



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

Composta dai Magistrati:

dott. LORENZO ORILIA

Presidente

dott. MARIO BERTUZZI

Consigliere

dott. ALDO CARRATO

Consigliere

dott. LINALISA CAVALLINO

Consigliere relatore

dott. LUCA VARRONE

Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso n. 10930/2016 R.G. proposto da:



contro



OGGETTO:

Diritti reali

R.G. 10930/2016

P.U. 6-4-2023









*In parziale accoglimento dell'appello proposto da [REDACTED], e in parziale riforma della appellata sentenza, esclude la comunanza del selice insistente sul mappale numero 64 anche ai fondi numeri 62 e 79 già di proprietà di [REDACTED] e ora di [REDACTED] nonché numero 592 di proprietà di [REDACTED] con conseguente eliminazione della pronuncia di condanna relativamente a [REDACTED] avente causa di [REDACTED] compensa le spese di lite di [REDACTED] pone le spese di consulenza di ufficio del 21 giugno 2006 e 17 luglio 2009 a carico, oltre che degli attori, anche di [REDACTED] nella misura di un terzo ciascuno. Condanna [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] le spese di lite del presente grado, liquidate in Euro 5.500,00 per onorari, oltre spese generali, iva e cpa. Spese di lite del presente grado compensate per [REDACTED]. Condanna [REDACTED] a rifondere le spese di lite del presente grado agli assistiti dall'avv. [REDACTED] liquidate in Euro 5.000,00 per onorari, oltre spese generali, iva e cpa e dall'avv. [REDACTED] (escluso [REDACTED] per il quale si è già disposto) liquidate in Euro 5.500,00 per onorari, oltre spese generali iva e cpa, per questo ultimo con distrazione ex art. 93 cpc».*

La sentenza, in relazione all'appello di [REDACTED] ha ritenuto infondate le sue doglianze circa l'esclusione dell'applicazione dell'art. 1146 c.c. in riferimento alla domanda di accertamento dell'usucapione della porzione di manufatto insistente sulla corte comune di cui al map. 82, in quanto non sussistevano i presupposti per applicare la disposizione, ed erano infondate le sue doglianze relative al rigetto della domanda di rimozione della porta basculante del garage, perché il basculante aveva sostituito portone a doppia anta e non vi era prova che la sostituzione avesse comportato un maggiore ingombro.







## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente, ai sensi dell'art. 335 cpc vanno riuniti i ricorsi di [redacted] e quello [redacted], entrambi diretti contro la stessa sentenza.

Sempre preliminarmente, il Collegio rileva la superfluità di ogni ulteriore verifica relativa alla regolarità delle notificazioni alle parti intime, che ancora in astratto si ponga dopo le ordinanze interlocutorie già emesse; ciò in quanto tutte le impugnazioni devono essere rigettate per le ragioni di seguito esposte e perciò devono essere evitate ulteriori attività che non siano strettamente necessarie a garantire l'effettività dei diritti processuali delle parti e che comportino allungamento dei tempi di definizione del giudizio (cfr. Cass. sez.2 27-2-2023 n. 5847, Cass. sez.un. 22-12-2022 n. 37608, Cass. sez.1 11-3-2020 n. 6924 Rv. 657479, Cass. sez.6-3 17-6-2019 n. 16141 Rv. 654313-01, Cass. sez.2 21-5-2018 n.12515 Rv. 648755-01, per tutte).

Si dà altresì atto, a fronte delle deduzioni svolte dai ricorrenti incidentali [redacted] nell'ultima memoria depositata il 23-3-2023, che gli eredi di [redacted] (difesa in questo grado dall'avv. [redacted] e deceduta nel corso del giudizio) si sono ritualmente costituiti con l'avv. [redacted] (unitamente agli altri controricorrenti già costituiti con l'avv. [redacted] quanto l'art. 110 cod.proc.civ. si applica anche nel giudizio di cassazione (Cass. sez.un. 22-4-2013 n.9692 Rv. 625791-01, Cass. sez.6-3 15-5-2020 n.8973 Rv.657936-01).

2. Rileva la Corte l'inammissibilità dell'eccezione di inammissibilità del ricorso di [redacted], sollevata dai ricorrenti incidentali e controricorrenti [redacted] sulla base della considerazione che Cinzia Coltri non aveva proposto appello alla sentenza di primo grado. Sulla questione dell'ammissibilità dell'appello dell'interveniente [redacted] [redacted] in mancanza di appello della convenuta [redacted] si è

Firmato Da: GIAMBARRESI VINCENZO PIO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d1473b3b9d4de6f29fbc7abd8570e2  
Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5604c8c0c73d510c5603d4d486000000003 Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d1473b3b9d4de6f29fbc7abd8570e2





seguito [REDACTED], i quali con atto notarile del 23-3-1977 avevano venduto [REDACTED] [REDACTED] evidenza che di ciò aveva dato atto incidentalmente la sentenza di primo grado, laddove aveva dichiarato che con convenzione stipulata il 13-12-1977 [REDACTED] dante causa di [REDACTED] altri soggetti danti causa degli [REDACTED] avevano convenuto che il "selice" sarebbe rimasto tra loro comune.

3.1. Il motivo è infondato, dovendosi dare continuità al principio secondo il quale l'azione negatoria dà luogo a litisconsorzio necessario passivo solo se, appartenendo il fondo servente *pro indiviso* a più proprietari, l'azione sia diretta anche a una modificazione della cosa comune che altrimenti non potrebbe essere disposta o attuata *pro quota* in assenza di uno dei contitolari del diritto dominicale, mentre, ove l'azione sia diretta solo ad accertare l'inesistenza del diritto altrui e a ottenere la cessazione delle molestie, non è configurabile litisconsorzio necessario né dal lato attivo né dal lato passivo (Cass. sez.2 3-8-2022 n.24059, Cass.sez.2 6-4-2016 n. 6622 Rv. 639635-01, Cass. sez. 2 19 maggio 2015 n. 10205, Cass. sez.6 30-1-2013 n.2170 Rv.624982-01, Cass. sez.2 7-6-2002 n. 8261 Rv. 554957-01, per tutte).

Nella fattispecie, infatti, come si evince dal tenore della domanda riportata a pag. 10 della sentenza impugnata, gli [REDACTED] [REDACTED] avevano proposto azione negatoria di servitù, in quanto avevano agito sostenendo di essere proprietari esclusivi del "selice", negando che i convenuti fossero titolari di diritto di servitù su quel bene, senza chiedere alcuna modificazione dello stato dei luoghi, mentre i convenuti si erano opposti alla domanda sostenendo di essere comproprietari del "selice".

4. Con il secondo motivo rubricato "*falsa applicazione di norme di diritto (art. 1146 c.c.) - art. 360 n.3 c.p.c.*" la ricorrente Alma Coltri

rimprovera alla Corte territoriale di avere rigettato la domanda di accertamento dell'usucapione del diritto di proprietà da parte di [REDACTED] sulla parte comune della corte map. 82 sulla quale insiste la porzione di fabbricato di ampliamento del map. 79 facendo erronea applicazione dei principi sull'accessione del possesso.

La sentenza impugnata ha rigettato la tesi secondo la quale [REDACTED] i potesse unire al suo possesso quello del suo dante causa per il fatto che acquistando il map. 62 si sarebbe rappresentata di avere acquistato anche quella parte del map. 82 sulla quale insisteva il fabbricato; ha rilevato che l'accessione del possesso ex art. 1146 co.2 cod.civ. richiede l'esistenza di titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà o altro diritto reale e che l'accessione del possesso opera con riferimento e nei limiti del titolo traslativo e in tali limiti può avvenire la *traditio*; ha evidenziato che nella fattispecie l'appellante [REDACTED] non aveva dato la prova della *traditio* in virtù di contratto comunque volto a trasferire la proprietà esclusiva del bene oggetto del possesso, perché il contratto di acquisto era relativo al map. 62 e non prevedeva alcuna attribuzione dell'ulteriore striscia di terreno e degli immobili in contestazione.

La ricorrente sostiene che, perché operi l'accessione del possesso ex art. 1146 co.2 cod.civ., sia sufficiente titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà e che nella nozione rientri il contratto di compravendita del 24-12-1986 relativo al map. 62, come confermato dal fatto che in forza di quel contratto [REDACTED] era stata immessa nel possesso del rustico di cui aveva chiesto l'accertamento dell'acquisto del diritto di proprietà per usucapione.

4.1.Premesso che il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di una erronea ricognizione da parte del provvedimento impugnato della fattispecie astratta recata da una disposizione di legge (cfr. Cass. sez.1 13-10- 2017 n. 24155 Rv. 645538, per tutte), il



l'usucapione del diritto di proprietà maturata al momento dell'instaurazione del presente giudizio avvenuta nel 2001.

Non può essere apprezzata l'ulteriore affermazione della ricorrente, secondo la quale il contratto di compravendita richiamava esplicitamente la parte di fabbricato insistente sulla porzione del map. 82, in quanto volta in modo inammissibile a ottenere nel giudizio di legittimità un diverso accertamento di fatto: la sentenza impugnata ha espressamente statuito (pag. 16), con apprezzamento in fatto non censurabile in questa sede, che *«il contratto era relativo al diverso mappale numero 62, e non prevedeva alcuna attribuzione esclusiva dell'ulteriore striscia di terreno e relativi immobili in contestazione, non compresi nel mappale alienato in via esclusiva»* (cfr. in motivazione Cass. 22348/2011, già citata, secondo cui l'apprezzamento in fatto espresso dal giudice di merito sull'oggetto del trasferimento eseguito con il titolo non è sindacabile in sede di legittimità).

5. Con il terzo motivo rubricato *“falsa applicazione di norme di diritto (artt. 817-818 c.c.) – art. 360 n. 3 c.p.c.”* la ricorrente [REDACTED] [REDACTED] evidenzia che la sentenza impugnata in vari punti ha qualificato la porzione del map. 64 adibita a “selice” come pertinenza e perciò sostiene che contraddittoriamente la sentenza abbia negato il trasferimento di proprietà del “selice” in capo a [REDACTED] escludendone il carattere pertinenziale; ciò in quanto ai sensi dell'art. 818 cod. civ. gli atti che hanno a oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze e i contratti stipulati da [REDACTED] contenevano la specificazione secondo la quale “il diritto venduto s'intende trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti e gli obblighi relativi”. La ricorrente sostiene che, avendo [REDACTED] con atto 30-10-1977 la

proprietà del map. 79, ha trasferito anche i relativi diritti pertinenziali, compreso quello sulla parte del map. 64 sulla quale insiste il "selice".

#### 5.1. Il motivo è infondato.

Trova applicazione il principio secondo il quale l'accertamento del rapporto pertinenziale tra immobili - che comporta un giudizio di fatto demandato al giudice di merito insindacabile in sede di legittimità - presuppone l'esistenza, oltre che di un unico proprietario, di un elemento oggettivo, consistente nella oggettiva destinazione del bene accessorio ad un rapporto funzionale con quello principale e di un elemento soggettivo, consistente nell'effettiva volontà, espressa o tacita, di destinazione della "res" al servizio o all'ornamento del bene principale (Cass. sez.2 21-7-2021 n. 20911, Rv. 662050-01; nello stesso senso Cass. sez.1 16-5-2018 n. 11970 Rv. 648459-01, Cass. sez.2 4-9-2017 n. 20712 Rv. 645550-02).

La sentenza impugnata non solo ha espressamente escluso il carattere pertinenziale dell'immobile detto "selice" con riguardo al trasferimento a favore di [REDACTED] ma non ha mai qualificato il "selice" come pertinenza, per cui non sussistono i presupposti per ritenere l'erronea applicazione delle disposizioni relative al trasferimento delle pertinenze. Specificamente la sentenza, con riguardo all'atto del 1903, ha dichiarato (pagg. 17 e 18) che i contraenti avevano voluto mantenere in comune le porzioni immobiliari relative alla corte, allo stradello e al selice «in quanto di utilizzo comune»; però, in questo modo non ha accertato che il "selice" fosse pertinenza delle proprietà individuali e nello specifico del map. 79 acquistato nel 1977 da [REDACTED] perché non ha individuato il rapporto funzionale tra bene principale e bene accessorio, ma solo l'utilizzo comune da parte dei proprietari dei fondi che avevano concluso l'atto. L'accertamento sulla qualità di pertinenza del "selice" non è compiuto in nessun capo della sentenza, che fa riferimento esclusivamente a «eventuale

rapporto pertinenziale o di accessorietà» (pag.21) e i ricorrenti non indicano elementi indicanti neppure una insufficienza della motivazione che, in quanto tale, sulla base dell'attuale formulazione dell'art. 360 co.1 n.5 c.p.c., non sarebbe comunque censurabile (cfr. Cass. sez.un. 7-4-2014 n. 8053 Rv. 629830-01, Cass. sez. 1 3-3-2022 n.7090 Rv. 664120-01, per tutte).

6. Con il quarto motivo rubricato *"omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art. 360 n.5 c.p.c.)"* la ricorrente [REDACTED] lamenta che la sentenza impugnata non abbia considerato che il supplemento di consulenza tecnica d'ufficio avesse concluso nel senso che tutti i proprietari, tra i quali [REDACTED] vantavano diritti sulla porzione del map. 64 indentificato come "selice".

#### 6.1. Il motivo è infondato.

L'art. 360 co.1 n.5 cod. proc. civ., riformulato dall'art. 54 d.l. 22 giugno 2012 conv. in legge 7 agosto 2012 n. 134, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo. Pertanto, l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass. sez. un. 7-4-2014 n. 8053).

Nella fattispecie, la sentenza impugnata (pag. 19) ha esplicitato le ragioni in forza delle quali ha ritenuto che [REDACTED] non fosse divenuta comproprietaria del "selice", riferite al fatto che gli atti di acquisto a suo favore non avevano a oggetto il map. 64 sul quale insisteva il "selice", neppure per affermarne la comunione. Tali ragioni



sono sufficienti a escludere che [redacted] fosse stata trasferita la proprietà di quel mappale, senza che la sentenza dovesse esaminare specificamente le diverse conclusioni alle quali era pervenuto sul punto il consulente d'ufficio. Del resto, la ricorrente neppure specifica in quali termini l'indagine svolta dal consulente d'ufficio sui successivi passaggi di proprietà inficiasse le conclusioni alle quali è pervenuta la sentenza impugnata; quindi sotto questo profilo il riferimento alla consulenza d'ufficio non le è utile neanche per fare emergere una erronea valutazione delle risultanze istruttorie che, seppure fosse esistente, sarebbe irrilevante a fronte dell'attuale formulazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c..

[redacted]  
7. Passando ai motivi di ricorso proposti da [redacted]

[redacted] preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione di inesistenza/nullità insanabile della notifica del ricorso di [redacted] sollevata dai controricorrenti Malagnini e gli altri difesi dallo stesso difensore (prima avv. [redacted] e poi avv. [redacted]), per violazione del procedimento notificatorio previsto dall'art. 19 ter D.M. 28 dicembre 2015, in relazione alla mancata attestazione di conformità della procura rilasciata in formato analogico e scansionata nella copia del ricorso notificato a mezzo pec e per violazione dell'art. 3-bis co.5 l.53/1994 in relazione alla mancanza del codice fiscale dei ricorrenti nella relata di notifica.

In linea generale, l'irritualità della notificazione del ricorso per cassazione a mezzo di posta certificata non ne comporta la nullità se la consegna telematica -come è avvenuto nella fattispecie- ha prodotto il risultato della conoscenza dell'atto e determinato il raggiungimento dello scopo dell'atto, in omaggio alla regola generale posta dall'art. 156 co.3 cod. proc. civ. (Cass. sez. un. 18-4-2016 n. 7665 Rv. 639285-01, Cass. sez.5 16-2-2018 n.3805 Rv. 647092-01, per tutte). Per di più,

nella fattispecie le violazioni lamentate integrano mere irregolarità, perché i ricorrenti incidentali [REDACTED] hanno depositato la procura speciale in originale, apposta su foglio separato e congiunto al ricorso; deve essere applicato il principio posto da Cass. sez.3 9-6-2022 n. 18633 Rv. 665108-01, secondo il quale *"nella disciplina anteriore all'entrata in vigore dell'art. 221, comma 5, d.l. n.34 del 2020 e del d.m. 27 gennaio 2021 (che hanno consentito il deposito telematico degli atti e dei documenti civili dinanzi alla Corte di Cassazione) la procura speciale a ricorrere per cassazione, ove rilasciata in formato analogico (e non su documento 'ab origine' informatico) deve essere depositata in originale a pena di improcedibilità del ricorso"*.

7.1. Deve essere rigettata anche l'eccezione di inammissibilità del ricorso di [REDACTED], formulata dagli stessi controricorrenti Malagnini e gli altri difesi dallo stesso difensore, testualmente "per difetto di indicazione della procura rilasciata con atto separato". Si evidenzia che il ricorso [REDACTED] riferimento alla procura speciale in calce all'atto e si sostiene che l'affermazione sia errata, in quanto la procura è stata rilasciata con atto separato avente data 14-4-2016 e perciò precedente al ricorso, che ha data 16-4-2016, al quale l'atto è stato congiunto.

Con questi argomenti i controricorrenti non considerano che, in forza della specifica previsione dell'art. 83 co.3 cod. proc. civ., introdotta dall'art. 1 l.27-5-1997 n. 141, la procura alle liti si considera apposta in calce anche se rilasciata su foglio separato che sia però congiunto materialmente all'atto cui si riferisce, come è avvenuto nella fattispecie. La procura in questione fa specifico riferimento al giudizio di cassazione da promuovere e quindi non si pongono neppure le questioni sulla specialità ex art. 365 cod. proc. civ. della procura, risolte da Cass. sez. un. 9-12-2022 n.36057.

7.2. Infine deve essere rigettata l'eccezione di inammissibilità del ricorso [redacted] pure sollevata dai controricorrenti [redacted] e altri difesi dallo stesso difensore per violazione del principio di autosufficienza ex art. 366 co.1 n. 6 cod. proc. civ.: il ricorso indica specificamente gli atti e i documenti ai quali fa riferimento, ne espone il contenuto e ne indica il numero, con riferimento alla fase del processo nella quale sono stati prodotti, così da consentirne l'individuazione nei fascicoli della parte (cfr. Cass. sez.1 19-4-2022 n. 12481 Rv. 664738-01, per tutte, per l'affermazione che il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione ex art. 366 co.1 n. 6 cod. proc. civ. è compatibile con il principio di cui all'art. 6 par. 1 della CEDU qualora non trasmodi in un eccessivo formalismo).

8. Passando all'esame dei motivi, col primo motivo i ricorrenti [redacted] censurano la sentenza impugnata per avere ritenuto il "selice" sul map. 64 in comproprietà al map. 614 di cui è proprietario [redacted] lamentando testualmente *"violazione e/o falsa applicazione ex art. 360 comma primo, punto n.3 c.p.c., degli artt. 949 cod. civ., 2697 cod. civ., 922 cod. civ., 1158 cod. civ, 112 cpc, in riferimento all'inversione dell'onere probatorio dell'actio negatoria servitutis operato dalla Corte territoriale in violazione dell'art. 2697 cod. civ., circa la mancanza di prova -con violazione degli art. 115 e 116 cpc - dell'acquisto a titolo originario o dell'usucapione della proprietà del selice mapp. n. 64 ex 699, prova che i convenuti in negatoria servitutis avrebbero dovuto fornire, con conseguente mancato accoglimento dell'actio negatoria servitutis e mancata statuizione della libertà del fondo di cui al mapp. n. 64 ex 699, da qualsiasi onere, peso, limite, imposizione"*.

I ricorrenti sostengono che la sentenza, se avesse esattamente considerato che la domanda da loro proposta era negatoria di servitù, l'avrebbe dovuta accogliere, in assenza della prova da parte dei

convenuti dell'acquisto a titolo originario della comproprietà del "selice" o del possesso *ad usucapionem*; lamentano che, al contrario, la sentenza, negando che gli attori avessero provato il possesso esclusivo del "selice" per più di venti anni, abbia illegittimamente operato l'inversione dell'onere probatorio, che ex art. 949 cod. civ. incombeva sui convenuti.

8.1. Il motivo è infondato, perché non sussiste alcuna delle violazioni di legge lamentate.

In primo luogo, diversamente da quanto sostengono i ricorrenti, la sentenza impugnata ha qualificato la domanda proposta dagli attori [REDACTED] come azione negatoria di servitù ai sensi dell'art. 949 c.c., perché ha espressamente dichiarato (pag. 18) che gli attori avevano chiesto che fosse accertata la loro proprietà sul map. 64 libera da oneri, servitù e qualsivoglia proprietà dei convenuti. Con riguardo a [REDACTED] la sentenza ha rigettato la domanda degli attori, limitatamente alla sua proprietà sul map. 614 al quale il "selice" sul map. 64 era comune, accertando l'acquisto del diritto di comproprietà sul "selice" a titolo ereditario, in forza dell'acquisto per successione ereditaria del map. 614. Specificamente, la sentenza ha accertato che [REDACTED] aveva ereditato dal padre [REDACTED] il map. 614 nel 2000, quando il "selice" era ancora usato, tanto che il teste [REDACTED] aveva dichiarato di avere visto [REDACTED] usare il "selice" per essiccare le pannocchie, fino alla sua morte; ha altresì accertato che in precedenza [REDACTED] aveva ereditato il map. 614 con il diritto al "selice" da [REDACTED] il quale a sua volta lo aveva ereditato da Marcello Bonetti che aveva partecipato all'atto del 1903 ed era quindi titolare del diritto sul "selice", in quanto con quell'atto i condividenti avevano mantenuto in comune la proprietà sul "selice". In questo modo la sentenza ha riconosciuto in capo a [REDACTED] diritto di comproprietà sul "selice" acquistato per successione ereditaria, in

seguito ai successivi trasferimenti tra i precedenti danti causa che avevano avuto anche il possesso del bene per il tempo necessario all'usucapione, senza alcuna inversione dell'onere della prova. Insomma, [redacted] sostegno della sua tesi, aveva invocato il titolo del 1903 dei suoi danti causa e i passaggi successivi.

Neppure il rigetto della tesi degli attori in ordine al loro acquisto del diritto di proprietà esclusiva sul "selice" per usucapione è espressione dell'illegittima inversione dell'onere della prova lamentata dai ricorrenti: gli attori avrebbero dovuto dimostrare di avere acquistato la proprietà esclusiva per usucapione, al fine di escludere il diritto di comproprietà acquistato per successione ereditaria da Luca Bonetti.

Invece, gli ulteriori argomenti svolti dai ricorrenti per sostenere che erroneamente la sentenza impugnata avrebbe ritenuto il possesso del map. 614 con utilizzo del map. 64 in capo ai danti causa di [redacted] mentre analogo possesso aveva escluso in capo ai danti causa [redacted] sono finalizzati a ottenere un diverso apprezzamento delle risultanze istruttorie, non consentito nel giudizio di legittimità.

9. Con il secondo motivo i ricorrenti incidentalmente [redacted] deducono testualmente "*violazione e/o falsa applicazione ex art. 360, c.1 punto n.3 c.p.c., degli art. 1372, 1322, 1362, 1363, 1367 c.c., 112 c.p.c.*", con riguardo all'interpretazione del rogito del 1903, in quanto il rogito aveva pattuito una servitù e non la comproprietà del "selice"; ciò con riferimento alla posizione di [redacted] il quale era stato parte della scrittura privata 13/14.12.1977, la cui interpretazione era rilevante al fine di determinare il contenuto del suo diritto. Sostengono che l'erronea interpretazione dei testi contrattuali abbia comportato il mancato accoglimento della loro domanda subordinata di trasferimento della servitù, di cui chiedono l'accoglimento, sempre in via subordinata.

9.1. Il motivo deve essere rigettato, in applicazione dell'indirizzo secondo il quale l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto di un negozio giuridico si traduce in una indagine di fatto affidata al giudice di merito e il ricorrente per cassazione, al fine di fare valere la violazione dei canoni legali di interpretazione contrattuale di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., deve non solo specificare le norme asseritamente violate e i principi in essere contenuti, ma deve anche precisare in quale modo il giudice di merito si sia discostato dai canoni legali assunti come violati o se li abbia applicati in base ad argomentazioni illogiche o insufficienti, non potendo la sua censura risolversi nella mera contrapposizione tra la sua interpretazione e quella accolta dalla sentenza impugnata (Cass.sez.2 13-10-2022 n. 30109, Cass.sez.1 9-4-2021 n.9461 Rv. 661265-01, Cass.sez.1 15-11-2017 n. 27136 Rv. 646063-01, per tutte).

Con riguardo al rogito del 1903, i ricorrenti incidentali continuano a sostenere che l'intenzione degli stipulanti fosse quella di costituire una servitù, a fronte del fatto che la sentenza impugnata (pagg. 17 e 18), dopo avere riportato il contenuto testuale della clausola, ha dichiarato che la volontà delle parti era chiara nel senso di mantenere in comune le porzioni immobiliari relative alla corte, allo stradello e al "selice", così eseguendo interpretazione letterale della clausola. Nell'insistere nella loro interpretazione i ricorrenti si limitano in modo inammissibile a contrapporre la loro opzione interpretativa a quella del giudice di appello; infatti essi, al di là del riferimento agli articoli del codice civile sopra riportati, non indicano quali canoni legali di interpretazione contrattuale sarebbero stati violati dal giudice di merito, per cui l'interpretazione del contratto eseguita dalla sentenza impugnata rimane incensurabile.

I ricorrenti valorizzano anche il fatto che la sentenza abbia richiamato il principio di tipicità dei diritti reali per escludere che l'atto

del 1903 potesse comportare il riconoscimento di una servitù di essicazione dei cereali e sotto questo profilo lamentano ulteriore violazione delle disposizioni in materia di servitù, che possono essere anche atipiche. Al contrario, il principio di tipicità dei diritti reali nel corpo della motivazione della sentenza impugnata non costituisce elemento concretamente utilizzato per l'interpretazione del contratto, perché la sentenza ha eseguito l'interpretazione letterale della clausola contrattuale e ha richiamato la tipicità dei diritti reali quale elemento che ulteriormente ostava all'accoglimento della tesi degli appellanti.

Infine i ricorrenti sostengono che la convenzione 13/14-12-1977 confermi la loro interpretazione del rogito del 1903 come volto a costituire una servitù. Diversamente, accertato dal giudice di merito che l'interpretazione letterale del rogito del 1903 fosse nel senso di costituire il map. 64 in comproprietà, non rilevano gli elementi addotti dai ricorrenti a sostegno della loro diversa interpretazione sulla costituzione di servitù, in quanto non si tratta di elementi svolti al fine di dimostrare la violazione di specifici canoni legali d'interpretazione contrattuale.

**10.** Con il terzo motivo i ricorrenti incidentali [REDACTED] censurano per violazione e falsa applicazione ex art. 360 co.1 n.3 c.p.c., testualmente, "*degli artt. 112 cpc, 115 comma primo, 116 c.p.c., in relazione agli artt. 1158 c.c., 183 comma quinto c.p.c.*" il capo della sentenza che li ha condannati a rimuovere le parti di manufatto (rivestimento in mattoni) occupanti la corte comune di cui al map. 82. I ricorrenti dichiarano che, a fronte della domanda di arretramento proposta da [REDACTED] essi avevano tempestivamente eccepito l'usucapione del diritto di proprietà "anche per quanto concerne l'eventuale occupazione della corte comune di cui al map. 82 (si tratta di tre pilastri della parete esterna -nei quali sono inglobate due basculanti- dell'autorimessa dei s[REDACTED]". Rilevano

che già la sentenza di primo grado, anche a fronte della loro eccezione di usucapione, aveva rigettato la domanda di rimozione dei basculanti; lamentano che la sentenza impugnata, confermando sul punto la sentenza di primo grado, li abbia condannati alla rimozione del rivestimento in mattoni, nonostante fosse acquisito in causa, in quanto non contestato e comunque dimostrato dalle fotografie allegate al supplemento di c.t.u., che l'intervento di posa dei basculanti e del rivestimento in mattoni fosse unico e risalente a oltre vent'anni prima della notifica della citazione.

#### 10.1. Il motivo è infondato.

In primo luogo, non è esatto quanto deducono i ricorrenti in ordine al fatto che già la sentenza di primo grado avesse accertato senza censura che il portone basculante fosse sul posto da oltre vent'anni: la sentenza del Tribunale ha accertato esclusivamente che gli attori avevano avuto accesso al loro garage per oltre vent'anni mediante portone con apertura esterna verso la corte, senza compiere alcun accertamento sul periodo di collocazione del basculante. Quindi la sentenza impugnata, laddove ha ritenuto non provato che i rivestimenti risalissero a oltre vent'anni prima della notifica della citazione, ha eseguito apprezzamento delle risultanze istruttorie che non trovava ostacolo nell'accertamento già svolto dalla sentenza di primo grado e non censurato in appello. Inoltre i ricorrenti nello svolgere questo motivo di ricorso (pagg. 44 e 45 del loro ricorso) neppure allegano di avere dedotto la mancanza di contestazione sulla data dell'intervento di ristrutturazione nel proprio appello e non offrono elementi per verificare la loro affermazione sulla mancanza di contestazione, mentre XXXXXXXXXX nel suo controricorso (pag.4) afferma che le contestazioni sulla domanda di usucapione vi erano state nel giudizio di merito; quindi la censura è priva di specificità in violazione dell'art. 366 co.1 n.6 cod. proc. civ. e, nella parte in cui non allega di avere fatto valere



la mancanza di contestazione con motivo di appello, è anche inammissibilmente riferita a questione nuova.

In ordine alla prova della data dell'intervento risultante dalle fotografie allegate alla consulenza d'ufficio, la questione in astratto potrebbe essere rilevante esclusivamente ai sensi dell'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., ma i ricorrenti non individuano l'esistenza dei presupposti per l'applicazione della disposizione.

**11.** Con il quarto e il quinto motivo i ricorrenti incidentali censurano le pronunce a loro carico di condanna alla rifusione delle spese di lite, testualmente per *"violazione e/o falsa applicazione ex art. 360, comma primo, punto n. 3 c.p.c. degli art. 91, primo comma cpc, 112 cpc e con violazione e/o falsa applicazione autonome degli artt. 2969 e 2909 cod. civ. (in riferimento al mancato rilievo ex officio del giudicato), 112 cpc"*.

11.1. Con il quarto motivo i ricorrenti censurano la pronuncia di condanna a loro carico alla rifusione delle spese di lite di primo e di secondo grado a favore dei terzi chiamati [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

La sentenza impugnata ha rigettato il motivo di appello con il quale gli appellanti [REDACTED] si lamentavano di essere stati condannati alla rifusione delle spese di lite a favore dei terzi chiamati [REDACTED] sulla base della considerazione che la loro chiamata trovava causa esclusiva nelle infondate pretese degli attori [REDACTED] nei confronti della chiamante [REDACTED] quindi la sentenza ha condannato gli stessi appellanti a rifondere ai terzi chiamati anche le spese del secondo grado sulla base della considerazione che gli appellanti avevano formulato appello in ordine alle spese di lite che era risultato infondato.

Per censurare la pronuncia i ricorrenti evidenziano che avevano citato in giudizio [REDACTED] la quale aveva svolto domande riconvenzionali nei loro confronti e aveva chiesto di chiamare in giudizio

i venditori del mappale [REDACTED], con l'infondata pretesa di essere tenuta indenne da ogni conseguenza sfavorevole della condanna; aggiungono che i terzi chiamati si erano costituiti tardivamente chiedendo a loro volta l'accertamento della piena proprietà del map. 79. Sostengono che la sentenza impugnata avrebbe dovuto regolare le spese processuali tenendo conto che [REDACTED] [REDACTED] erano risultate soccombenti nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] e quindi condannando costoro alla rifusione delle spese processuali a favore dei chiamati, quanto meno sotto il profilo dell'arbitrarietà della chiamata. Aggiungono di essere risultati vittoriosi nei confronti di [REDACTED], sia con riguardo alla demolizione del fabbricato seminterrato, sia con riguardo al rigetto delle domande di demolizione delle porte basculanti e del marciapiede, sia con riguardo all'accoglimento del motivo di appello svolto nei confronti delle [REDACTED].

#### 11.1.1. Il motivo è infondato.

La sentenza impugnata ha fatto applicazione del principio secondo il quale «*le spese del giudizio sostenute dal terzo chiamato in garanzia, una volta che sia stata rigettata la domanda principale, vanno poste a carico della parte che, rimasta soccombente, abbia provocato e giustificato la chiamata in garanzia, trovando tale statuizione adeguata giustificazione nel principio di causalità, che governa la regolamentazione delle spese di lite, anche se l'attore soccombente non abbia formulato alcuna domanda nei confronti del terzo, salvo che l'iniziativa del chiamante si riveli palesemente arbitraria*» (Cass.sez.2, 17-9-2019 n.23123 Rv. 655244-01; nello stesso senso Cass. sez.6-3 8-2-2016 n.2469 Rv. 638998-01, Cass. sez. 2 10-11-2011 n. 23552 Rv. 620143-01).

Gli attori [REDACTED] avevano agito nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] sostenendo di essere comproprietari con lei del mappale 79, che

aveva acquistato da [redacted], per cui la chiamata in causa dei venditori eseguita da [redacted] non era palesemente arbitraria ma trovava fondamento nella specifica previsione dell'art. 1485 cod. civ., che prevede la chiamata in causa del venditore da parte del compratore convenuto da un terzo che pretende di avere diritti sulla cosa venduta. La domanda proposta dall'acquirente [redacted] nei confronti dei suoi venditori non è stata esaminata nel merito dal giudice di primo grado soltanto per il fatto che è stata rigettata la domanda con la quale gli attori [redacted] [redacted] avevano avanzato pretese sul map.79 e quindi il principio di causalità imponeva la condanna degli attori alla rifusione a favore dei terzi chiamati delle spese di lite.

Riepilogando, i due venditori erano stati chiamati dalla [redacted] in garanzia per evizione parziale a fronte della domanda degli attori che accampavano diritti esclusivi sul selice e diritti di comproprietà sui cortili 79 e 82. La chiamata in causa – a fronte del rischio di evizione parziale e secondo una valutazione necessariamente ex ante – non era affatto né arbitraria né eccessiva. La domanda degli attori si è poi rivelata infondata quanto alla comproprietà per 1/2 del cortile mappale 82 (v. pag. 25 sentenza di appello e sentenza di primo grado nella parte non riformata).

11.2. Con il quinto motivo i ricorrenti incidentali censurano la pronuncia a loro carico di condanna alla rifusione delle spese di lite di primo e di secondo grado a favore dei convenuti difesi dall'avv. [redacted]

[redacted] Evidenziano che questi convenuti in primo grado si erano difesi accampando diritti sul "selice" e chiedendo la consegna delle chiavi di accesso al "selice" e il risarcimento dei danni, che il Tribunale aveva implicitamente rigettato le loro richieste ma, nonostante ciò, aveva condannato gli attori alla rifusione delle spese di

lite a loro favore, in violazione dell'art. 91 cod. proc. civ.; lamentano che la sentenza impugnata abbia rigettato il loro motivo di appello riferito alle spese di primo grado e, senza rilevare il giudicato sul rigetto delle richieste di quei convenuti, abbia condannati gli attori alla rifusione a favore dei convenuti anche delle spese di lite del secondo grado. Lamentano infine che la sentenza impugnata, disponendo la compensazione delle spese di primo grado nei confronti di Luca Bonetti pure difeso dall'avv. [REDACTED], abbia ritenuto che ciò non comportasse alcun ricalcolo delle spese riconosciute a favore degli altri convenuti difesi dall'avv. Cordoni, in violazione dell'art. 97 cod. proc. civ..

#### 11.2.1. Il motivo è infondato.

Come ripetutamente affermato da questa Corte, in tema di condanna alle spese processuali, il principio della soccombenza va inteso nel senso che soltanto la parte interamente vittoriosa non può essere condannata, nemmeno per una minima quota, al pagamento delle spese stesse. Con riferimento al regolamento delle spese, il sindacato della Corte di cassazione è pertanto limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le spese non possono essere poste a carico della parte vittoriosa, con la conseguenza che esula da tale sindacato, e rientra nel potere discrezionale del giudice di merito, sia la valutazione dell'opportunità di compensare in tutto o in parte le spese di lite, tanto nell'ipotesi di soccombenza reciproca, quanto nell'ipotesi di concorso con altri giusti motivi, sia provvedere alla loro quantificazione, senza eccedere i limiti (minimi, ove previsti e) massimi fissati dalle tabelle vigenti (così Cass. sez.1 4-8-2017 n. 19613 Rv. 645187-01; nello stesso senso Cass.sez.2 31-8-2020 n. 18128 Rv. 658963-01, Cass.sez.3 11-1-2008 n.406 Rv. 601213 -01).

Nel caso in esame, gli odierni ricorrenti non sono di certo risultati totalmente vittoriosi.

E infatti, gli attori [REDACTED] sono risultati parzialmente soccombenti nei confronti dei convenuti [REDACTED] altri difesi nei gradi di merito dall'avv. [REDACTED]. Gli attori sono risultati parzialmente soccombenti nei confronti di questi convenuti in primo grado, in quanto alcune delle loro domande non sono state accolte, essendo stato accertato il diritto di [REDACTED] sul "selice" sia sul map.82 pure oggetto della domanda attorea di accertamento della comproprietà al cinquanta per cento con [REDACTED]. Gli attori sono risultati parzialmente soccombenti all'esito dell'appello, in quanto la soccombenza va valutata in relazione all'intero processo (Cass. sez. 6-3 18-5-2021 n.13356 Rv.661563-01 per tutte) ed essi non hanno impugnato il rigetto della loro domanda di accertamento della comproprietà al cinquanta per cento sul map. 82; inoltre, il diritto di [REDACTED] sul "selice" (seppure limitatamente al suo map. 614) è stato confermato anche in appello; ancora, in appello è stato rigettato anche il loro motivo di impugnazione proposto nei confronti di questi convenuti con riguardo al riparto delle spese di lite di primo grado e il rigetto di questo motivo di appello si sottrae alle critiche dei ricorrenti. Infatti, il rilievo della sentenza impugnata secondo il quale questi convenuti si erano limitati a resistere deve essere letto sulla base dell'accertamento svolto dalla sentenza di primo grado (pagg.10 e 11), non impugnata sul punto, relativo al fatto che aventi causa dei primi acquirenti in forza dell'atto del 17-12-1903 erano anche i convenuti [REDACTED] difesi dall'avv. [REDACTED] i quali erano perciò titolari di diritti sulla parte comune identificata ai mappali 63, 82 e porzione del map. 64 adibito a "selice", mentre a seguito di trasferimenti immobiliari successivi alla citazione erano rimasti unici titolari dei diritti [REDACTED] oltre che [REDACTED]. Ciò significa che la pretesa degli attori [REDACTED] di essere dichiarati comproprietari per la quota della metà unitamente [REDACTED] del map.82 è stata rigettata

dal giudice di primo grado, con pronuncia non oggetto di appello, anche in ragione dei diritti esistenti su quel mappale in capo ai convenuti [REDACTED] e trasferiti in corso di causa a [REDACTED] dai medesimi convenuti, i quale erano vittoriosi sotto questo profilo nei confronti degli attori.

In conclusione, le questioni poste dai ricorrenti non possono essere apprezzate in questa sede, in quanto non si scorge nella pronuncia censurata quella violazione del principio di soccombenza che si concreta nel porre le spese di lite a carico della parte totalmente vittoriosa, unica violazione soggetta al sindacato di legittimità.

Non può essere accolto il motivo neppure nella parte in cui lamenta la violazione dell'art. 97 cod. proc. civ. per il fatto che la sentenza impugnata, dopo avere dichiarato di compensare le spese di lite di primo grado nei confronti di [REDACTED], costituito unitamente agli altri convenuti appellati difesi dall'avv. [REDACTED] abbia dichiarato che tale compensazione non comportava alcun ricalcolo delle spese riconosciute in favore degli altri assistiti dall'avv. [REDACTED] perché si trattava già di una pluralità di parti.

La sentenza in questo modo ha eseguito una valutazione, incensurabile in sede di legittimità, sul fatto che l'opera difensiva del difensore che aveva assistito più soggetti fosse stata unica al fine della determinazione del compenso, così che non si potesse procedere a scorporare quota del compenso (cfr. Cass.sez.6-2 4-6-2015 n. 11591 Rv.635594-01, secondo cui *"Ai fini della determinazione del compenso spettante al difensore che abbia assistito una pluralità di parti, costituisce valutazione di merito, incensurabile in sede di legittimità, lo stabilire se l'opera difensiva sia stata unica, nel senso di trattazione di identiche questioni in un medesimo disegno difensionale a vantaggio di più parti, o se la stessa abbia, invece, comportato la trattazione di questioni differenti, in relazione alla tutela di posizioni giuridiche non*

*identiche*"; nello stesso senso, Cass.sez.3 1-10-2009 n. 21064 Rv. 609694-01).

**12.** Con il sesto motivo, infine, i ricorrenti incidentali chiedono che, accogliendo il loro ricorso nei confronti [REDACTED] siano cassate "pro quota" anche le statuizioni di primo grado relative alla condanna a loro carico alla rifusione delle spese di lite a favore di [REDACTED] e lo stesso sia condannato alla rifusione delle spese di lite a loro favore.

Il motivo è inammissibile per la ragione, assorbente rispetto a tutte le altre, che si concreta nella richiesta di nuove statuizioni sulle spese di lite esclusivamente in ragione dell'auspicato accoglimento dei motivi di ricorso per cassazione proposti nei confronti [REDACTED] quindi non propone motivo di ricorso qualificabile in alcuna delle ipotesi di cui all'art.360 cod. proc. civ.

**13.** In conclusione, il ricorso principale e il ricorso incidentale vanno rigettati con compensazione delle spese del presente giudizio tra Alma Coltri da una parte [REDACTED] dall'altra.

In applicazione del principio della soccombenza, i ricorrenti [REDACTED] devono essere condannati alla rifusione delle spese del presente giudizio sia a favore dei controricorrenti [REDACTED] sia a favore dei controricorrenti [REDACTED] con distrazione in favore del difensore che ne ha fatto richiesta.

A sua volta, la ricorrente [REDACTED] deve essere condannata alla rifusione, sempre con distrazione, delle spese in favore dei controricorrenti [REDACTED] quali hanno svolto attività distinta per difendersi dal ricorso proposto da [REDACTED].

**14.** Sussistono i presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente [REDACTED] e dei ricorrenti [REDACTED] Tommasi di ulteriore importo a titolo di contributo

unificato pari a quello previsto per i loro ricorsi a norma dello stesso art. 13 co.1-bis, se dovuto.

### P.Q.M.

La Corte rigetta entrambi i ricorsi;

compensa le spese del grado tra le parti [REDACTED]

[REDACTED]  
condanna la ricorrente [REDACTED] alla rifusione a favore dei controricorrenti [REDACTED] e altri delle spese del grado, liquidate in Euro 4.000,00 per compensi, oltre Euro 200,00 per esborsi, 15% dei compensi a titolo di rimborso forfettario delle spese, iva e cpa ex lege, con distrazione a favore dell'avv. [REDACTED] dichiaratosi antistatario;

condanna i ricorrenti [REDACTED]

[REDACTED] in solido alla rifusione a favore dei controricorrenti [REDACTED]

[REDACTED] delle spese del grado, liquidate in Euro 4.000,00 per compensi, oltre Euro 200,00 per esborsi, 15% dei compensi a titolo di rimborso forfettario delle spese, iva e cpa ex lege nonché alla rifusione a favore dei controricorrenti Malagnini e altri difesi dall'avv. [REDACTED] delle spese del grado, liquidate in Euro 4.000,00 per compensi, oltre Euro 200,00 per esborsi, 15% dei compensi a titolo di rimborso forfettario delle spese, iva e cpa ex lege, con distrazione a favore dell'avv. [REDACTED] dichiaratosi antistatario.

Ai sensi dell'art.13 co 1-quater d.P.R. 30 maggio 2002 n.115, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente [REDACTED] e dei ricorrenti [REDACTED]

[REDACTED] di ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per i loro ricorsi a norma dello stesso art. 13 co.1-bis, se dovuto.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 6-4-2023

Il Consigliere estensore  
dott.ssa Linalisa Cavallino  
*(firma digitale)*

Il Presidente  
dott. Lorenzo Orilia  
*(firma digitale)*

Numero registro generale 10930/2016

Numero sezionale 1359/2023

Numero di raccolta generale 17726/2023

Data pubblicazione 21/06/2023

Numero registro generale 10930/2016  
Numero sezionale 1359/2023  
Numero di raccolta generale 17726/2023  
Data pubblicazione 21/06/2023

Firmato Da: GIAMBARRESI VINCENZO PIO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d1473b3b984de629fbc7abd8570e2  
Elemento Da: ADIBADECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 504c9b5c57202448f0a3220...3 Elemento Da: CALAI I INCI I INAI ISA Emesso Da: ADIBADECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 247921746c84f9c



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATE

Copia conforme all'originale che si rilascia a richiesta dell'Avv. [REDACTED]

Roma, 29 aprile 2024

Il funzionario giudiziario  
ALESSANDRA DI GIROLAMI

La presente copia si compone di 35 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 19.66