il notaio rogante (omissis) (omissis)

Con sentenza del 27 luglio 2012 il Tribunale di Savona, sezione distaccata di (omissis) rigettò le domande degli attori, dichiarando



opponibile agli stessi la servitù di cui alla nota di trascrizione n. 1016/n. 815 del 7 febbraio 1997.

Proposero gravame (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) respinto dalla Corte d'appello di Genova in base alla seguente motivazione: "[n]el caso di specie, il mappale (omissis) del foglio (omissis) venduto al (omissis) dai sigg. (omissis) (omissis) con l'atto notaio (omissis) el (omissis) rep. n. (omissis) derivava dal più ampio terreno contraddistinto col mappale (omissis) n allora rimasto evidentemente in proprietà dei venditori e successivamente venduto dagli stessi (omissis) - (omissis) i sigg. (omissis) (omissis) con l'atto notaio (omissis) del (omissis) ep. (omissis) ella nota di trascrizione del primo rogito (notaio (omissis) si dichiara nell'apposito quadro D che l'immobile compravenduto ha diritto di accesso pedonale e carraio a carico del terreno dei venditori specificandosi 'dal punto di congiungimento della strada pubblica percorrendo il terreno attorno alla casa', essendo altresì convenuto che tale strada sarebbe stata resa praticabile a cure e spese della parte acquirente con diritto di utilizzo anche dei venditori. Sia dal titolo che dalla relativa nota risulta dunque che vi era un terreno (di proprietà dei venditori) asservito a quello compravenduto e detto terreno non poteva essere altro che quello identificato catastalmente con il mappale (omissis) poi trasferito dai medesimi venditori ai (omissis)- (omissis) Ritiene la Corte che l'opponibilità ai terzi la pattuizione relativa alla servitù consegue alla esplicita menzione della stessa nel quadro D della nota relativa al trasferimento immobiliare ex art. 17, 4° c., L. 52/85, ancorché sarebbe stato senz'altro preferibile la redazione di un'apposita nota di trascrizione".



3. La trattazione dei ricorsi venne dapprima fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 4-*quater*, e 380 bis.1, c.p.c., per l'adunanza del 18 aprile 2023.

I ricorrenti (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) e il controricorrente (omissis) (omissis) epositarono memorie.

Con ordinanza interlocutoria depositata l'8 maggio 2023, rilevato che i due motivi del ricorso d (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) impongono di decidere questioni di diritto di particolare rilevanza, la causa venne rinviata a nuovo ruolo ai fini della trattazione in pubblica udienza.

I ricorrenti e i controricorrenti (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 378, comma 2, c.p.c.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo del ricorso d (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) denuncia la violazione o falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 2643 n. 4, 2659, 2665 e 2826 c.c., nonché la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 e ss. del codice civile, per aver ritenuto opponibile ai ricorrenti la nota di trascrizione relativa alla compravendita del terreno identificato al foglio (omissis) part. (omissis) tra i signori (omissis) (omissis) ed il signor (omissis) relativamente al diritto di servitù asseritamente indicato nella predetta nota a carico del terreno di cui al foglio (omissis) part. (omissis) di proprietà (omissis) (omissis) nonostante nella predetta nota fossero mancanti e/o incompleti i dati relativi al fondo servente; ovvero, nonostante *"la situazione di incertezza (espressamente dichiarata in sentenza) venutasi a creare in ordine all'effettiva costituzione della servitù oggetto di causa sia dipesa dall'operato del notaio (omissis) che ben avrebbe potuto redigere un'apposita nota di trascrizione atta ad escludere ogni dubbio"*, e ritenendo di poter sopperire a tale incertezza attraverso l'interpretazione della nota in questione attraverso *"i consueti strumenti ermeneutici"*



applicabili ai contratti. In subordine, violazione e/o falsa applicazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c. e dell'art. 111 Cost., per difetto di motivazione.

Il secondo motivo del ricorso d (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 17, legge n. 52 del 1985, per avere la Corte d'appello ritenuto rispettata la richiamata disposizione con *"l'esplicita menzione della stessa nel quadro D della nota relativa al trasferimento immobiliare ex art. 17, 4° c., 52/85, ancorché sarebbe stata senz'altro preferibile la redazione di una apposita nota di trascrizione"*, mentre, configurando la costituzione di servitù un negozio autonomo rispetto alla compravendita oggetto della nota di trascrizione, dovevano trovare applicazione il comma 2 ed il comma 3, dell'art. 17, legge n. 52 del 1985.

2. I due motivi del ricorso d (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) possono esaminarsi congiuntamente, in quanto connessi, e risultano fondati per le ragioni di seguito indicate.

3. Va innanzitutto riaffermato l'orientamento consolidato secondo cui, qualora, come nel caso di specie, un contratto di compravendita di un fondo contenga una ulteriore convenzione, costitutiva di un diritto di servitù in favore dell'immobile alienato ed a carico di altro fondo di proprietà del venditore, ai fini della opponibilità della servitù ai terzi, successivi acquirenti del fondo servente, assume rilievo soltanto la conoscibilità legale, desumibile dal contenuto della nota di trascrizione del contratto che della servitù integra il titolo, secondo quanto prescritto dall'art. 2659 c.c., non potendo tale conoscibilità legale essere sostituita od integrata da una conoscenza effettiva o soggettiva, desumibile *aliunde*, e, allo stesso tempo, sopperendo a tale esigenza la trascrizione indipendentemente da ogni menzione che ne faccia il successivo atto di acquisto (Cass. n. 17026 del 2019; n.



13817 del 2019; n. 12798 del 2019; n. 8000 del 2018; n. 3590 del 1993; n. 4508 del 1980; n. 1992 del 1980; n. 587 del 1971).

Nell'ipotesi di accertata assenza di trascrizione del titolo costitutivo della trascrizione, sorge la diversa questione della valenza della dichiarazione ricognitiva del diritto reale con cui il successivo terzo acquirente del fondo gravato dal peso si dica a conoscenza della servitù non trascritta, appunto, ma menzionata nel contratto, purché detta menzione rechi la specifica indicazione dello *ius in re aliena* gravante sull'immobile (in proposito, con diverse sfumature, si vedano indicativamente Cass. n. 21501 del 2018; n. 9457 del 2011; n. 5158 del 2003; n. 884 del 1999; n. 757 del 1999; n. 8781 del 1987; n. 2338 del 1981). Ancora di recente (Cass. n. 15249 del 2023), questa Corte ha evidenziato come rimangano irrisolti, al riguardo, i dubbi prospettati in dottrina circa il fondamento, funzionale e strutturale, di una siffatta manifestazione di "precisa volontà contrattuale", esplicitata nella menzione della servitù non trascritta nell'atto di trasferimento del fondo servente, in relazione all'effetto, che le si riconduce, di opponibilità *inter partes*. Ai fini del rilievo che, in ipotesi di mancata trascrizione della servitù, si attribuisce così alla menzione ed al riconoscimento che poi siano contenuti nel titolo di acquisto del successivo acquirente del fondo servente, si replica che, in realtà, chi acquista un fondo gravato da servitù non trascritta lo acquista comunque libero agli effetti dell'art. 2644 c.c., che la mala fede non può sopperire al difetto di trascrizione, che la disciplina sulla trascrizione non è rinunciabile dalle parti, che strutturalmente la dichiarazione con cui il successivo acquirente del fondo servente si impegna a rispettare la "servitù occulta" dovrebbe essere rivolta a vantaggio del terzo proprietario del fondo dominante, atteggiandosi come un accolto di diritto reale. Viene opposto che in tale fattispecie non verrebbe in rilievo l'art. 2644 c.c.,



in quanto l'acquirente del fondo, il quale si dica consapevole della servitù non trascritta ma dichiarata del contratto, che pur ne diminuisce il libero godimento e quindi ne limita la proprietà (art. 1489 c.c.), non pone un problema di conflitto tra successivi acquirenti di diritti reali sullo stesso bene dal medesimo autore.

4. Il Collegio intende superare il precedente di cui alla sentenza n. 16853 del 2019, ciò, peraltro, alla luce degli enunciati normativi che regolano la fattispecie, come peraltro interpretati diffusamente in dottrina.

4.1. La sentenza n. 16853 del 2019 ha affermato che, affinché il negozio costitutivo di servitù, stipulato contestualmente ad un contratto di compravendita, possa considerarsi validamente trascritto, non occorre che la trascrizione di esso venga effettuata mediante presentazione di una specifica e separata nota, distinta da quella relativa alla vendita, essendo sufficiente che nell'unica nota di trascrizione sia stata fatta menzione della costituzione della servitù e che le indicazioni ivi riportate consentano di individuare, senza possibilità di equivoci o di incertezze, gli estremi essenziali della convenzione con riferimento ai beni ai quali la servitù si riferisce. Questa pronuncia ha ritenuto che il sopravvenuto dettato dell'art. 17, comma 3, della legge n. 52 del 1985, secondo il quale ciascuna nota non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell'atto di cui si chiede la trascrizione, non contraddice la risalente lettura giurisprudenziale (formatasi, per la verità, con riguardo a trascrizioni non regolate *ratione temporis* dalla legge n. 52 del 1985), in forza della quale nessuna disposizione di legge prescrive distinte e separate trascrizioni quando più convenzioni siano contenute in un unico atto tra le stesse parti, sicché, qualora con un contratto vengano posti in essere più negozi giuridici, per i quali sia prescritta la formalità della trascrizione (come appunto avviene in ipotesi di





negozio costitutivo di una servitù prediale, stipulato contestualmente al contratto traslativo del fondo servente o del fondo dominante), sarebbe sufficiente che la relativa nota contenga l'indicazione specifica dei singoli negozi affinché venga soddisfatta l'esigenza voluta dalla legge, senza che sia necessario presentare tante note quanti sono i negozi stessi (ad esempio, Cass. n. 2696 del 1963; n. 848 del 1967; n. 3765 del 1976; n. 5626 del 1985; n. 8448 del 1998).

Ad avviso della sentenza n. 16853 del 2019, l'art. 17, comma 4, della stessa legge n. 52 del 1985, consentendo di fare menzione nella nota di "[e]ventuali condizioni o patti di natura reale", adopererebbe una formula che comprende certamente anche le clausole di costituzione di una servitù inserite nell'atto di compravendita trascritto.

5. Ora, i primi quattro commi dell'art. 17 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 (Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari), dispongono:

"Le note di trascrizione o iscrizione di cui agli articoli 2659, 2660 e 2839 del codice civile debbono essere redatte su modelli a stampa conformi a quelli approvati con decreto interministeriale da emanarsi di concerto tra il Ministro delle finanze e il Ministro della giustizia.

Apposita nota, in doppio esemplare, deve essere parimenti presentata, con le modalità di cui al precedente comma, per ogni formalità di annotazione.

Ciascuna nota non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell'atto di cui si chiede la trascrizione, l'iscrizione o l'annotazione.

Eventuali condizioni o patti di natura reale menzionati nella nota e la descrizione sommaria dei fabbricati in corso di costruzione devono



essere riportati nello spazio predisposto nel modello di nota di cui al primo comma (...)".

5.1. Nella memoria del 27 settembre 2023 il controricorrente notaio

(omissis) (omissis) spone che "risulta pacifico che sia possibile un'unica trascrizione in merito alle compravendite con riserva di usufrutto" e che, quanto al negozio costitutivo di servitù, perfezionatosi contestualmente ad un contratto di vendita, "la stessa servitù dipende dalla compravendita, in assenza della quale non avrebbe motivo di esistere; pertanto, è parte di essa e non un autonomo negozio giuridico a sé stante".

5.2. Il tenore letterale del terzo comma dell'art. 17, legge n. 52 del 1985, induce piuttosto ad affermare che una vendita immobiliare (art. 2643, n. 1, c.c.) e una contestuale costituzione di servitù (art. 2643, n. 4, c.c.) a carico di altro fondo dell'alienante devono essere oggetto di distinte trascrizioni da effettuare sulla base di autonome note.

6. Il terzo che è rimasto estraneo all'atto trascritto, per individuare l'oggetto cui l'atto si riferisce attraverso la notizia che ne dà la pubblicità immobiliare, deve esclusivamente fare affidamento sul contenuto della nota di trascrizione dettagliatamente specificato dall'art. 2659 c.c., come sostituito dalla stessa legge n. 52 del 1985 (art. 1), nota che va redatta su modello a stampa conforme a quelli del decreto ministeriale (del Ministro delle Finanze di concerto con il Ministro di Grazia e Giustizia, poi emanato il 10 marzo 1995). La misura della pubblicità e dell'opponibilità del titolo è data, dunque, dalla rappresentazione per riassunto dell'atto che reca la nota di trascrizione (Cass. n. 5002 del 2005; n. 13137 del 2006; n. 5028 del 2007; n. 18892 del 2009; n. 8000 del 2018; n. 4726 del 2019).

Alla stregua della portata precettiva delle richiamate disposizioni dell'art. 17 della legge n. 52 del 1985, le esigenze di conoscibilità delle convenzioni da parte di chi voglia rendersi acquirente di un



immobile suppongono che sia osservata la prescrizione secondo cui e ogni negozio sottoposto a trascrizione deve essere oggetto di distinta ed autonoma formalità pubblicitaria.

7. Le "condizioni o patti di natura reale menzionati nella nota" che possono essere riportati nello spazio predisposto nel modello (cosiddetto "quadro D"), alla stregua altresì delle precisazioni fornite nel decreto ministeriale e nella circolare Min. Finanze del 2 maggio 1995, attengono ad informazioni non già riguardanti il tipo di convenzione o negozio, ma ritenute ugualmente necessarie per una migliore conoscibilità della fattispecie pubblicizzata (ad esempio, la sottoposizione a termine o a condizione: art. 2659, comma 2, c.c.) , pur non potendo costituire oggetto di una autonoma nota.

Non possono invece comprendersi nel "quadro D" elementi che devono inserirsi in altri quadri della nota (ovvero, per le servitù, gli immobili che costituiscono il fondo dominante, quelli che costituiscono il fondo servente e i soggetti che referenziano tali fondi).

In un precedente di questa Corte, si è dato rilievo alle indicazioni riportate nel "quadro D" della nota di trascrizione al fine di desumere gli esatti dati catastali dell'immobile (Cass. n. 20543 del 2019).

Gran parte della dottrina conclude, così, che il "quadro D" può essere destinato a mere specificazioni e non rileva ai fini dell'opponibilità, avendo un valore di mera pubblicità notizia.

8. Nel caso in esame, per di più, l'atto notaio <sup>(omissis)</sup> del <sup>(omissis)</sup> <sup>(omissis)</sup> non dava luogo ad una cosiddetta vendita con riserva di servitù: esso, come visto, aveva ad oggetto la compravendita del mappale <sup>(omissis)</sup> e la costituzione della servitù a carico del distinto mappale 84 (rimasto in proprietà ai venditori), sicché non poteva in alcun modo configurarsi come una "condizione o patto di natura reale" riguardante lo stesso immobile investito dall'atto principale, trattandosi, piuttosto, di contratto che costituiva un diritto di servitù,



“in favore” del compratore e “contro” i venditori, su un bene diverso da quello alienato.

9. Il combinato dell’art. 2659 c.c. e dell’art. 17 della legge n. 52 del 1985 non può allora essere interpretato nel senso che il contratto che costituisce una servitù prediale (o anche un diritto di usufrutto, di uso, di abitazione, di superficie, di enfiteusi) deve essere oggetto di autonoma nota di trascrizione soltanto se non sia concluso nell’ambito di una più ampia convenzione che trasferisca la proprietà di immobili, nel qual caso le indicazioni relative agli estremi essenziali dell’atto costitutivo dello *ius in re aliena* potrebbero essere anche riportate dal trascrivente, ed attinte dai terzi, nello spazio del “quadro D” del modello di nota della vendita.

Né, in ipotesi di servitù menzionata nel “quadro D” della nota di trascrizione della vendita, sovviene il criterio di scopo previsto dall’art. 2665 c.c., trattandosi di inesattezza che contravviene ai requisiti di cui all’art. 17 della legge n. 52 del 1985 ed induce, appunto, incertezza sul rapporto giuridico a cui si riferisce l’atto.

10. Ha perciò errato la Corte d’appello di Genova a concludere che l’opponibilità ai terzi della servitù a carico del mappale 84, rimasto in proprietà dei venditori (omissis) – (omissis) conseguisse alla esplicita menzione della stessa nel quadro D della nota relativa al trasferimento immobiliare del mappale (omissis) venduto al (omissis) con l’atto notaio (omissis) del (omissis) (omissis)

11. Va pertanto enunciato il seguente principio:

qualora un contratto di compravendita di un fondo contenga una ulteriore convenzione, costitutiva di un diritto di servitù in favore dell’immobile alienato ed a carico di altro fondo di proprietà del venditore, agli effetti dell’art. 17, comma 3, della legge n. 52 del 1985, è necessario presentare distinte note di trascrizione per il negozio di trasferimento della proprietà e per la convenzione di



costituzione della servitù, né rileva, ai fini della opponibilità della servitù ai terzi, la menzione del relativo titolo contrattuale nel "quadro D" della nota di trascrizione della vendita, trattandosi di inesattezza che induce incertezza sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto.

12. Il "ricorso incidentale condizionato" formulato da (omissis) (omissis) è volto, "nel denegato caso di riforma dell'impugnata sentenza", a "rimettere la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Genova per dichiarare costituita la servitù coattiva di passaggio e per condannare in solido al risarcimento dei danni i danti causa (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) ed il notaio (omissis) (omissis) Si tratta, in realtà, di domande che i giudici del merito hanno ritenuto assorbite dal rigetto delle domande di (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) e perciò non decise dalla sentenza impugnata, sicché manca comunque riguardo ad esse la soccombenza che possa giustificare la proposizione di un ricorso incidentale, anche se qualificato come condizionato, restando comunque salva la facoltà per la parte di riproporre tali questioni al giudice del rinvio, in caso di annullamento della sentenza.

In ogni caso, il "ricorso incidentale condizionato" formulato da (omissis) (omissis) non è qualificabile come ricorso incidentale, per mancanza di un requisito essenziale ai sensi degli artt. 370 e 371 c.p.c. in relazione all'art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c., e cioè della richiesta di cassazione della sentenza, essenziale per individuare nell'atto in questione un mezzo di impugnazione.

13. Il ricorso di (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) a perciò accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi al principio enunciato



e tenendo conto dei rilievi svolti, e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso di (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 12 ottobre 2023.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

Il Presidente

MAURO MOCCI

