



03991-17

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*DIRITTI
REALI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 9882/2012

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 3891

Dott. VINCENZO MAZZACANE - Presidente -

Rep. e/

Dott. FELICE MANNA - Rel. Consigliere -

Ud. 29/11/2016

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

PU

Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 9882-2012 proposto da:

(omissis) SPA, elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis)

(omissis), rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)

(omissis);

- *ricorrente* -

2016

nonchè contro

2412

(omissis), EREDI (omissis), (omissis);

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 293/2011 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 19/03/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica

udienza del 29/11/2016 dal Consigliere Dott. FELICE
MANNA;

udito l'Avvocato (omissis) , difensore della
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso per quanto di ragione.





SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nel 1998 la (omissis) s.p.a. conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Massa, (omissis), cui nel 1983 aveva venduto due unità immobiliari ad uso commerciale site in quella città, alla via (omissis). Domandava l'accertamento negativo del diritto della convenuta di accedere al cortile retrostante, di cui la società attrice si era espressamente riservata la proprietà col medesimo atto di vendita. Chiedeva, altresì, l'accertamento positivo della proprietà in proprio favore di un manufatto in muratura ubicato nel cortile stesso e del diritto di chiudere l'accesso a quest'ultimo dal fondo di proprietà (omissis), come pure espressamente era stato previsto nel contratto di vendita.

Nel resistere in giudizio la convenuta domandava l'accertamento del proprio diritto di proprietà sul ripostiglio, in cui era allocato un impianto di condizionamento dell'aria, e di passaggio sul cortile per accedervi: in tesi in quanto pertinenza dell'immobile acquistato dalla società; in subordine per usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c.

Il Tribunale accertava la proprietà del cortile in favore della società attrice e la proprietà del ripostiglio e dell'impianto, in favore della convenuta, per usucapione decennale, ai sensi della norma su indicata.

Con sentenza del 19.3.2011 la Corte d'appello di Genova rigettava l'impugnazione proposta dalla (omissis) s.p.a., ma correggeva il titolo d'acquisto di quest'ultima. Esclusa l'usucapione breve, dichiarava, infatti, che il manufatto contenente l'impianto di condizionamento d'aria al servizio dell'immobile acquistato dalla (omissis) costituiva pertinenza di quest'ultimo, accessibile tramite il cortile a titolo di servitù di passaggio. Regolava le spese del doppio grado di merito a carico della società attrice.



A base della decisione la circostanza che solo dal fondo della (omissis) si poteva raggiungere, tramite il cortile, il manufatto, che aderiva a tale immobile divenendone un tutt'uno e costituendone una pertinenza.

Contro tale sentenza la (omissis) propone ricorso, affidato a tre motivi.

Il ricorso è stato notificato sia al difensore domiciliatario della (omissis) sia a (omissis), erede di quest'ultima, che non ha svolto attività difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Col primo motivo è dedotta l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su di un fatto controverso e decisivo per il giudizio, nonché la violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., in relazione, rispettivamente, ai nn. 5 e 3 dell'art. 360 c.p.c. Lamenta parte ricorrente che la Corte territoriale, pur avendo correttamente affermato che la proprietà esclusiva del cortile permane in favore della (omissis), ha poi contraddittoriamente concluso per l'infondatezza dell'appello, traendone, così, in maniera illegittima, le conseguenze del caso sulle spese di giudizio.

2. - Il secondo motivo denuncia, ancora, l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su di un fatto controverso e decisivo per il giudizio, nonché la violazione o la falsa applicazione delle norme in tema di pertinenza. L'una e l'altra si anniderebbero, secondo parte ricorrente, in ciò, che contrariamente a quanto affermato nella sentenza d'appello – secondo cui solo dall'esercizio commerciale si può accedere, tramite il cortile, al manufatto che contiene l'impianto al servizio dello stesso e che aderisce del tutto al fondo attiguo, divenendone un tutt'uno – l'unico accesso è costituito proprio e soltanto dalla porta sul retro nel fondo di proprietà (omissis), che nel contratto di vendita la (omissis) si era espressamente riservata





di chiudere. Pertanto, prosegue parte ricorrente, delle due l'una: o detto manufatto è una pertinenza che forma un tutt'uno con il fondo di proprietà ^(omissis), ed allora non ci sarebbe bisogno di consentire a detta parte il passaggio sul cortile; ovvero a tale manufatto si può accedere solo tramite il cortile, ed allora cadrebbe la tesi della pertinenzialità.

Quanto alla violazione delle norme sulla pertinenza, il motivo, richiama la nota giurisprudenza di questa Corte (v. Cass. nn. 16914/11 e 14350/00) sul diritto di scindere il nesso tra pertinenza e *res principalis*, alienando l'una separatamente dall'altra. Scissione nella specie dimostrata dalla clausola del contratto di vendita che prevedeva espressamente la facoltà della società ^(omissis) di chiudere la porta d'accesso tra il fondo alienato alla ^(omissis) e il cortile rimasto in proprietà della predetta società.

3. - Il terzo motivo allega la violazione o falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, in quanto la Corte territoriale, pur accogliendo il gravame della ^(omissis), ha condannato quest'ultima alle spese.

4. - Il secondo mezzo, da esaminare in via preliminare poiché involge il nucleo della controversia dal cui assetto deriva ogni altra conseguenza, è infondato.

Al contrario di quanto la società ricorrente mostra di opinare, la Corte territoriale non ha per nulla negato, né espressamente né implicitamente, la scindibilità del nesso tra *res principalis* e pertinenza, prevista dall'art. 818, secondo comma, c.c. Infatti, qualificato come pertinenza il piccolo manufatto in cui è allocato l'impianto di condizionamento dell'aria adiacente ai fondi commerciali alienati alla ^(omissis) e al servizio di questi, essa ne ha tratto la logica conseguenza ai sensi del primo comma di detto articolo (ancorché non espressamente menzionato). Così decidendo, la Corte territoriale,



nell'interpretare il titolo negoziale tra le parti, ha ritenuto di attribuire prevalenza a tale profilo piuttosto che alla facoltà della venditrice, pure contemplata nel medesimo contratto, di chiudere l'accesso al cortile dal fondo acquistato dall'attrice. La tendenziale (ma non per questo assoluta ed irredimibile) contraddittorietà tra l'uno e l'altro effetto naturale, non è censurabile a' termini del n. 5 dell'art. 360 c.p.c. (nel testo previgente all'attuale, applicabile *ratione temporis*), poiché essa risiede nel contratto e non nel ragionamento logico svolto dal giudice di merito. Questi, nell'interpretare la comune volontà delle parti, ben può attribuire prevalenza all'un effetto piuttosto che all'altro, purché la relativa opzione sia conforme ai canoni legali che presiedono all'ermeneutica contrattuale. Canoni la cui violazione, però, non è oggetto di censura.

Né possiede alcun pregio l'alternativa posta nel motivo in esame, secondo cui o il ridetto piccolo manufatto è una pertinenza che forma un tutt'uno con il fondo di proprietà ^(omissis), ed allora non ci sarebbe bisogno di consentire a detta parte il passaggio sul cortile; ovvero ad esso si può accedere solo tramite il cortile, ed allora non si avrebbe alcuna pertinenza. Tali affermazioni sono accomunate dal medesimo errore di supporre, senza alcuna base negli artt. 817 e ss. c.c., che la pertinenza sia tale solo se congiunta materialmente e strutturalmente alla *res principalis* e raggiungibile unicamente da questa. Al contrario, è noto che il collegamento tra i due beni, quello principale e quello pertinenziale, non è di tipo materiale ma di natura economico-funzionale (cfr. Cass. n. 2278 del 1990, n. 2280 dei 1982 e n. 974 del 1975), come del resto dimostra il caso degli *instrumenta fundi*, vero e proprio archetipo della categoria (v. Cass. n. 1807 del 1965).

5. - Il primo ed il terzo motivo, tra loro speculari e, quindi, da esaminare congiuntamente, sono infondati.



Il giudizio di contraddittorietà motivazionale suppone due parti della *ratio decidendi* in conflitto tra loro. Nella specie, non vi è alcuna contraddizione nell'affermare, ad un tempo, che il cortile è di proprietà esclusiva della (omissis) e che il piccolo manufatto ivi esistente è, invece, di proprietà della (omissis) siccome pertinenza del suo fondo commerciale, ovvio essendo che la prima delle due affermazioni va intesa al netto dell'operatività della seconda.

Né, infine, parte ricorrente può dolersi del regolamento delle spese a suo carico nonostante l'accoglimento della domanda di accertamento della proprietà esclusiva del cortile, essendo rimesso al giudice di merito valutare quale delle due parti sia da considerarsi prevalentemente soccombente.

6. - In conclusione, il ricorso va respinto.

7. - Nulla per le spese, non avendo la parte intimata svolto attività difensiva.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 29.11.2016.

La presente sentenza è stata redatta con la collaborazione dell'assistente di studio dr. Andrea Penta.

Il Presidente
dr. Vincenzo Mazzacane

Il Consigliere estensore
dr. Felice Manna

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 15 FEB. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 15 febbraio 2017

La presente copia si compone di 7 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92