

LA SERVITU' COSTITUITA PER TITOLO E LA SERVITU' COSTITUITA PER  
DESTINAZIONE DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA SONO EQUIPOLLENTI

Lo ha ribadito la Corte di Cassazione, sez. 2, con la sentenza n. 21769 pubblicata il 25  
Giugno 2026

Quando si dice *“vai per grazia e trovi giustizia”*

La controversia decisa dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 21769 pubblicata il 25 Giugno 2026, trae origine da un contratto preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto un appartamento in condominio. Secondo quanto pattuito nel contratto preliminare, il promittente venditore avrebbe dovuto dotare l'immobile, prima della stipula del contratto definitivo, di un impianto di condizionamento con unità esterna collocata su terrazzo adiacente di proprietà di terzi. Ergo, il promittente venditore avrebbe dovuto procurare l'assenso del terzo (sotto forma di servitù) ad ospitare l'impianto.

Alla data del contratto preliminare, l'impianto di condizionamento non esisteva ancora e non esisteva neppure la servitù. Ciò si evince dalla sentenza n. 37/2021 resa dalla Corte d'Appello di Genova, ed impugnata per cassazione, ove è riportata la clausola del contratto preliminare che utilizza il tempo futuro:

*“Convengono le parti che l'appartamento sopra descritto sarà dotato di impianto di condizionamento in riferimento al quale verrà installato su un terrazzo di proprietà di terzi l'unità esterna, che verrà gravato dalla necessaria servitù a cura della parte promittente venditrice.”.*

Inoltre la Corte d'Appello di Genova, nella medesima sentenza, afferma quanto segue:

*“L'unità esterna era collocata sul terrazzo di un appartamento adiacente a quello promesso in vendita che era venduto in data 1° aprile 2009; l'appartamento era venduto nello stato di fatto e di diritto esistente ma non vi era menzione della costituzione di una servitù in relazione alla presenza dell'unità esterna dell'impianto di condizionamento.”*

L'impegno assunto nel contratto preliminare dal venditore doveva dunque essere eseguito dopo la stipula dello stesso, e prima del definitivo.

Il promissario acquirente aveva poi lamentato la omissione della costituzione della servitù, aveva quindi contestato l'inadempimento della venditrice, esercitato il recesso dal contratto

preliminare e preteso, con azione monitoria, la restituzione del doppio della caparra ai sensi dell'art. 1385 comma 2 c.c.

La promittente venditrice aveva proposto opposizione al decreto ingiuntivo, esponendo che in realtà l'impianto risultava già installato PRIMA della stipula del preliminare, e così pure già costituita, prima della stipula del preliminare, era la servitù, nella forma della servitù del buon padre di famiglia ex art. 1062 c.c..

La opposizione della venditrice veniva rigettata dal Tribunale di Genova. Il successivo appello, promosso dalla promittente venditrice, veniva rigettato dalla Corte d'Appello di Genova, con integrale conferma della pronuncia di prime cure.

Giunta una prima volta al cospetto della Suprema Corte, la lite subì una brusca virata: con ordinanza n. 17153/2019 la Corte di Cassazione invero cassò con rinvio la pronuncia di appello. Il principio affermato in tale occasione dalla Corte di Legittimità era quello della equipollenza, in astratto, della servitù sorta per titolo negoziale e di quella sorta per destinazione del buon padre di famiglia. Sicchè l'accoglimento della domanda della acquirente non poteva essere motivato sulla base della diversa natura o della diversa efficacia delle due servitù.

In sede di rinvio dunque, la Corte d'Appello di Genova ebbe ad accertare che effettivamente il promittente venditore era stato, in origine, proprietario anche dell'immobile sul cui terrazzo era risultata installata una macchina esterna per il condizionamento; tale macchina era stata, dall'originario unico proprietario, collegata al servizio dell'appartamento adiacente, poi promesso in vendita all'attrice ed oggetto di controversia; si era costituita così una servitù per destinazione del padre di famiglia, e la costituzione della servitù era anteriore alla stipula del contratto preliminare; l'appartamento gravato dalla presenza della macchina era stato poi alienato a terzi PRIMA della stipula del contratto preliminare (vendita a terzi l'1/4/2009; stipula del preliminare 14/12/2009). Ma nell'atto di alienazione dell'appartamento non compariva alcuna indicazione della esistenza di una servitù passiva connessa alla presenza della macchina per il condizionamento.

Non è dato comprendere perché mai il promittente venditore avesse sentito la esigenza, in contratto preliminare, di impegnarsi, a favore dell'acquirente, a procurargli una servitù a carico del terzo, nuovo proprietario dell'immobile onerato della presenza della macchina per il condizionamento, se tale servitù era già costituita prima ancora non solo della stipula del

contratto preliminare ma finanche prima della vendita dell'immobile servente (allorchè egli era proprietario di entrambi gli immobili ed aveva agito quale buon padre di famiglia).

La Corte d'Appello di Genova, in ogni caso, in applicazione dei principi enunciati nella ordinanza di cassazione con rinvio n. 17153/2019, per la stessa vincolanti, dopo la esecuzione degli accertamenti demandatili, in accoglimento della opposizione spiegata dal promittente venditore, rigettava la pretesa attorea e revocava il decreto ingiuntivo.

Adita dal promittente acquirente, la Corte di Cassazione, con la sentenza che si segnala, ha definito la vicenda in senso sfavorevole alla medesima.

### **Il principio centrale affermato dalla Corte di Cassazione: equipollenza tra servitù costituita per titolo e servitù costituita per destinazione del padre di famiglia**

La Corte di Cassazione ha ribadito che non esiste una gerarchia tra le diverse servitù. In termini pratici, ciò significa che, se la servitù risulta sorta per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c., essa è pienamente idonea a soddisfare l'obbligo assunto dal venditore, anche in assenza di un successivo titolo negoziale costitutivo. La Cassazione ha sottolineato quindi la piena equipollenza funzionale e giuridica tra le due fattispecie.

Il principio è pienamente condiviso e condivisibile: non possono esistere servitù di serie "A" e servitù di serie "B". Oneri ed onori della servitù, comunque costituita con le modalità di legge, devono potere essere invocati in modo del tutto analogo, proprio per la assenza di distinzioni nella disciplina normativa.

C'è però un problema. La servitù costituita per titolo è trascritta ed opponibile ex sé a tutti gli aventi causa del proprietario del fondo servente ed anche a quest'ultimo. Il titolo scritto e trascritto costituisce cioè "corredo" del bene immobile, ha un valore economico che può influenzare il prezzo del bene in sede di trasferimento della proprietà, ne costituisce accessorio, appendice.

Viceversa, la servitù per destinazione del buon padre di famiglia, fino all'accertamento della sua esistenza contenuta in una sentenza passata in giudicato, accertamento di cui non v'è menzione nella controversia decisa dalla Corte di Cassazione, e che si tende ad escludere attesa la cronologia dei fatti evincibile dalla lettura della sentenza, costituisce un mero "fatto" di cui il promittente acquirente può legittimamente non sapere assolutamente nulla. Il promittente venditore ben potrebbe, in sede di stipula del preliminare, ed anche del

definitivo, autodichiarare la esistenza della servitù del buon padre di famiglia ed impegnarsi alla garanzia per la eventuale evizione. Ma in primo luogo tale dichiarazione **NON EQUIVALE, NEI SUOI EFFETTI CONCRETI, A FINI DI DIFESA, ALLA CONSEGNA DEL VALITO TITOLO TRASCRITTO DA OPPORRE A TERZI**. In secondo luogo nella specie, lungi dal dichiarare la esistenza di tale servitù per destinazione del buon padre di famiglia, in seno al contratto preliminare, il promittente venditore ha addirittura promesso di procurare un vero e proprio titolo scritto e trascritto all'acquirente.

L'insegnamento della Corte di Cassazione è certamente, come sempre, prezioso. Tuttavia sembra che, nel caso specifico, il principio sia stato travisato e non calato adeguatamente nella dinamica contrattuale della compravendita. A parità di titoli che ne attestano la esistenza e validità, certamente le due servitù sono equipollenti.

Ma se la servitù per destinazione del buon padre di famiglia non è corredata da alcun accertamento, se essa è meramente dichiarata dal promittente venditore, se non risulta da alcun atto scritto, è evidente che per il promittente acquirente la situazione è assai più incerta.

Se il venditore fosse stato davvero così sicuro della esistenza della servitù per destinazione del buon padre di famiglia, se, soprattutto, il nuovo proprietario del fondo servente ne fosse stato altrettanto convinto, non sarebbe stato difficile effettuare una ricognizione scritta trascrivibile ed opponibile a terzi.

### **La valorizzazione della servitù apparente**

Nella pronuncia in commento la Corte di Cassazione ha poi ribadito che l'apparenza della servitù non si identifica con una percezione soggettiva o occasionale, ma con la presenza oggettiva e permanente di opere visibili, idonee a rendere inequivoco il peso imposto a un fondo a favore di un altro. Il riferimento è ad opere che, per struttura e consistenza, denunciino all'esterno l'asservimento, anche se in concreto l'acquirente non ne abbia avuto diretta consapevolezza.

Nel caso concreto, tale requisito è stato ravvisato nell'unità esterna dell'impianto di condizionamento installata sul muro del terrazzo dell'appartamento confinante, e ben visibile alla data della stipula del contratto preliminare.

La fotografia prodotta in giudizio, unitamente agli altri elementi istruttori richiamati dalla sentenza, è stata ritenuta sufficiente a dimostrare sia la preordinazione dell'opera al servizio

del fondo dominante, sia il suo carattere visibile e permanente. Proprio questo profilo consente alla Corte di riconoscere l'effettiva costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia.

La mera apparenza, in un contesto come quello descritto in sentenza, non può dimostrare l'esistenza della servitù per destinazione del buon padre di famiglia. Se il fondo servente fosse stato ancora nella proprietà dello stesso promittente venditore, allora la esistenza della macchina ben visibile avrebbe avuto il senso di consentire l'asservimento. Ma alla data della stipula del contratto preliminare il fondo servente era già stato alienato a terzi. I quali terzi non sembra che siano mai stati coinvolti nella controversia. Sicché la mera affermazione del promittente venditore, senza il conforto della adesione del terzo effettivo proprietario del fondo servente, anche se la macchina era ben visibile, non è idonea a provare la esistenza della servitù. Il proprietario effettivo avrebbe infatti ben potuto esercitare azione di disconoscimento o di evizione. Ed in difetto di un titolo il promittente acquirente sarebbe stato esposto ad un onere della prova, in fatto, di cui ben poteva non disporre per non essere a conoscenza dei luoghi e delle persone prima della stipula del preliminare.

### **La decisione finale**

Rigettando il ricorso, la Corte ha confermato la decisione resa in sede di rinvio dalla Corte d'appello di Genova: la servitù era stata validamente costituita per destinazione del padre di famiglia; di conseguenza, non sussisteva l'inadempimento della promittente venditrice dedotto dal promissario acquirente. Al contrario, è stato confermato il diritto della società a trattenere la caparra, con condanna del ricorrente alle spese del giudizio di legittimità.

### **Perché la sentenza è importante**

La sentenza n. 21769/2026 è destinata ad avere rilievo pratico in tutte le controversie in materia di compravendite immobiliari, servitù e verifica dell'inadempimento contrattuale. Il messaggio è chiaro: quando il rapporto di asservimento tra i fondi è già documentato da opere visibili, permanenti e univocamente orientate al servizio del fondo dominante, non può pretendersi, come condizione necessaria, un ulteriore titolo negoziale. La realtà materiale dei luoghi, se conforme ai requisiti di legge, è idonea a produrre gli effetti tipici della servitù.

Ci permettiamo, molto sommessamente, di segnalare che, se il messaggio è chiaro, non altrettanto è a dirsi per la sussistenza di tutti i presupposti enunciati dalla Corte medesima nel caso di specie.

E rimane sullo sfondo, non detta e non trattata, la questione della legittimità del recesso del promesso acquirente a fronte di un inadempimento che potrebbe non essere considerato grave.

27 Giugno 2026

Avv. Maria De Cono