



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

Composta da:

Milena Falaschi

Rossana Giannaccari

Cesare Trapuzzano

Remo Caponi

Dario Cavallari

Presidente

Consigliere Rel.

Consigliere

Consigliere

Consigliere

Oggetto:

VENDITA

Ud.05/03/2026 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 4678/2021 R.G. proposto da:

MM

, rappresentato e difeso dall'avvocato

GC

unitamente all'avvocato MC

-ricorrente-

contro

X

Srl in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentato e difeso dall'avvocato LS unitamente

all'avvocato

EC

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Genova n. 37/2021
depositata il 13/01/2021.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
05/03/2026 dal Consigliere Rossana Giannaccari.



Viste le conclusioni rassegnate nella memoria depositata dal P.M. ex art. 378, primo comma, c.p.c., in persona del Sostituto Procuratore generale dott. Alberto Cardino, che ha chiesto il rigetto del ricorso, conclusioni ribadite nel corso dell'udienza pubblica;

Uditi l'Avv. GC per il ricorrente e l'Avv. LS per la controricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. Con contratto preliminare del 14.12.2009, MM promise di acquistare da X s.r.l. un appartamento, sito in X, in uno stabile di proprietà della promittente venditrice al prezzo di € 255.000,00 e versò una caparra confirmatoria di € 55.000,00, oltre I.V.A. Il contratto preliminare prevedeva che l'appartamento dovesse essere dotato di impianto di condizionamento, la cui unità esterna andava installata sul terrazzo di proprietà di terzi, da gravare di servitù, a cura della stessa parte promittente venditrice.

L'attore lamentò che nessuna servitù era stata costituita e trascritta sull'immobile confinante e, in ragione del grave inadempimento della società promittente venditrice, chiese ed ottenne un decreto ingiuntivo, con il quale intimò alla X s.r.l. la restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata.

La X s.r.l. propose opposizione, sostenendo di aver costituito la servitù a mezzo di destinazione del padre di famiglia, attraverso l'installazione dell'unità di condizionamento sull'immobile confinante, alienato a ML in data 1.4.2009, prima del preliminare di vendita concluso con l'attore in data 14.12.2009.

Il Tribunale di Genova accertò l'inadempimento della società promittente venditrice, ritenendo che la costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia non fosse equipollente alla



costituzione della servitù per via negoziale; condannò, pertanto, X s.r.l. alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria in favore del promissario acquirente.

La Corte di appello di Genova confermò la decisione di primo grado.

La Corte di cassazione, con ordinanza n. 17153/2019, in accoglimento del ricorso della società X s.r.l., affermò l'erroneità della decisione della Corte d'appello nella parte in cui aveva statuito che la servitù dovesse essere costituita con atto negoziale e non per destinazione del padre di famiglia; demandò, quindi, al giudice di rinvio di accertare se X s.r.l. avesse effettivamente installato l'unità esterna di condizionamento sull'immobile venduto al terzo, se fosse destinata in via permanente all'unità abitativa successivamente venduta a MM e se l'opera fosse visibile e permanente.

La Corte di appello, in sede di rinvio, con sentenza resa pubblica il 13.1.2021, accertò che la promittente venditrice aveva installato l'unità esterna sul terrazzo dell'unità immobiliare confinante, alienata prima della conclusione del contratto preliminare con MM

; che l'apposizione dell'unità esterna costituiva opera visibile e permanente, predisposta dall'originario proprietario prima della separazione, da cui si evinceva l'asservimento del fondo in favore di altro fondo. Accertata la costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia da parte della promittente venditrice, la Corte distrettuale accolse l'appello della società X

s.r.l., dichiarò il grave inadempimento di MM ed accertò il diritto della società di trattenere la caparra.

2. MM ha proposto ricorso per cassazione sulla base di quattro motivi.



X s.r.l. ha resistito con controricorso.

Il Pubblico Ministero ha depositato memoria ex art. 378, primo comma, c.p.c., in cui ha rassegnato le conclusioni trascritte in epigrafe.

All'esito, le parti hanno depositato memorie illustrative, ai sensi dell'art. 378, secondo comma, c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso si deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti e la violazione dell'art. 384, comma 2 c.p.c. e dell'art. 1062 c.c. Il ricorrente lamenta che il giudice di rinvio abbia omesso di svolgere gli accertamenti demandati dalla Corte di cassazione, ovvero di accertare se la società X s.r.l., originaria proprietaria dei due appartamenti, avesse installato l'unità esterna di condizionamento sul terrazzo confinante prima della conclusione del preliminare, se detto impianto fosse destinato al servizio permanente della sua abitazione e se l'unità esterna costituisse un'opera visibile e permanente.

La Corte d'appello si sarebbe limitata ad accertare l'esistenza dell'unità esterna sull'immobile confinante ma non anche la preesistenza di tale installazione rispetto alla vendita in favore del terzo.

Il ricorrente contesta, altresì, l'idoneità delle prove su cui la Corte aveva formato il suo convincimento, come la foto riprodotte l'unità esterna, che non avrebbe data certa per dimostrare la preesistenza dell'unità esterna, né sarebbero stati prodotti fatture o altri documenti che consentissero di risalire con certezza alla data dell'installazione.

2. Con il secondo motivo di ricorso si deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, la



violazione dell'art. 384, comma 2 c.p.c. e dell'art. 1061 c.c. e dell'art. 1062 c.c., oltre all'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti, costituito dall'accertamento dell'univoca preordinazione dell'unità installata sul terrazzo dell'unità abitativa confinante all'utilità dell'appartamento promesso in vendita al ricorrente. Nell'ambito dello stesso motivo si censura che le planimetrie prodotte dalla promittente venditrice abbiano fornito la prova di tale preordinazione, né che le tubazioni, le staffe e le condutture, anche se visibili, fossero al servizio *de quo*.

3. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, la violazione dell'art. 384, comma 2 c.p.c. e degli artt. 1061c.c. e 1062, per avere la Corte d'appello omesso di accertare l'effettiva e univoca preordinazione dell'opera installata al servizio del fondo dominante.

Il ricorrente lamenta che la Corte d'appello non abbia accertato i requisiti della stabilità dell'opera e della sua inamovibilità, tali da imprimere un'oggettiva situazione di subordinazione o servizio tra le due unità immobiliari, sostenendo che l'unità esterna di condizionamento non costituisca un'opera visibile e permanente in quanto facilmente rimovibile dalla facciata condominiale.

3.1. I motivi, che per la loro connessione argomentativa vanno trattati congiuntamente, sono infondati.

3.2. Il principio di diritto della equipollenza fra costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia e costituzione per titolo negoziale è stata affermata dall'ordinanza rescindente, che non ha ravvisato l'esistenza di una graduatoria tra le diverse modalità di costituzione della servitù.

Ne consegue che, ai fini della valutazione dell'(in)adempimento all'obbligo assunto dalla società promittente venditrice di dotare



l'abitazione del promissario acquirente di un impianto di condizionamento, la cui unità esterna doveva essere installata su un terrazzo di proprietà di terzi, era necessario e sufficiente accertare che fosse stata costituita la servitù per destinazione del padre di famiglia.

In particolare, il giudice del rinvio era tenuto ad accertare se X s.r.l. avesse installato l'unità esterna dell'impianto di condizionamento sul terrazzo del terzo, originariamente di sua proprietà, se detta unità fosse destinata all'unità abitativa successivamente venduta a MM e se si trattasse di opera visibile e permanente.

3.3. La Corte di appello ha accertato, con giudizio di fatto non sindacabile in questa sede, che alla data dell'1.4.2009, quando l'immobile venne venduto al terzo, era già stata installata l'unità di condizionamento predisposta a fornire l'aria condizionata all'immobile dominante, oggetto del successivo contratto preliminare stipulato con MM

Il convincimento dell'esistenza della servitù per destinazione del padre di famiglia è stata tratta da una serie di elementi, tra cui la missiva del 22.4.2009, con la quale MM rispose per inadempimento il contratto preliminare, in cui si faceva espresso riferimento a tale unità sul terrazzo del proprietario dell'appartamento confinante (a pag.23 della sentenza impugnata si riporta uno stralcio della lettera del 22 aprile 2009 inviata da MM), in cui si legge: "... e che nel coevo, il fondo servente ove è stata collocata l'unità è stata oggetto di vendita a terzi ...").

Ulteriore argomento di prova è stato tratto dalla comparsa di costituzione e risposta nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, nel quale MM si doleva della



mancata costituzione della servitù per titolo negoziale e non della mancanza della installazione materiale dell'unità di condizionamento, volta a permettere l'esercizio della servitù.

Infine, come si legge a pagina 24 della sentenza impugnata, con la memoria ex art. 183, co. 6, n. 3 c.p.c., MM

aveva allegato una foto del terrazzo dell'appartamento venduto a M che raffigurava l'unità esterna infissa al muro.

3.4. La Corte d'appello ha, pertanto, svolto, l'accertamento in concreto dell'esistenza dell'installazione dell'unità esterna dell'impianto di condizionamento, sulla base di plurime evidenze probatorie, che non possono essere messe in discussione in sede di legittimità.

La Corte d'appello, attraverso la ricostruzione dello stato dei luoghi, ha ravvisato l'esistenza della costituzione di servitù per destinazione per padre di famiglia in quanto l'unità esterna al servizio dell'impianto di condizionamento dell'appartamento promesso in vendita a MM era stata collocata nel terrazzo dell'appartamento poi venduto al M in un momento in cui entrambi gli appartamenti erano di proprietà della X Srl, come risultava dalla foto prodotta in atti (pagine 25-26 della sentenza impugnata).

La preordinazione dell'opera installata al servizio del fondo dominante e la sua apparenza è stata, quindi, provata a mezzo della fotografia raffigurante l'unità esterna installata sul muro, che, secondo l'apprezzamento rimesso al giudice di merito, era indice del carattere visibile e permanente dell'opera.

Come affermato da questa Corte, l'apparenza della servitù si identifica nell'oggettiva e permanente presenza di opere suscettibili di essere viste, ancorché in concreto ignorate, che, per struttura e consistenza, in modo inequivocabile, denuncino il peso imposto su un



fondo a favore dell'altro; tale requisito mira a garantire l'acquirente del fondo servente dalla presenza di vincoli ignoti e non verificabili (Cass. n. 25493/2024 ha ritenuto significativa, in un contesto di unità abitative in condominio, la possibilità dell'acquirente di rappresentarsi il passaggio di tubi di scarico del piano superiore).

Sulla base degli accertamenti demandati dalla Corte di cassazione, la Corte d'appello ha verificato il carattere di visibilità ed univoca destinazione al servizio dell'appartamento oggetto del contratto preliminare con il ricorrente (Cass. n. 17380/2023; Cass. n. 10662/2015; Cass. n. 3634/2007).

Si tratta di servitù costituita *ope legis* per il fatto che, al momento della separazione dei fondi o del frazionamento dell'unico fondo, vi fossero opere o segni manifesti ed inequivoci di una situazione oggettiva di subordinazione o di servizio, che integravano *de facto* il contenuto proprio di una servitù, indipendentemente da qualsiasi volontà, tacita o presunta, dell'unico proprietario nel determinarla o nel mantenerla (Cass. n. 4646/2024; Cass. n. 10662/2015).

3.5. Non è, pertanto, ravvisabile alcuna violazione dell'art. 384 c.p.c. sotto il profilo degli accertamenti demandati alla Corte d'appello e dell'applicazione dei principi statuiti nell'ordinanza di rinvio in tema di costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia.

4. Con il quarto motivo di ricorso si deduce la violazione dell'art. 244 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., per avere la Corte d'appello dichiarato inammissibile la richiesta di prova testimoniale perché finalizzata a provare patti aggiunti o contrari al contenuto di un documento.

4.1. Il motivo è inammissibile per genericità, non avendo il ricorrente riportato i capitoli di prova di cui era stata chiesta l'ammissione, ai sensi dell'art. 366 c.p.c.



5. In definitiva, il ricorso deve essere rigettato.

6. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

7. Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 8.300,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della 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, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 5 marzo 2026.

Il Consigliere estensore

Rossana Giannaccari

Il Presidente

Milena Falaschi

