

Civile Ord. Sez. 6 Num. 16152 Anno 2019

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: SABATO RAFFAELE

Data pubblicazione: 17/06/2019

### ORDINANZA

sul ricorso 27193-2017 proposto da:

DE MARTIN DEPPO ERNESTO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA L. CALAMATTA, N. 16 presso lo studio dell'avvocato MARCO MELI'I, rappresentato e difeso dall'avvocato FRANCESCO RASERA BERNA;

*- ricorrente -*

CAPELOTTI LOREDANA, RUSSO VANNA, MONTESANTO LUCIANO, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA VARRONE N. 9, presso lo studio dell'avvocato BRUNA D'AMARIO PALLOTTINO, rappresentati e difesi dall'avvocato RAFFAELLA MARIO;

*- controricorrenti e ricorrenti incidentali -*

*nonchè contro*



TRIVELLATO GIANPIETRO, BORTOLETTI LOREDANA, DE  
SANTIS SANDRO, DE SANTIS SILVIA;

*- intimati -*

avverso la sentenza n. 1836/2017 della CORTE D'APPELLO di  
VENEZIA, del 17/07/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non  
partecipata del 17/10/2018 dal Consigliere Relatore Dott.  
RAFFAELE SABATO.



Corte di Cassazione - copia non ufficiale



17.10.2018 n. 46 RG 27193-17 De Martin Deppo Ernesto c. Russo  
Vanna

Rilevato che:

1. La corte d'appello di Venezia con sentenza depositata il 04/09/2017, in conferma della sentenza di primo grado emessa dal tribunale di Belluno, da un lato, ha rigettato la domanda di Ernesto De Martin Deppo volta a ottenere la rimozione delle terrazze in proprietà di Loredana Capellotti, Vanna Russo e Giorgio Montesanto (e poi degli eredi di quest'ultimo nelle persone della medesima Loredana Capellotti e di Luciano Montesanto), sovrastanti la proprietà dell'originario attore in Comelico Superiore, con chiamata in causa da parte degli originari convenuti del dante causa Gianpietro Trivellato; dall'altro, in riforma della sentenza di prime cure, ha accolto la medesima domanda nei confronti degli ulteriori aventi causa di quest'ultimo, signori Loredana Bortoletti, Sandro De Santis e Silvia De Santis in riferimento alle terrazze dei medesimi.

2. A sostegno della decisione la corte d'appello ha ritenuto che la clausola alla p. 4 dell'atto di compravendita del 21/08/1991 con cui avevano acquistato i signori Capellotti, Russo e Montesanto, per la quale "i beni ... vengono trasferiti ... con ogni accessione e pertinenza, diritto, onere e servitù attive e passive", se letta unitamente alla dichiarazione della parte venditrice con "espreso riferimento ai lavori di ristrutturazione nell'ambito dei quali sono state realizzate le terrazze" e tenuto conto del comportamento delle parti, fosse titolo idoneo al trasferimento del diritto di servitù di mantenimento delle vedute a distanza inferiore a quella legale, consentendone l'usucapione decennale, stante la quale la domanda dell'originario attore andava rigettata.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



3. Avverso la sentenza ha proposto ricorso per cassazione Ernesto De Martin Deppo sulla base di tre motivi. Hanno resistito con controricorso – contenente ricorso incidentale condizionato su due motivi – Vanna Russo, Loredana Capellotti e Luciano Montesanto, i quali hanno altresì depositato memoria.

4. Su proposta del relatore, il quale ha ritenuto che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato, con la conseguente definibilità nelle forme dell'art. 380-bis cod. proc. civ., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), cod. proc. civ., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio, nella quale il collegio ha provveduto come in appresso.

Considerato che:

1. Con il primo motivo del ricorso principale si deduce violazione degli artt. 1031 e 1159 cod. civ. Si contesta che le dette disposizioni sarebbero state violate dalla corte d'appello laddove la sentenza impugnata, ammettendo l'usucapione abbreviata in base a clausola generica contenuta nell'atto traslativo, avrebbe in sostanza trascurato di considerare che l'atto idoneo ai fini dell'usucapione abbreviata di servitù (e la sua nota di trascrizione) deve contenere gli elementi atti ad individuare - nella natura, nell'oggetto e nell'estensione - il peso imposto al fondo vicino, in maniera che, mercé la trascrizione stessa, possa essere consentito ai terzi di conoscere la maturazione in corso dell'acquisto da parte del possessore del fondo dominante.

2. Con il secondo motivo del ricorso principale si deduce violazione delle medesime norme dianzi richiamate sotto il diverso profilo, trascurato dalla corte locale, per cui l'usucapione abbreviata presuppone che il titolo idoneo alla sua base contenga un trasferimento del diritto da parte di chi si presenti come suo titolare, ciò che non sussisterebbe nel caso di specie.



3. Con il terzo motivo del ricorso principale si lamentano vizi della motivazione e nullità della sentenza per illogicità e contraddittorietà di essa.

4. I primi due motivi del ricorso principale, in quanto complementari tra loro, vanno esaminati congiuntamente e dichiarati fondati.

4.1. In argomento va assicurata continuità alla giurisprudenza di questa corte (cfr. ad es. Cass. 17 gennaio 2014 n. 874 e 24 febbraio 2016, n. 3648, cui si rinvia anche per i richiami ad es. a Cass. 26 gennaio 2000 n. 866, 29 aprile 1993 n. 5071, 16 marzo 1987 n. 2693, 6 febbraio 1982 n. 680) secondo la quale:

- l'usucapione decennale della proprietà di un immobile, regolata dall'art. 1159 cod. civ., presuppone l'acquisto in buona fede di un immobile *a non domino* e postula l'identità tra zona alienata e zona posseduta, nonché la trascrizione del titolo, il quale deve specificamente riguardare l'immobile che si è inteso con esso trasferire e del quale si sostiene l'acquisto per decorso del decennio;
- il "titolo" stesso è elemento autonomo ed essenziale della fattispecie di cui all'art. 1159 cod. civ., nel senso che esso, oggetto di trascrizione, deve indicare con esattezza l'immobile e il diritto immobiliare trasmesso, poiché la perfetta ed assoluta identità fra l'immobile posseduto e quello acquistato in buona fede *a non domino* va accertata in base ad una distinta valutazione del titolo di acquisto e del possesso, rimanendo preclusa la possibilità di integrare le risultanze dell'uno con quelle dell'altro;
- attraverso la nota di trascrizione, che anche deve menzionare specificamente il diritto, e la perfetta corrispondenza tra l'oggetto del titolo e quello del possesso i terzi interessati sono posti in grado di conoscere in maniera sicura e autentica l'acquisto per usucapione che dell'immobile venga facendo il possessore (così Cass. cit.; cfr. altresì, per la più ampia materia del rilievo della nota ai fini dell'opponibilità a terzi delle servitù, Cass. n. 8000 del 30/03/2018).



Il medesimo principio che impone la espressa menzione della servitù nel titolo e nella nota, del resto, vale, per le stesse ragioni, in tema di acquisto per usucapione ai sensi dell'art. 1146, comma secondo, cod. civ. per accessione nel possesso (così l'indirizzo tradizionale ad es. accolto da Cass. n. 18750 del 26/09/2005 e n. 3177 del 14/02/2006; *contra* Cass. n. 20287 del 23/07/2008, seguita da n. 18909 del 05/11/2012).

4.2. La corte d'appello di Venezia, con la sentenza impugnata, ha ritenuto fondata l'eccezione di usucapione decennale avanzata e riconosciuta anche in primo grado, sulla base di una clausola contenuta nell'atto di trasferimento (della cui riproduzione nella nota di trascrizione nulla si dice) che non è stata ritenuta "di stile", alla p. 4 dell'atto di compravendita del 21.8.1991. La clausola in questione legge: "l'unità immobiliare oggetto del presente contratto fa parte di un edificio costruito in data anteriore al 1 settembre 1967; che successivamente a tale data è stato ristrutturato con concessioni edilizie ..." (segue elenco). La corte d'appello, valorizzando il dato che in dette concessioni menzionate nell'atto si fa "riferimento ... ai lavori di ristrutturazione", "nell'ambito dei quali sono state realizzate le terrazze", ha opinato che "tra le servitù attive esistenti al momento della compravendita era .... compresa anche quella di veduta e di prospetto dalle terrazze", per cui ~~si~~ ha ritenuto - come detto - fondata l'eccezione di usucapione decennale ex art. 1159 cod. civ., essendo titolo idoneo il rogito ed essendo "da intendersi compresa" tra le servitù attive "anche quella di veduta e prospetto dalle terrazze realizzate in forza della menzionata concessione".

4.3. Così statuendo, la corte locale ha evidentemente preso le distanze dai predetti costanti indirizzi applicativi dell'art. 1159 cod. civ., quali accolti dalla giurisprudenza di questa corte. Erroneamente i giudici veneti, oltre a non esaminare l'aspetto della perfetta identità tra zona alienata e zona posseduta, trascurando il dato per cui il



“titolo” è elemento autonomo ed essenziale della fattispecie di cui all’art. 1159 cit., hanno omesso di verificare che il titolo stesso, oggetto di trascrizione, indicasse con esattezza l’immobile e il diritto immobiliare trasmesso; hanno altresì negletto ogni verifica circa l’esatto richiamo del diritto trasmesso nella nota di trascrizione, attraverso la quale soltanto i terzi interessati sono posti in grado di conoscere l’acquisto per usucapione che dell’immobile venga facendo il possessore. In tale scorretta visione dell’istituto, la corte territoriale si è accontentata quale “titolo” di una generica clausola – di cui ha negato la natura di stile, diversamente dalle acquisizioni della giurisprudenza (cfr. ad es. Cass. n. 18349 del 25/10/2012, n. 11674 del 05/09/2000 e n. 5557 del 14/10/1988) – riferita allo stato di fatto esistente con riguardo alle servitù e, attraverso un richiamo a un atto amministrativo quale la concessione, non conoscibile dai terzi attraverso la sola consultazione dei registri immobiliari, ha non condivisibilmente affermato il <sup>meno</sup> completo sussistere della fattispecie dell’art. 1159 cod. civ.

4.4. Solo per completezza deve ricordarsi, in base alla giurisprudenza di questa corte (cfr. ad es. Cass. n. 24170 del 25/10/2013, n. 12898 del 04/09/2003 e n. 1374 del 14/02/1997), che altra verifica da effettuarsi in casi quali quelli di specie riguarda la legittimazione dei partecipanti alla formazione del “titolo” astrattamente idoneo: affermano infatti i cennati precedenti che tale titolo richiede, riguardo ad una servitù, la partecipazione, oltre che del proprietario del fondo a cui vantaggio opererebbe la servitù, anche dell’apparente proprietario del fondo servente, nei cui confronti deve operare la trascrizione prevista dall’art. 1159 cod. civ.; pertanto, quando l’alienante dichiara nell’atto di trasferimento di un immobile che a favore del bene ceduto esiste una servitù attiva a carico del fondo di un terzo, la quale non risulti effettivamente costituita, non sussiste un



titolo idoneo per l'usucapione decennale prevista dall'art. 1159 cod. civ.

5. Verificatasi la lamentata violazione di legge, la sentenza va cassata in accoglimento dei primi due motivi sopra accolti del ricorso principale, ciò che determina l'assorbimento del terzo motivo concernente vizi motivazionali.

6. ~~Con il ricorso incidentale~~ ) controricorrenti avanzano ricorso incidentale su due motivi, espressamente condizionato all'ipotesi di accoglimento del ricorso principale, mediante il quale dichiarano di riproporre (cfr. p. 19 del controricorso) questioni essenzialmente relative alla natura emulativa della domanda azionata dagli attori nei loro confronti, rimaste assorbite nei loro riguardi, ma decise in modo sfavorevole nei confronti dei terzi chiamati.

6.1. In particolare, con il primo motivo si deduce violazione dell'art. 833 cod. civ. e omesso esame di fatto decisivo indicato nell'assenza di alcun interesse meritevole di tutela a sostegno della domanda del signor De Martin Deppo; con il secondo motivo si deduce violazione dell'art. 905 cod. civ e omesso esame delle risultanze del supplemento di c.t.u., in ordine alla mancata considerazione della possibilità di eliminare la veduta mediante schermature.

6.2. Il predetto ricorso incidentale è assorbito, potendo le questioni di cui innanzi essere riproposte al giudice del rinvio. Va infatti data continuità alla giurisprudenza di questa corte (v. in particolare ad es. Cass. n. 134 del 05/01/2017 e n. 25821 del 10/12/2009; ma v. anche, nel senso dell'inammissibilità del ricorso incidentale di tal fatta, n. 9907 del 26/04/2010, n. 3796 del 15/02/2008 e n. 12153 del 23/05/2006) secondo la quale il ricorso incidentale per cassazione, anche se qualificato come condizionato, presuppone la soccombenza e non può, quindi, essere proposto dalla parte che sia risultata completamente vittoriosa nel giudizio di appello; quest'ultima, del resto, non ha l'onere di riproporre le domande e le





eccezioni non accolte o non esaminate dal giudice d'appello, poiché l'eventuale accoglimento del ricorso principale comporta la possibilità che dette domande o eccezioni vengano riesaminate in sede di giudizio di rinvio.

7. In definitiva vanno accolti i primi due motivi del ricorso principale, assorbito il terzo motivo del ricorso principale e i motivi di quello incidentale condizionato, con cassazione della sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvio alla corte d'appello di Venezia, in altra sezione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. n. 115 del 2002 non sussistono i presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto per il ricorso a norma del co. 1-bis dell'art. 13 cit.

#### **P.Q.M.**

la corte accoglie il primi due motivi del ricorso principale, assorbito il terzo nonché assorbito il ricorso incidentale condizionato, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla corte d'appello di Venezia, in altra sezione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. n. 115 del 2002 dà atto del non sussistere dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto per il ricorso a norma del co. 1-bis dell'art. 13 cit.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sesta sezione

0