

Civile Sent. Sez. 2 Num. 5040 Anno 2022

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: BELLINI UBALDO

Data pubblicazione: 16/02/2022

U.P. 25/11/2021

SENTENZA

sul ricorso 5337-2017 proposto da:

BENDEL LAURA, rappresentata e difesa dall'Avv.to MARCO GIANI,
ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Giovanni
Smargiassi in ROMA, Via G.B. TIEPOLO 4

**- ricorrente principale e controricorrente all'incidentale -
contro**

PERLINI GIOVANNI, rappresentato e difeso dagli Avv.ti LUIGI
FIOCCO e ALESSANDRO FALCONI AMORELLI ed elettivamente
domiciliato presso lo studio del secondo in ROMA, Via GIULIA 66

- ricorrente incidentale e controricorrente al principale -

avverso la sentenza n. 2015/2016 della CORTE di APPELLO di
VENEZIA, pubblicata il 6.09.2016;

udita la relazione della causa svolta, nella camera di consiglio del
25/11/2021, dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI;

esaminata la requisitoria scritta del Procuratore generale.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione, notificato in data 15.9.2006, LAURA BENDEL, proprietaria di un immobile in Negrar (VR), catastalmente identificato al NCEU del Comune di Negrar al Fg. 28, mapp. 234/7, conveniva davanti al Tribunale di Verona GIOVANNI PERLINI, proprietario del mapp. 234/9 (ex 234/1), chiedendo che fosse accertata la comproprietà sul sottopasso censito a mapp. 234/6 e sulla corte a mapp. 289, e che Giovanni Perlino fosse condannato a rimuovere ogni cosa posta nel sottopasso, a non parcheggiare autovetture nel sottopasso e nella corte comune, a rimuovere il pluviale posto sul lato perimetrale e a risarcire i danni derivanti dall'abuso della cosa comune.

Si costituiva il Perlino chiedendo l'autorizzazione a chiamare in causa i soggetti che risultavano in catasto proprietari del mapp. 289 (MARCO DAMIANI, BEATRICE BERSAN, LUCIA DEGANI, ELENA BERTAGNOLI, ADRIANA TURRI, CARLA TURRI, FERNANDA TURRI), volendo chiedere l'accertamento della proprietà per usucapione sulla corte; nel merito, chiedeva il rigetto delle domande della Bendel; in via riconvenzionale, l'accertamento della proprietà esclusiva sulla corte, anche per usucapione; che la Bendel non aveva diritto di passare sulla corte; che era comproprietario della corte a mapp. 348, con la condanna dell'attrice a rimuovere quanto dalla stessa lì collocato.

Espletata CTU e prova testimoniale, con sentenza n. 1596/2013, il Tribunale di Verona dichiarava l'attrice comproprietaria del sottopasso; dichiarava inammissibili le domande di accertamento dell'esistenza di servitù di passaggio in favore dei terreni di cui al Fg, 28, mapp. 243, 244 e 245, formulate da parte attrice; rigettava tutte le altre domande formulate dalle parti; compensava tra le parti le spese di lite; poneva a carico solidale delle parti le spese di CTU.

Avverso detta sentenza proponeva appello Laura Bendel, al quale resisteva Giovanni Perlino.

Con sentenza n. 2015/2016, depositata in data 6.9.2016, la Corte d'Appello di Venezia dichiarava che la corte fosse comune al mapp.

234/7 (proprietà Bendel) e al mapp. 234/9 (proprietà Perlini); condannava il Perlini a deviare lo scarico del pluviale dentro l'edificio di sua proprietà secondo le prescrizioni del CTU in modo da evitare il ristagno al suolo dell'acqua piovana; condannava la Bendel ad arretrare i due comignoli sino alla distanza di m. 1,50 dal muro del Perlini; confermava nel resto; compensava le spese del grado. In particolare, la Corte d'Appello evidenziava che il Giudice di primo grado aveva disatteso le risultanze della CTU secondo la quale il mapp. 289 apparteneva ai proprietari di tutte le porzioni di fabbricato derivanti dal frazionamento dell'originario mapp. 234 e, in particolare, alla Bendel. La Corte territoriale richiamava la CTU anche con riferimento allo scarico del pluviale. Riteneva infondato il terzo motivo di appello in quanto i fatti esposti nella domanda introduttiva si riducevano al parcheggio dell'autovettura da parte del Perlini e non comprendevano la richiesta di rimozione degli oggetti nel sottopasso; ma la Bendel aveva chiesto il ripristino dello stato originario del luogo rispettando le norme in materia di uso comune; era così evidente che il semplice parcheggio dell'auto, non contraddistinto da una significativa continuità temporale, non poteva risolversi in un uso abnorme della cosa che apparteneva anche al Perlini. La Corte di merito rigettava il primo motivo di appello incidentale poiché quando il Perlini diventava proprietario in data 1.12.1989 acquistava dalla moglie la comproprietà sul mapp. 289 e il Tribunale aveva negato al Perlini l'intenzione di possedere *uti dominus*. Inoltre, la Corte riteneva infondata la pretesa del Perlini di essere comproprietario del mapp. 348 e la *negatoria servitutis* contro la Bendel. Invece, era accolto l'ultimo motivo di appello incidentale relativo alla mancata condanna della Bendel ad arretrare i due comignoli posti a distanza non regolamentare, come accertato dal CTU.

Avverso detta sentenza propone ricorso per cassazione Laura Bendel sulla base di sette motivi. Resiste Giovanni Perlini con

controricorso e con ricorso incidentale sulla scorta di otto motivi, con cui controverte la ricorrente.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo di ricorso principale, la ricorrente deduce «Ex Art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione e falsa applicazione dell'art. 890 c.c. sulla distanza dalla proprietà Perlini dei due comignoli posti sul tetto della proprietà Bendel, non essendo previsto alcunché nel regolamento edilizio comunale e dovendosi, perciò, valutare le distanze "necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza"».

1.1. - Il motivo non è fondato.

1.2. - Il giudice di merito ha rettamente interpretato il regolamento edilizio comunale. Nel regolamento locale non vi è un'indicazione precisa in ordine alla distanza dei camini dai confini, ma vi sono solo richiami alle distanze prescritte per gli impianti tecnologici a vista [come pompe di calore, condizionatori e simili], che devono essere collocati alla distanza di almeno ml 1,50 dai confini di proprietà. Orbene i comignoli rientrano negli impianti tecnologici a vista, essendo anch'essi destinati al riscaldamento degli edifici.

Costituisce principio di diritto quello secondo cui il rispetto della distanza prevista per fabbriche e depositi nocivi e pericolosi dall'art. 890 cod. civ., nella cui regolamentazione rientrano anche i comignoli con canna fumaria, sia collegato ad una presunzione assoluta di nocività e pericolosità che prescinde da ogni accertamento concreto nel caso in cui vi sia un regolamento edilizio comunale che stabilisca la distanza medesima; mentre, in difetto di una disposizione regolamentare, si ha pur sempre una presunzione di pericolosità, seppure relativa, che può essere superata ove la parte interessata al mantenimento del manufatto dimostri che mediante opportuni accorgimenti può evitarsi al pericolo od al danno del fondo vicino

(Cass. n. 3199 del 2002; nello stesso senso Cass. n. 9267 del 2018; Cass. n. 22389 del 2009).

Non avendo la Bendel superato la presunzione relativa di pericolosità di cui all'art. 890 c.c., in mancanza di una distanza regolamentare, esattamente ai comignoli è stata ritenuta applicabile la distanza di due metri prevista dall'art. 889 c.c. (Cass. n. 351/2011).

2. - Con il secondo motivo, la ricorrente principale deduce «Ex art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 c.c. nell'interpretazione del titolo costitutivo della servitù di passaggio sotto il porticato con mezzi agricoli e del conseguente ed esplicito divieto di sosta di veicoli, anche solo temporanea, sotto il portico e nelle sue vicinanze». Secondo la Corte d'Appello il parcheggio dell'autovettura, non contraddistinto da una significativa continuità temporale, non poteva risolversi in un uso abnorme della cosa, che apparteneva anche al Perlini. Secondo la ricorrente in questo modo il Giudice del gravame finiva per autorizzare i comproprietari a parcheggiare l'autovettura nelle aree comuni, in violazione della servitù di passaggio contenuta negli atti di acquisto dell'immobile. Nell'atto di compravendita del 18.10.1983, con cui la Salgari, precedente proprietaria dell'intero fabbricato rurale, vendeva alla Monastero (moglie e dante causa del Perlini) la porzione di fabbricato identificata al mapp. 234/1 (ora 234/9), è prevista la servitù di passaggio per accedere alla fontana attraverso il porticato del fabbricato distinto con il mapp. 234 e attraverso la corte comune e il mapp. 290, sia a piedi che con mezzi meccanici con divieto assoluto di sosta sotto il portico e nei primi 25-30 metri dall'uscita dallo stesso, e cioè nella corte comune mapp. 289. Pertanto, anche il parcheggio temporaneo è interdetto dal titolo costitutivo della servitù, indipendentemente dalla continuità temporale dello stesso. Si sottolinea che, nell'ambito dei canoni interpretativi di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., risulta prioritario il canone fondato sul significato letterale delle parole, con la conseguenza che, quando

quest'ultimo risulti sufficiente, l'operazione ermeneutica deve ritenersi conclusa (Cass. n. 5595 del 2014).

2.1. – Il motivo è inammissibile.

2.2. – In primo grado, la Bendel aveva chiesto l'applicazione del divieto di sosta al resistente, lamentando il suo uso anomalo della cosa comune: non già quindi la violazione di un obbligo di non parcheggiare le proprie autovetture [o quelle degli aventi causa] nella corte comune ovvero nel sottopasso e negli spazi antistanti e circostanti [conclusioni di appello, pag. 2 sub 3 e 7)]. E non certo la violazione di un divieto contrattuale; tant'è che, così come nell'atto di appello, la Bendel non ha lamentato alcuna errata interpretazione contrattuale, ma una presunta mancata pronuncia, esistente là dove il Tribunale si era pronunciato con congrua motivazione, accertando che dalle indagini svolte dal CTU e dalle deposizioni testimoniali non erano emersi comportamenti del Perlini o realizzazioni di manufatti nel sottopasso che eccedessero le legittime facoltà connesse con la sua qualità di comproprietario.

3. – Con il terzo motivo, la ricorrente lamenta «Ex art. 360 nn. 4 e 5 c.p.c. per violazione dell'art. 112 c.p.c. e omessa pronuncia sulla domanda di condanna di Giovanni Perlini "a rimuovere ogni cosa nonché ogni manufatto posto o realizzato nel sottopasso" mapp. 234, sub 6 (domanda sub 6 delle conclusioni in appello, pag. 2). Con il quarto motivo, la ricorrente lamenta «ex art. 360 n. 5 c.p.c. per omesso esame circa un fatto decisivo relativamente alla permanente presenza di manufatti, scale a pioli, ceste e altri oggetti realizzati o depositati da Giovanni Perlini nel sottopasso in comproprietà e gravato di servitù di passo anche con mezzi meccanici». Con il quinto motivo, lamenta «Ex art. 360 n. 4 c.p.c. per violazione dell'art. 112 e omessa pronuncia sulle domande di condanna di Giovanni Perlini "a rimuovere ogni cosa nonché ogni manufatto, posto o realizzato nella corte comune" (domanda sub 2 delle conclusioni in appello) e "di non parcheggiare le proprie autovetture nella corte comune m. n. 289 e

negli spazi antistanti e circostanti la corte" (domanda sub 3 delle conclusioni in appello).

3.1. - Anche questi motivi sono inammissibili.

3.2. - Non vi è stata omessa pronuncia, avendo la Corte territoriale accertato, con motivazione congrua, che, dalle indagini svolte dal CTU e dalle deposizioni testimoniali, non era emersa la realizzazione di manufatti nel sottopasso che eccedessero le legittime facoltà connesse con la qualità di comproprietario del Perlini. Il fatto che il CTU avesse affermato la presenza nel sottopasso di sostegni sui quali erano poste scale a pioli per la raccolta della frutta risulta irrilevante siccome i testi avevano confermato che i supporti e le scale a pioli affisse alla parete preesistevano alla vendita alla Monastero e quindi la domanda di rimozione era informata.

Quanto al preteso omesso esame di un fatto decisivo, la censura è inammissibile in presenza della c.d. doppia conforme, che non ammette il motivo ex art. 360 n. 5 c.p.c., non ricorrendo in ogni caso omesso esame di un punto decisivo, come asserito dalla ricorrente.

4. - Con il sesto motivo, la ricorrente lamenta «Ex art. 360 n. 4 c.p.c. per violazione dell'art. 112 c.p.c. e omessa pronuncia sulla domanda di condanna di Giovanni Perlini "a risarcire i danni subiti dall'attrice e derivanti dall'abuso della cosa comune e dalle infiltrazioni d'acqua verificatesi all'interno dell'abitazione della Bendel, nella somma che verrà quantificata in corso di causa e ritenuta di giustizia, oltre a rivalutazione monetaria e interessi" (domanda sub 5 delle conclusioni in appello)».

4.1. - La censura è fondata.

4.2. - La Corte d'Appello ha sì condannato il Perlini a deviare lo scarico del pluviale dentro l'edificio di sua proprietà, ma ha omesso di pronunciarsi sulla domanda di risarcimento dei danni, ritualmente riproposta in appello. La sentenza impugnata va, pertanto, cassata, con rinvio alla corte territoriale sul punto.

5. – Con il settimo motivo, la ricorrente lamenta «Ex art. 360 nn. 3 e 4 c.p.c. per violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. sulla compensazione integrale delle spese di lite».

5.1. – La censura rimane assorbita nella cassazione della sentenza impugnata in relazione all'accoglimento del sesto motivo.

6. – Giovanni Perlini propone altresì ricorso incidentale in base ai seguenti otto motivi.

7. – Con il primo motivo del ricorso incidentale, il ricorrente deduce ex «Art. 360 n. 4 c.p.c. – nullità della sentenza – carenza di motivazione, totale contraddittorietà o apparenza della motivazione – violazione art. 132 c.p.c.», là dove la sentenza impugnata ha richiamato il parere del CTU, che ha ritenuto che il terreno mapp. 289 sia in comproprietà degli intestatari di tutte le porzioni di fabbricato derivate dall'originario edificio Salgari mapp. 234, senza motivazione, nonostante le specifiche critiche svolte, incorrendo nel vizio di carenza e mera apparenza della motivazione.

7.1. – Il motivo non è fondato.

7.2. – La Corte territoriale ha illustrato le ragioni della propria decisione con motivazione (p. 5) esente da vizi logici e giuridici. In particolare, la Corte d'Appello non s'è limitata a richiamare il contenuto della CTU, avendo motivato in merito alla comproprietà della corte mapp. 289 [pag. 5 sentenza: "l'intero fabbricato insistente sul mappale 234 in origine era intestato a tale Salgari Emilia, la quale ha frazionato il mappale nei tre subalterni 1-2-3 e venduto il 234/1 a Monastero Antonietta, poi dante causa del marito Perlini Giovanni odierno appellato, nonché il 234/7 a Bendel Laura. Nella compravendita del 18.10.1983 al n. 22242 di rep. Notaio Paulone (Salgari-Monastero, doc. 3) è specificato che il trasferimento del 234/1 investe anche la "...proporzionale quota di comproprietà del terreno ortivo distinto con il mappale 289 di are 1.76 – ente comune ai mappali 234-285..."].

8. – Con il secondo motivo del ricorso incidentale, il ricorrente deduce ex «Art. 360 n. 3 c.p.c. – violazione o falsa applicazione di



norme di diritto – artt. 1117 e 818 c.c.». La Corte d'Appello avrebbe erroneamente applicato la norma dell'art. 1117 c.c., che prevede l'applicazione del principio *accessorium sequitur principale*, al terreno in questione. Parimenti, la Corte avrebbe errato nel non applicare la norma dell'art. 818 c.c. alla fattispecie, pur risultando che il terreno era pertinenza della sola porzione alienata alla Monastero e poi passata al Perlini.

8.1. – Il motivo è inammissibile.

8.2. – Invero, il ricorrente non coglie e non censura la *ratio* della decisione impugnata sul punto, che è fondata su quanto stabilito dal titolo di proprietà.

9. – Con il terzo motivo, il ricorrente incidentale deduce ex l'«Art. 360 n. 5 c.p.c. – Omesso esame circa fatti decisivi oggetto di discussione tra le parti». La Corte d'Appello avrebbe omesso l'esame di fatti decisivi che evidenziano che tutta la quota del terreno di pertinenza dell'originario edificio dell'alienante era stata trasferita alla Monastero, dante causa del Perlini.

9.1. – Il motivo è inammissibile.

9.2. – Il novellato paradigma dell'art. 360, co. 1, n. 5 c.p.c. consente [nella formulazione adottata dal d.l. n. 83 del 2012, convertito dalla legge n. 134 del 2012, applicabile alle sentenze impugnate dinanzi alla Corte di cassazione ove le stesse siano state pubblicate in epoca successiva al 12 settembre 2012, e quindi *ratione temporis* anche a quella oggetto del ricorso in esame, pubblicata il 6.09.2016] di denunciare in cassazione – oltre all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, e cioè, in definitiva, quando tale anomalia si esaurisca nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione – solo il vizio dell'omesso esame di un

B

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, vale a dire che, ove esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia (Cass. n. 14014 e n. 9253 del 2017).

Nel rispetto delle previsioni degli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c., il ricorrente avrebbe dunque dovuto specificamente e contestualmente indicare oltre al "fatto storico" il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e soprattutto a sua "decisività" (Cass. n. 14014 e n. 9253 del 2017). Viceversa, nei motivi in esame, della enucleazione e della configurazione della sussistenza (e compresenza) di siffatti presupposti (sostanziali e non meramente formali), onde potersi ritualmente riferire al parametro di cui al n. 5 dell'art. 360 c.p.c., non v'è alcuna idonea e specifica indicazione.

Il motivo, peraltro, è inammissibile perché sollecita una diversa interpretazione del titolo.

È principio consolidato quello per cui l'apprezzamento del giudice di merito, nel porre a fondamento della propria decisione una argomentazione, tratta dalla analisi di fonti di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e le circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (*ex plurimis*, Cass. n. 9275 del 2018; Cass. n. 5939 del 2018; Cass. n. 16056 del 2016; Cass. n. 15927 del 2016).

I ricorrenti mostrano di anelare ad una impropria trasformazione del giudizio di legittimità in un nuovo, non consentito, giudizio di merito, nel quale ridiscutere tanto il contenuto di fatti e le vicende processuali, quanto gli apprezzamenti espressi dalla Corte di merito



non condivisi, e per ciò solo censurati al fine di ottenerne la sostituzione con altri più consoni ai propri desiderata. E tuttavia, compito della Cassazione non è quello di condividere o meno la ricostruzione degli accadimenti contenuti nella decisione impugnata, né quello di procedere ad una rilettura degli elementi di fatto posti a fondamento della decisione, al fine di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dal giudice del merito (cfr. Cass. n. 3267 del 2008); dovendo invece il giudice di legittimità limitarsi a controllare se costui abbia dato conto delle ragioni della sua decisione e se il ragionamento probatorio, da esso reso manifesto nella motivazione del provvedimento impugnato, si sia mantenuto entro i limiti del ragionevole e del plausibile; ciò che appunto, nel caso di specie, è dato riscontrare (cfr. Cass. n. 9275 del 2018).

10. – Con il quarto motivo, il ricorrente incidentale lamenta ex «art. 360 n. 4 c.p.c. – nullità della sentenza – carenza di motivazione, totale contraddittorietà o apparenza della motivazione – violazione art. 132 c.p.c.». La Corte ha ritenuto fondato il motivo di appello Bendel - che chiedeva la rimozione del pluviale in quanto posto sul muro Bendel - basandosi sulla CTU, che invece aveva accertato proprio l'opposto, ovvero che il pluviale è posto sul muro del Perlini; mentre nella prima parte la sentenza impugnata aveva ritenuto fondata la domanda principale di rimozione del pluviale, condannava poi il Perlini a deviare lo scarico dello stesso all'interno della sua proprietà. In entrambi i casi, l'apparente motivazione contiene un contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili ed è comunque perplessa e incomprensibile.

Con il quinto motivo, poi, il ricorrente incidentale lamenta ex «Art. 360 n. 5 c.p.c. – Omesso esame circa fatti decisivi oggetto di discussione tra le parti». La Corte ha condannato il Perlini a deviare lo scarico del pluviale in quanto il CTU aveva rilevato fenomeni di stagnamento sotto il pluviale, omettendo di considerare il fatto, decisivo e discusso tra le parti, che il CTU aveva accertato che la causa delle infiltrazioni non poteva essere ricondotta alle acque che

B

defluiscono dal pluviale Perlini, che la stessa Bendel aveva riconosciuto che il fenomeno era avvenuto una sola volta e proveniva dallo scarico della doccia e che i testi avevano confermato che la casa presentava infiltrazioni prima che il Perlini applicasse la gronda.

10.1. – I due motivi, che possono essere trattati congiuntamente, sono infondati.

10.2. – Con riguardo al quarto motivo, va osservato che la Corte ha accolto la domanda di rimozione del pluviale, proposta dalla Bendel, richiamando le conclusioni del C.T.U. e aderendo alle stesse.

Quanto al quinto motivo, non sussiste il dedotto omesso esame di fatti decisivi sul punto. Anche in questo caso, il motivo non è rispettoso dei limiti di cui all'art. 360 n. 5 c.p.c. nell'interpretazione della già citata Cass. SS. UU. n. 8053/2014 [v. *sub* n. 9.2., cui va fatto rinvio].

11. – Con il sesto motivo, il ricorrente incidentale deduce ex: «art. 360 n. 3 c.p.c. – violazione o falsa applicazione di norme di diritto – art. 112 c.p.c., artt. 1146, comma 2, 1158, 1164 c.c.». La Corte di merito ha respinto la domanda del Perlini diretta subordinata ad accertare di essere proprietario esclusivo per usucapione della porzione di terreno mapp. 289, erroneamente omettendo di applicare il principio dell'*accessio possessionis* invocato dal Perlini, decorrente dal rogito Monastero del 1983, e senza considerare che la divisione di fatto del terreno mapp. 289 con i Turri, che ne detenevano la parte superiore, aveva già trasferito alla Salgari il possesso esclusivo della porzione, poi trasferita alla Monastero e quindi al Perlini, possesso idoneo all'usucapione, senza necessità di interversione (Cass. n. 12260 del 2002).

11.1. – Il motivo è inammissibile, non cogliendo la *ratio* della decisione impugnata.

11.2. – La Corte territoriale ha rilevato che gli atti di vendita prevedono il trasferimento di una proprietà indivisa, senza alcuna assegnazione al Perlini della parte bassa e ai Turri della parte sovrastante il terrapieno.

È vero che il comproprietario può usucapire la quota degli altri comproprietari estendendo la propria signoria di fatto sulla *res communis* in termini di esclusività; a tal fine, però, non è sufficiente che gli altri partecipanti si siano limitati ad astenersi dall'uso della cosa, occorrendo, per converso, che il comproprietario in usucapione ne abbia goduto in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui, in modo tale, cioè, da evidenziarne una inequivoca volontà di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus* (Cass. n. 12260 del 2002; conf. Cass. n. 9903 del 2026).

Nella specie, la Corte territoriale ha condiviso la valutazione del giudice di primo grado secondo cui non vi è prova che il Perlini abbia posseduto *uti dominus*, e non più *uti condominus*. La censura mira a censurare tale accertamento di fatto, risultando così inammissibile nel giudizio di legittimità.

12. – Con il settimo motivo , il ricorrente incidentale deduce ex «art. 360 n. 3 c.p.c. – violazione o falsa applicazione di norme di diritto – artt. 1027, 1058, 1321, 1325, 1326, 1350, 1376, 1072 c.c.», per avere la Corte di appello respinto la *negatoria servitutis* del Perlini, ritenendo erroneamente sussistere una servitù costituita contrattualmente nella compravendita Salgari-Monastero.

12.1. – Anche questo motivo è inammissibile.

12.2. – Il ricorrente vorrebbe inammissibilmente rimettere in discussione il giudizio di fatto, relativamente alla interpretazione dei titoli. La motivazione della Corte di Appello sul punto (p. 7-8 della sentenza impugnata) è esente da vizi logici e giuridici, rimanendo così insindacabile in sede di legittimità.

13. – Infine, con l'ottavo motivo il ricorrente incidentale lamenta, ex «art. 360 n. 3 c.p.c. – violazione o falsa applicazione di norme di diritto – art. 1117 c.c.», per avere la Corte di merito respinto la domanda del Perlini di accertamento della comproprietà sulla corte mapp. 348, con condanna della Bendel a rimuovere le piante ivi collocate.

13.1. – Il motivo, come i precedenti, risulta inammissibile.

13.2. – La censura, infatti, punta a rimettere in discussione il giudizio di fatto, anche con riferimento alla interpretazione dei titoli di proprietà.

Anche in questo caso, non può che rilevarsi come la motivazione della Corte di Appello sul punto (p. 8 della sentenza impugnata) sia esente da vizi logici e giuridici, rimanendo così insindacabile in sede di legittimità.

14. – In definitiva, va accolto il sesto motivo del ricorso principale; vanno, invece, rigettati gli altri motivi del ricorso principale, nonché il ricorso incidentale.

La sentenza impugnata va cassata in relazione alla censura accolta, con rinvio alla Corte di Appello di Venezia, in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto – ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002 – della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte accoglie il sesto motivo del ricorso principale; rigetta gli altri motivi del ricorso principale, nonché il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia alla Corte di Appello di Venezia, in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13 comma *1-quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del co. *1-bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda
Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 25 novembre 2021.

