



08507-17

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

composta dagli ill.mi signori magistrati

OGGETTO:

dott. Vincenzo Mazzacane - Presidente vedute - divisione

dott. Luigi Giovanni Lombardo - Consigliere R.G.N.: 3634/2013; 15799/2013

dott. Antonio Oricchio - Consigliere Cron.: 8507

dott. Luigi Abete - Consigliere rel. Rep.: Ci

dott. Antonio Scarpa - Consigliere Ud.: 13/1/2017

ha pronunciato la seguente PU

SENTENZA

sui ricorsi riuniti 3634/2013 - 15799/2013 R.G. proposti da:

r.l. - c.f. - in persona del legale rappresentante

pro tempore, rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente

dell'avvocato : li

li

n

RICORRENTE nel procedimento iscritto al n. 3634/2013 R.G.

contro

SANTA C r.l. - c.f. - in persona del legale rappresentante

pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, alla p ,

che congiuntamente e

78/17



disgiuntamente all'avvocato

la rappresenta e difende in virtù

di procura speciale a margine del controricorso.

CONTRORICORRENTE nel procedimento iscritto al n. 3634/2013 R.G.

SANTA C .r.l. - c.f. 00765100276 - in persona del legale rappresentante
pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, alla piazza d

i la rappresenta e difende in virtù
di procura speciale a margine del ricorso.

RICORRENTE nel procedimento iscritto al n. 15799/2013 R.G.

contro

.r.l. - c.f. 00898560271 - in persona del legale rappresentante
pro tempore, rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente
dell'avvocato

CONTRORICORRENTE nel procedimento iscritto al n. 15799/2013 R.G.

Avverso, il ricorso iscritto al n. 3634/2013 R.G., la sentenza n. 16 dei
25.10.2011/3.1.2012 della corte d'appello di Venezia,

Avverso, il ricorso iscritto al n. 15799/2013 R.G., la sentenza n. 2708 dei
22.10/20.12.2012 della corte d'appello di Venezia,

Udita la relazione delle cause svolta all'udienza pubblica del 13 gennaio 2017 dal
consigliere dott. Luigi Abete,



Udito l'avvocato

per la "

s.r.l.,

Udito l'avvocato

3

Udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Sergio Del Core, che ha concluso per il rigetto di ambedue i ricorsi,

FATTI DI CAUSA

Con atto notificato in data 21.6.2007 s.r.l. citava a comparire innanzi al tribunale di Venezia "Santa s.r.l..

Esponneva che la società convenuta era proprietaria, per acquisto fattone nel 1982, di un locale adibito a magazzino (*in catasto fol. 11, mapp. 27*) ubicato in Venezia, alla località Santa Croce, prospettante per tre lati su area scoperta - denominata "Corte Parisi" - di proprietà esclusiva di essa attrice; che la convenuta, nell'effettuare la ristrutturazione del suo locale, aveva realizzato sette nuove aperture in violazione delle prescrizioni in tema di distanze, di cui all'art. 905 cod. civ., e delle prescrizioni in tema di aggravio di servitù, di cui all'art. 1067 cod. civ..

Chiedeva che la convenuta s.r.l. fosse condannata al ripristino dello *status quo ante*.

Costituitasi, "Santa s.r.l. instava per il rigetto dell'avversa domanda.

Deduceva che, in quanto comproprietaria dell'area scoperta, le aperture erano senz'altro legittime; che non aveva rilievo che a seguito dello scioglimento della comunione la comproprietà fosse venuta meno, giacché la servitù si era costituita per destinazione del padre di famiglia.

Espletata c.t.u., con sentenza n. 2514/2010 il tribunale accoglieva la domanda dell'attrice e condannava la convenuta al ripristino dello *status quo*



ante mediante eliminazione degli ampliamenti delle vedute conseguenti alle opere di ristrutturazione del 2000 nonché alle spese di lite.

Interponeva appello "Santa s.r.l..

Resisteva " s.r.l..

Con sentenza n. 16 dei 25.10.2011/3.1.2012 la corte d'appello di Venezia accoglieva il gravame, rigettava la domanda esperita in prime cure da " s.r.l. e condannava l'appellata alle spese del doppio grado.

Premetteva - la corte - che non era passata in giudicato "la sentenza divisionale che ha assegnato la Corte Parisi in proprietà esclusiva a ' (così sentenza d'appello, pag. 7), sicché permaneva lo stato di comunione tra le parti in lite in relazione alla medesima area cortilizia; che in particolare l'appellante "Santa risultava *per tabulas* esser comproprietaria della "Corte Parisi", giacché aveva acquistato le quote degli originari comproprietari Elio Dazzo e Michele Isabella.

Indi esplicitava che nel segno dell'art. 1102 c.c. la realizzazione delle sette nuove aperture "ha costituito più intenso uso della corte comune, ma non ne ha certo alterato la destinazione, restando possibile anche a di farne parimenti uso" (così sentenza, pag. 8); che d'altra parte in ipotesi di contrasto tra norme in tema di distanze e disciplina delle cose comuni doveva "prevalere la normativa speciale in materia di comunione, con conseguente inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze, la quale trovasi in rapporto di subordinazione rispetto all'altra" (così sentenza, pagg. 8 - 9); che conseguentemente doveva "ritenersi consentita l'apertura e segnatamente (...) l'ampliamento di finestre sulla predetta corte di proprietà tuttora comune ed indivisa tra le due società, non trattandosi di opera che possa determinare una qualche servitù di veduta"



(così sentenza d'appello, pag. 9) ovvero di opera che soggiace alle "limitazioni prescritte in tema di luci e vedute a tutela dei proprietari dei fondi confinanti di proprietà esclusiva" (così sentenza d'appello, pagg. 9- 10).

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso " s.r.l.; ne ha chiesto sulla scorta di quattro motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese di lite.

"Santa s.r.l. ha depositato controricorso; ha chiesto rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese del giudizio di legittimità.

Le parti hanno depositato memoria ex art. 378 cod. proc. civ..

" r.l. ha chiesto riunirsi al procedimento iscritto al n. 3634/2013 R.G. il procedimento iscritto al n. 15799/2013 R.G.

Con ricorso ex artt. 1171 cod. civ. al tribunale di Venezia Michele Isabella ed Elio Dazzo, comproprietari dell'area cortilizia denominata "Corte Parisi", in Venezia, alla località Santa Croce, esponevano che ' s.r.l. aveva intrapreso la ristrutturazione di taluni edifici, di sua proprietà, circostanti la stessa area alla stregua di un progetto che avrebbe comportato l'aggravamento delle vedute già prospettanti sulla "Corte Parisi", la realizzazione di nuove vedute in violazione della distanza di cui all'art. 905 cod. civ., la creazione con asservimento dell'area cortilizia di nuovi accessi ai ristrutturandi edifici.

Chiedevano ordinarsi la sospensione dei lavori.

Costituitasi, "C r.l. deduceva, tra l'altro, che con atto di citazione notificato in data 28.4.2001 aveva chiesto al tribunale di Venezia farsi luogo allo scioglimento della comunione relativa alla "Corte Parisi".



Disposta con provvedimento del 12.7.2001 – confermato in sede di reclamo - la sospensione dei lavori, con citazione in data 3.9.2001 Michele Isabella ed Elio Dazzo davano corso alla fase a cognizione piena.

Indi, riunito il giudizio al giudizio introdotto con la citazione notificata in data 28.4.2001, spiegava intervento "Santa [redacted] s.r.l.; deduceva che era comproprietaria *pro quota* dell'area cortilizia per acquisto fattone da Michele Isabella ed Elio Dazzo con rogito del 25.3.2002.

Espletata c.t.u., con sentenza n. 1734/2006 il tribunale di Venezia, tra l'altro, opinava per l'indivisibilità della "Corte Parisi", disponeva lo scioglimento della comunione ad essa relativa facendo luogo alla sua assegnazione a [redacted] s.r.l., onerava tal ultima società del versamento della somma di euro 58.800,00 a titolo di conguaglio e rigettava le domande in origine esperite da Michele Isabella ed Elio Dazzo.

Proponeva appello "Santa [redacted] s.r.l..

Resisteva " [redacted] s.r.l..

Venivano [redacted] contumaci Michele Isabella ed Elio Dazzo.

Con sentenza n. 2708 dei 22.10/20.12.2012 la corte d'appello di Venezia rigettava il gravame e condannava l'appellante alle spese del grado.

EsPLICITAVA la corte, in ordine al primo motivo di gravame, con cui a censura del primo *dictum* si era assunto che la "Corte Parisi" fosse suscettibile di divisione in natura, che l'area cortilizia, avente una "pianta simile a una U rovesciata della larghezza media di circa 3,62 m., costituendo un corridoio su cui prospettano tre edifici" (*così sentenza, pag. 8*), in nessun modo si prestava ad essere frazionata in porzioni "suscettibili di autonomo e libero godimento, essendo (...) utilizzata



per accedere ai vari immobili che vi si affacciano" (*così sentenza d'appello, pag. 9*).

Esplicitava la corte, in ordine al secondo motivo di gravame, con cui a censura del primo *dictum* si era assunto che la "Corte Parisi" aveva natura di pertinenza degli edifici circostanti, che difettava "l'elemento soggettivo perché gli originari proprietari Parisi, nel vendere separatamente dai restanti immobili l'area scoperta, hanno previsto che la stessa fosse gravata di servitù di passaggio a favore degli stessi" (*così sentenza d'appello, pag. 9*); che dunque tale circostanza valeva ad escludere il vincolo pertinenziale.

Esplicitava la corte, in ordine al terzo motivo di gravame, con cui a censura del primo *dictum* si era assunto che il conguaglio doveva essere commisurato all'utilità effettiva che il bene da dividere aveva avuto per [redacted] che il valore del bene da dividere andava "determinato in base a criteri oggettivi che non possono variare a seconda dell'utilità che ne può trarre il singolo assegnatario" (*così sentenza d'appello, pag. 10*).

Esplicitava la corte, in ordine al quarto motivo di gravame, con cui l'appellante "Santa ([redacted]) aveva dedotto che non erano venute meno la legittimazione e l'interesse ad agire relativamente alla eliminazione delle aperture, ancorché la "Corte Parisi" fosse stata in sede di scioglimento della comunione attribuita in proprietà esclusiva a [redacted] che "l'apertura di finestre da parte della società [redacted] era da ritenersi legittima anche prima che operasse la divisione (...) in quanto, in caso di area di proprietà comune ed indivisa tra le parti, l'apertura di nuove vedute costituisce opera inidonea all'esercizio in un diritto di servitù" (*così sentenza d'appello, pag. 11*).



Avverso tale sentenza ha proposto ricorso "Santa s.r.l.; ne ha chiesto sulla scorta di tre motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese di lite.

" s.r.l. ha depositato controricorso; ha chiesto i inammissibile ovvero rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese del giudizio di legittimità.

Le parti hanno depositato memoria ex art. 378 cod. proc. civ..

" r.l. ha chiesto riunirsi il procedimento iscritto al n. 15799/2013 R.G. al procedimento iscritto al n. 3634/2013 R.G.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il **primo motivo** la ricorrente - nel procedimento iscritto al n. **3634/2013** R.G. - denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 4, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. per omessa pronuncia sull'eccezione di inammissibilità dell'appello.

Deduce che "Santa (s.r.l. in prime cure aveva assunto la legittimità delle realizzate aperture in quanto comproprietaria della quota del 12,50% della "Corte Parisi", in seconde cure ne aveva assunto la legittimità in quanto gli autori dell'opera sarebbero stati suoi danti causa; che tale immutazione dei fatti valeva a rendere inammissibile l'eserito gravame.

Con il **secondo motivo** la ricorrente - nel procedimento iscritto al n. **3634/2013** R.G. - denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione e falsa applicazione dell'art. 116 cod. proc. civ..

Deduce che la corte di merito non ha enunciato gli elementi sui quali ha fondato il suo convincimento; che ciò viepiù giacché le uniche circostanze che hanno trovato riscontro, si identificano con la realizzazione nell'anno 2000 delle



aperture, con l'acquisizione da parte di "Santa" della comproprietà dell'area cortilizia due anni dopo, con l'inidoneità delle vedute a rappresentare un miglior utilizzo della cosa comune.

Con il **terzo motivo** la ricorrente - nel procedimento iscritto al n. **3634/2013** R.G. - denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 905, 1102 e 2697 cod. civ..

Deduce che, contrariamente all'assunto della corte distrettuale, al momento della realizzazione delle vedute la "Corte Parisi" apparteneva unicamente ad essa ricorrente, a Michele Isabella e ad Elio Dazzo.

Con il **quarto motivo** la ricorrente - nel procedimento iscritto al n. **3634/2013** R.G. - denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. il difetto di motivazione.

Deduce che la "Corte Parisi" non costituisce una parte comune del locale adibito a magazzino da "Santa" acquistato nel 1982; che "Santa" è divenuta comproprietaria della "Corte Parisi" nel 2002; che la corte territoriale ha del tutto omesso l'esame e la valutazione di siffatte circostanze.

Deduce che ulteriore difetto di motivazione è da ravvisare nella circostanza che la corte di Venezia non ha indicate ragioni per cui ha inteso dissentire dal convincimento espresso dal primo giudice.

Con il **primo motivo** la ricorrente - nel procedimento iscritto al n. **15799/2013** R.G. - denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione degli artt. 1111, 1112, 1114, 1116 e 720 cod. civ. nonché la violazione degli artt. 817 e 818 cod. civ.; ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti.



Deduce che nella fattispecie non si configurano le ragioni che a norma dell'art. 720 cod. civ. possono indurre a ricomprendere per intero dell'immobile da dividere nella porzione di uno dei condividenti.

Deduce che parimenti la presenza degli impianti tecnologici ad uso della
" non impedisce il frazionamento in natura della "Corte Parisi".

Deduce che "ai sensi dell'art. 817 cod. civ. la destinazione a pertinenza può essere effettuata dal proprietario della cosa principale" (*così ricorso, pag. 12*); che nel caso di specie l'area cortilizia è stata considerata pertinenza dai proprietari degli immobili circostanti, il che comportava "la possibilità di dividere il bene attribuendo la quota di corrispondenza dello stesso quale pertinenza degli immobili circostanti" (*così ricorso, pag. 13*).

Con il **secondo motivo** la ricorrente - nel procedimento iscritto al n. **15799/2013** R.G. - denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione degli artt. 1111, 1112, 1114, 1116, 720 e 728 cod. civ..

Deduce che, ai fini della esatta determinazione del conguaglio spettante al comunista non assegnatario, il valore dell'area cortilizia "doveva essere determinato tenendo presente che la proprietà di esso avrebbe consentito la ristrutturazione dell'immobile di proprietà di uno dei comunisti" (*così ricorso, pag. 13*).

Con il **terzo motivo** la ricorrente - nel procedimento iscritto al n. **15799/2013** R.G. - denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione degli artt. 1116, 720, 757, 1102 e 905 cod. civ.; ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti.

Deduce che il principio richiamato dalla corte d'appello opera "ove si tratti di apertura di vedute in un edificio condominiale: mentre nel caso che ne occupa le



finestre sono state aperte in un edificio di proprietà esclusiva di controparte”
(*così ricorso, pag. 16*); che ne deriva il buon fondamento della sua domanda
volta alla condanna di ‘ alla eliminazione delle vedute aperte in
violazione delle distanze di cui all’art. 905 cod. civ..

In via del tutto preliminare va disposta la riunione del procedimento iscritto al
n. 15799/2013 R.G. al procedimento iscritto al n. 3634/2013 R.G. (*cfr. al
riguardo Cass. 31.10.2011, n. 22631, secondo cui l’istituto della riunione di
procedimenti relativi a cause connesse, previsto dall’art. 274 cod. proc. civ.,
essendo volto a garantire l’economia ed il minor costo del giudizio, oltre alla
certezza del diritto, trova applicazione anche in sede di legittimità, sia in
relazione a ricorsi proposti contro sentenze diverse pronunciate in separati giudizi
sia, a maggior ragione, in presenza di sentenze pronunciate in grado di appello in
un medesimo giudizio, legate l’una all’altra da un rapporto di pregiudizialità e
impugnate, ciascuna, con separati ricorsi per cassazione*).

Destituito di fondamento è il **primo motivo** del ricorso iscritto al n.
3634/2013 R.G..

E’ evidente che le aperture realizzate dalla s.r.l. “Santa al di là della
loro legittimità o meno alla stregua delle prescrizioni di cui agli artt. 905 e 1067
cod. civ., sono state eseguite dalla stessa s.r.l. *iure proprietatis*, in esplicazione
del suo diritto di proprietà esclusiva sul locale adibito a magazzino, in catasto al
foglio n. 11, mappale n. 27.

Si è quindi al cospetto di una estrinsecazione (*asseritamente legittima*) del
diritto di proprietà che alla stessa “Santa s.r.l. compete.

In tal guisa non può che ribadirsi il principio per cui la proprietà e gli altri
diritti reali di godimento appartengono alla categoria dei diritti “autodeterminati”,



sicché nelle azioni ad essi relative la *causa petendi* si identifica con i diritti stessi e non con il titolo (*contratto, successione ereditaria, usucapione, etc.*) che ne costituisce la fonte, la cui deduzione non ha la funzione di specificazione della domanda, ma è necessaria ai soli fini della prova (*cfr. Cass. 10.10.1997, n. 9851, ove si specifica che non dà luogo alla proposizione di una domanda nuova in appello, preclusa dall'art. 345 cod. proc. civ., la deduzione da parte dell'attore in rivendicazione di avere acquistato la proprietà del bene controverso per usucapione*).

Di conseguenza del tutto irrilevante è la circostanza che da parte di "Santa
'nel successivo grado di appello la legittimità delle vedute è stata sostenuta sotto un'angolazione assolutamente diversa" (*così ricorso n. 3634/2013 R.G., pag. 9*).

Il **secondo**, il **terzo** ed il **quarto motivo** del ricorso iscritto al **n. 3634/2013 R.G.** sono strettamente connessi. Il che ne suggerisce la disamina congiunta. I medesimi motivi in ogni caso sono **fondati e meritevoli di accoglimento** nei termini che seguono.

Si prescinde dal rilievo per cui con sentenza n. 1734/2006 il tribunale di Venezia ha fatto luogo allo scioglimento della comunione relativa alla "Corte Parisi" mercé sua assegnazione in proprietà esclusiva a " s.r.l. (*si è anticipato che la sentenza n. 1734/2006 è stata confermata dalla sentenza n. 2708/2012, avverso la quale "Santa ha esperito il ricorso - in disamina - che ha dato vita al procedimento n. 15799/2013 R.G.*).

Si rappresenta piuttosto che questa Corte di legittimità da tempo spiega che il principio di cui all'art 1102 cod. civ., sull'uso della cosa comune consentito al partecipante, non è applicabile ai rapporti tra proprietà individuali (*e loro accessori*) e beni condominiali finitimi, che sono disciplinati dalle norme attinenti



alle distanze legali ed alle servitù prediali, ossia da quelle che regolano i rapporti tra proprietà contigue od asservite e che non contraddicono alla particolare normativa della comunione (cfr. Cass. 10.1.1980, n. 221; Cass. 18.1.1982, n. 319, secondo cui l'apertura di vedute in violazione del disposto dell'art. 905 cod. civ. sul tetto di proprietà esclusiva di un condomino, non esclude il pregiudizio degli altri condomini i quali, pertanto, possono agire in negatoria servitutis, in quanto i vincoli che derivano da una veduta non incidono soltanto sul proprietario del tetto, dal momento che come fondo servente deve essere considerato l'intero immobile condominiale, nel suo complesso e nella sua unità strutturale e funzionale).

All'insegna dei premessi rilievi va perciò confermato il *dictum* di prime cure ovvero la statuizione n. 2514/2010 del tribunale di Venezia.

Il **primo** ed il **secondo motivo** del ricorso iscritto al **n. 15799/2013 R.G.** del pari sono strettamente correlati. Se ne giustifica pertanto l'esame simultaneo. I motivi anzidetti comunque sono **privi di fondamento**.

Si premette che i motivi *de quibus* si qualificano esclusivamente in relazione alla previsione del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ. .

Occorre tener conto, per un verso, che con i motivi *de quibus* "Santa censura in sostanza il giudizio "di fatto" cui la corte di merito ha atteso ("sempre in relazione al problema della divisibilità materiale della corte la sentenza impugnata (...)" : così ricorso n. 15799/2013 R.G., pag. 12; "il valore del bene doveva essere determinato tenendo (...) conto della sua particolare configurazione": così ricorso n. 15799/2013 R.G., pagg. 13 e 14).

Occorre tener conto, per altro verso, che è propriamente il motivo di ricorso ex art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. che riguarda l'accertamento e la



valutazione dei fatti rilevanti ai fini della decisione della controversia (*cf.* Cass. sez. un. 25.11.2008, n. 28054; *cf.* Cass. 11.8.2004, n. 15499).

Occorre tener conto, per altro verso ancora, precipuamente con riferimento al primo motivo del ricorso iscritto al n. 15799/2013 R.G., che in tema di scioglimento di una comunione avente ad oggetto un compendio immobiliare, l'accertamento del requisito della comoda divisibilità del bene, ai sensi dell'art. 720 c.c., è riservato all'apprezzamento di fatto del giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua, coerente e completa (*cf.* Cass. 21.5.2003, n. 7961)

In questi termini si rappresenta ulteriormente che i vizi motivazionali sostanzialmente veicolati dai mezzi di impugnazione in esame rilevano nei limiti della formulazione del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ., quale introdotta dall'art. 54, 1° co., lett. b), del dec. leg. n. 83/2012, convertito, con modificazioni, nella legge n. 134/2012, ed applicabile alle sentenze pubblicate dal trentesimo giorno successivo a quello di entrata in vigore della legge di conversione (*è il caso de quo: la sentenza n. 2708 della corte di Venezia è stata depositata il 20.12.2012*).

Conseguentemente riveste valenza l'insegnamento delle sezioni unite di questa Corte (*il riferimento è a Cass. sez. un. 7.4.2014, n. 8053*).

Su tale scorta si rappresenta quanto segue.

Da un canto, che è da escludere recisamente che taluna delle figure di "anomalia motivazionale" destinate ad acquisire significato alla stregua dell'indicazione nomofilattica a sezioni unite testé menzionata, possa scorgersi in relazione alle motivazioni – dapprima riferite - cui la corte distrettuale ha ancorato il suo *dictum*.



In particolare, con riferimento al paradigma della motivazione "apparente" (cfr. Cass. 21.7.2006, n. 16672), la corte territoriale ha compiutamente ed intellegibilmente esplicitato il proprio *iter* argomentativo (la corte di Venezia ha altresì puntualizzato che l'attribuzione di una porzione dell'area a "Santa [redacted] avrebbe determinato, così come aveva evidenziato il c.t.u., "inconvenienti connessi all'esistenza degli impianti tecnologici ad uso della società [redacted] così sentenza d'appello, pag. 9).

Dall'altro, che la corte d'appello ha sicuramente disaminato il fatto storico caratterizzante la *res litigiosa*.

In ogni caso l'*iter* motivazionale che sorregge il *dictum* della corte di merito risulta *in toto* ineccepibile sul piano della correttezza giuridica ed assolutamente congruo ed esaustivo.

Difatti, con precipuo riferimento all'assunto della ricorrente "Santa [redacted]" secondo cui la "Corte Parisi" "è stata considerata pertinenza degli immobili circostanti (...) direttamente dai proprietari di questi ultimi (...); ha errato quindi il Giudice di secondo grado nel far riferimento (...) al contenuto dell'atto di compravendita (...)" (così ricorso n. 15799/2013 R.G., pag. 12 - 13), questo Giudice del diritto spiega che il vincolo pertinenziale comporta l'esclusività della funzione accessoria, onde nell'ipotesi di un immobile contemporaneamente adibito al servizio di diversi altri, appartenenti ciascuno a proprietari diversi può solo verificarsi un caso di proprietà comune ovvero un caso di servitù (cfr. Cass. 7.11.1994, n. 9221).

Ebbene, nella fattispecie è la stessa "Santa [redacted]" che riferisce che "la c.t.u. aveva rilevato la sussistenza delle servitù di passaggio" (così ricorso, pag. 11).

D'altro canto, in prime cure il valore della "Corte Parisi" e quindi del conguaglio è stato determinato in conformità agli esiti della c.t.u..



Infondato è il **terzo motivo** del ricorso iscritto al n. **15799/2013** R.G..

Al riguardo è sufficiente recepire il rilievo della controricorrente alla cui stregua, siccome aveva reputato il primo giudice, l'attribuzione della "Corte Parisi" in proprietà esclusiva a " " ha fatto venir meno l'interesse e la legittimazione ad agire di "Santa " (*cf. controricorso, pag. 15*) (*cf. Cass. 2.12.2002, n. 17064, secondo cui la "legitimatio ad causam", intesa come interesse ad agire o a contraddire, si configura come condizione dell'azione (e cioè come elemento strutturale che la sorregge) interno (e non esterno, quale presupposto sostanziale) all'interesse medesimo, sicché la sua sussistenza deve accertarsi con riferimento al tempo della decisione (principio della cosiddetta effettività sostanziale)*).

In accoglimento del secondo, del terzo e del quarto motivo del ricorso iscritto al n. 3634/2013 R.G. va – in relazione e nei limiti dei medesimi motivi - cassata la sentenza n. 16 dei 25.10.2011/3.1.2012 della corte d'appello di Venezia.

All'enunciazione, in ossequio alla previsione dell'art. 384, 1° co., cod. proc. civ., del principio di diritto, ben può farsi luogo *per relationem*, negli stessi termini espressi dalle massime desunte dagli insegnamenti di questa Corte n. 221/1980 e n. 319/1982 dapprima citati.

In ogni caso, giacché non si prospetta la necessità di ulteriori accertamenti di fatto, nulla osta a che questa Corte, con statuizione "nel merito" ex art. 384, 2° co., ultima parte, cod. proc. civ., rigetti l'appello proposto da "Santa " s.r.l. avverso la sentenza n. 2514/2010 del tribunale di Venezia e confermi tal ultima sentenza.



Conseguentemente l'appellante "Santa C .r.l. va condannata a rimborsare all'appellata " .r.l. le spese del giudizio di appello, liquidate giusta d.m. 8.4.2004, n. 127, come da dispositivo.

L'accoglimento del ricorso proposto da " ed iscritto al n. 3634/2013 R.G. ed il rigetto del ricorso proposto da "Santa ed iscritto al n. 15799/2013 R.G. giustificano la condanna di "Santa alle spese del presente giudizio di legittimità, spese la cui liquidazione segue come da dispositivo.

Il ricorso (*respinto*) proposto da "Santa ed iscritto al n. 15799/2013 R.G. è stato notificato in data 14.6.2013.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115 (*comma 1 quater introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24.12.2012, n. 228, a decorrere dall' 1.1.2013*), si dà atto altresì della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente (*nel procedimento iscritto al n. 15799/2013 R.G.*) "Santa s.r.l., dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, d.p.r. n. 115/2002 (*l'esercizio del potere discrezionale di riunione delle cause lascia immutata l'autonomia dei singoli giudizi e della posizione delle parti in ciascuno di essi: cfr. Cass. 15.4.1998, n. 3800*).

P.Q.M.

La Corte così provvede:

rigetta il ricorso iscritto al n. 15799/2013 R.G. proposto da "Santa s.r.l.;

rigetta il primo motivo del ricorso iscritto al n. 3634/2013 R.G. proposto da " s.r.l.;



accoglie il secondo, il terzo ed il quarto motivo del ricorso iscritto al n. 3634/2013 R.G. proposto da " s.r.l., cassa - in relazione e nei limiti dei medesimi motivi - la sentenza n. 16 dei 25.10.2011/3.1.2012 della corte d'appello di Venezia e, decidendo nel merito, rigetta l'appello proposto da "Santa s.r.l. nei confronti di s.r.l. avverso la sentenza n. 2514/2010 del tribunale di Venezia, così integralmente confermando tal ultima statuizione;

condanna "Santa (s.r.l. a rimborsare a s.r.l. le spese del giudizio di appello definito con la sentenza (*cassata*) n. 16 dei 25.10.2011/3.1.2012 della corte d'appello di Venezia, spese che si liquidano in euro 100,00 per spese, in euro 800,00 per diritti ed in euro 3.000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario delle spese generali, i.v.a. e cassa come per legge;

condanna "Santa (s.r.l. a rimborsare a s.r.l. le spese del presente giudizio di legittimità, spese che si liquidano in euro 4.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali, i.v.a. e cassa come per legge,

dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115, della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente (*nel procedimento iscritto al n. 15799/2013 R.G.*) "Santa s.r.l., dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, d.p.r. n. 115/2002.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 13 gennaio 2017.

Il consigliere estensore
dott. Luigi Abete

Il presidente
dott. Vincenzo Mazzacane

0 / 0

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 31 MAR. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI