Cass. civ. Sez. II, Sent., (ud. 09/03/2017) 06-07-2017, n. 16698
PROVA IN GENERE IN MATERIA CIVILE

VENDITA

Fatto Diritto P.Q.M.
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE
Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. MATERA Lina - Presidente -
Dott. D'ASCOLA Pasquale - Consigliere -
Dott. PICARONI Elisa - rel. Consigliere -
Dott. SCALISI Antonino - Consigliere -
Dott. SCARPA Antonio - Consigliere -
ha pronunciato la seguente:
SENTENZA

sul ricorso 336/2014 proposto da:
..... SRL (OMISSIS), IN QUALITA' DI AMM.RE UNICO E LEGALE RAPP.TE P.T. P.R. CON PROC. SPEC. DEL …/…/….. REP. N. ….., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA G. FERRARI 2, presso lo studio dell'avvocato MARCO PALANDRI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato STEFANO MIRATE;

- ricorrente -

contro

D.F. C.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avv. LIVIO GARBIN;

- controricorrente -

nonchè da:
..... C.F. (OMISSIS) IN PROPRIO E QUALE EREDE DI ....., elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato LEONARDO GNISCI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato EMILIO ROSSO;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

contro

..... SRL (OMISSIS), (COME SOPRA);

- controricorrente al ricorso incidentale -

sul ricorso 516/2014 proposto da:
..... DMTDG153P06D3250, elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato LEONARDO GNISCI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato EMILIO ROSSO;

- ricorrente -

contro

D.F., (come sopra);
..... SRL, (COME SOPRA);

- controricorrente -

e contro

FINECO LEASING SPA IN PERSONA DEL LEGALE RAPP.TE P.T.;

- intimata -

avverso la sentenza n. 2385/2012 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 08/11/2012;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 09/03/2017 dal Consigliere Dott. ELISA PICARONI;
udito l'Avvocato Mirate Stefano difensore di ..... srl che si riporta agli atti depositati e chiede l'accoglimento del ricorso principale, il rigetto del ricorso incidentale e deposita sentenza di Cassazione n. 20566/16;
uditi gli avv.ti Gnisci Leonardo e Rosso Emilio difensori di ..... che si riportano agli atti depositati;
udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CAPASSO Lucio, che ha concluso per il rigetto dei ricorsi principali riuniti, l'inammissibilità del ricorso incidentale.

Svolgimento del processo

1. Nel 2004 la società .....Leasing s.p.a., proprietaria dell'immobile sito in (OMISSIS), facente parte di edificio condominiale, convenne in giudizio ....., ... e D.F., proprietari di immobile confinante, per ottenere la rimozione della scala da costoro costruita a ridosso del muro condominiale, e in violazione delle distanze legali dalle finestre dell'immobile di essa attrice, nonchè per l'accertamento della servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso i portoni di accesso posti su Via (OMISSIS) e su Via (OMISSIS) e della servitù di parcheggio sull'area scoperta di proprietà dei convenuti, con conseguente condanna dei predetti a mantenere aperti i cancelli di accesso per tutto il giorno e a cessare ogni attività di turbativa e impedimento all'esercizio della servitù di parcheggio, oltre al risarcimento dei danni derivati dall'impedimento al parcheggio.

2. I convenuti chiesero il rigetto delle domande, assumendo che la scala esisteva da epoca precedente all'acquisto dell'immobile da parte della società attrice ed era stata temporaneamente spostata e poi riposizionata nell'originario sito nel 2002. Con riferimento alle servitù di passaggio carraio e di parcheggio, i convenuti addussero che con l'atto 16 febbraio 1975, con il quale l'originaria unica proprietaria G. aveva venduto l'immobile all'Associazione Artigiani di (OMISSIS), dante causa di ....., era stato costituito il diritto di servitù di passaggio soltanto pedonale dal lato prospiciente Via (OMISSIS) e dal lato prospiciente Via (OMISSIS), mentre sia il diritto di passaggio carraio sia il diritto di parcheggiare sull'area rimasta in proprietà G. erano previsti a titolo personale. Quanto all'esercizio della servitù di passaggio pedonale, i convenuti addussero che la società attrice era in possesso delle chiavi di apertura dei cancelli.
3. Il Tribunale di Venezia - sezione distaccata di ....., con sentenza n. 62 del 2008, condannò la sig.ra G. alla demolizione della scala esterna; accertò l'esistenza di servitù di passaggio pedonale da Via (OMISSIS), di servitù di passaggio pedonale e carraio da Via (OMISSIS) e di servitù di parcheggio sull'area scoperta posta al lato sud per la lunghezza di metri 27,50 a carico del fondo di proprietà G. e a favore del fondo di proprietà .....; condannò i convenuti a consentire l'esercizio delle servitù di passaggio, obbligandoli alla consegna delle chiavi, nonchè di apposito telecomando in ipotesi di installazione di sistema di apertura automatica a distanza che avrebbe dovuto esser corredata dalla installazione di citofono, e infine a cessare ogni turbativa all'esercizio della servitù di parcheggio, con l'onere delle spese di lite.
4. I sigg. G. - D. proposero appello. La società .....Leasing s.p.a. si costituì chiedendo di essere estromessa dal giudizio per avere ceduto la proprietà, e propose appello incidentale per l'accoglimento della domanda risarcitoria. Intervenne ..... s.r.l., resasi acquirente dell'immobile da .....con atto 26 novembre 2009, che chiese l'estromissione dalla dante causa dal giudizio e formulò a sua volta appello incidentale per il risarcimento dei danni.
5. La Corte d'appello di Venezia, con sentenza depositata in data 8 novembre 2012, ha parzialmente accolto l'appello principale, e per l'effetto ha rigettato la domanda di condanna dei convenuti G. - D. a mantenere aperti di giorno i cancelli d'accesso posti su Via (OMISSIS) e su Via (OMISSIS) nonchè la domanda di condanna dei medesimi convenuti a cessare da ogni turbativa o impedimento all'esercizio della servitù di parcheggio.
5.1. Rigettata l'istanza di estromissione di .....Leasing s.p.a. per mancata adesione della controparte, la Corte territoriale ha escluso l'esistenza della servitù per destinazione del padre di famiglia, eccepita dai convenuti quale titolo legittimante la permanenza della scala, sul rilievo che il manufatto realizzato da costoro era differente dal progetto del 1972, sulla cui base sarebbe stato costruito nel 1975.
5.2. Fondato era invece il motivo di appello con cui i convenuti contestavano l'esistenza di servitù di passaggio carraio e di parcheggio a favore del fondo dell'attrice, trattandosi di diritti personali costituiti dall'originaria proprietaria a favore dell'acquirente Associazione Artigiani di ..... nell'atto di compravendita del 1975. Secondo la Corte d'appello, che ha richiamato sul punto Cassazione n. 1551 del 2009, il parcheggio dell'auto non rientra nello schema del diritto di servitù per difetto di realità, cioè di inerenza dell'utilità al fondo dominante e del peso al fondo servente, in quanto la comodità di parcheggiare l'auto per le specifiche persone che accedono al fondo si traduce in un vantaggio personale dei proprietari.
5.3. Era fondato anche il motivo di appello riguardante la condanna dei convenuti a mantenere aperti i cancelli di giorno, essendo facoltà del proprietario del fondo servente la chiusura del fondo, con il solo limite di non impedire l'esercizio della servitù di passaggio, e nella specie risultava che l'attrice era in possesso delle chiavi dei portoni di accesso pedonale.
6. Per la cassazione della sentenza ..... s.r.l. ha proposto ricorso iscritto al n. di R.G. 336/2014, sulla base di due motivi. Ha resistito ....., in proprio e in qualità di erede di ....., proponendo ricorso incidentale affidato ad un motivo, al quale resiste con controricorso la società ..... Non hanno svolto difese .....Leasing s.p.a. e D.F.. ..... ha proposto autonomo ricorso iscritto al n. R.G. 516/2014, affidato a due motivi, al quale resistono con autonomi atti di controricorso la società ..... e ..... Non ha svolto difese .....Leasing ricorrente ha depositato memoria in prossimità dell'udienza.
Motivi della decisione
1. Preliminarmente si deve procedere alla riunione dei ricorsi, ai sensi dell'art. 335 c.p.c. , in quanto aventi ad oggetto la medesima sentenza.
1.1. Si deve inoltre fare applicazione del principio di unità dell'impugnazione, secondo il quale l'impugnazione proposta per prima determina la pendenza dell'unico processo nel quale sono destinate a confluire, sotto pena di decadenza, per essere decise simultaneamente, tutte le eventuali impugnazioni successive della stessa sentenza, che hanno sempre carattere incidentale, e possono convertirsi in altrettanti ricorsi incidentali se la relativa notificazione non ecceda il termine di quaranta giorni da quello dell'impugnazione principale (ex plurimis, Cass. Sez. U 25/06/2002, n. 9232).
Nel caso in esame, in base al criterio cronologico della priorità della notificazione, il ricorso principale è quello proposto da ..... con atto notificato alle controparti in data 23 dicembre 2013 (R.G. n. 519/2014). Il ricorso proposto dalla società ..... s.r.l. (R.G. n. 336/2014), notificato alle controparti il 2 gennaio 2014, si converte in ricorso incidentale, sussistendo il requisito temporale sopra indicato, mentre deve essere dichiarato inammissibile il ricorso incidentale proposto da ..... nel giudizio R.G. n. 336/2014, in applicazione del principio di consumazione del potere di impugnazione, avendo la stessa parte già esercitato validamente il suo diritto di critica della sentenza d'appello (ex plurimis e da ultimo, Cass. 29/11/2016, n. 24332).
1.2. Ancora in via preliminare si deve rilevare l'irritualità della costituzione dei nuovi difensori della società ..... s.r.l.
La procura non è stata rilasciata nelle forme previste dall'art. 83 c.p.c. , comma 2 e non trova applicazione al presente giudizio la disposizione contenuta nell'art. 83 c.p.c. , comma 3, che prevede la possibilità di conferire la procura alle liti

in calce o a margine della memoria di nomina del nuovo difensore, in aggiunta o in sostituzione di quello originariamente designato. Tale disposizione, introdotta dalla L. n. 69 del 2009, art. 45, comma 9, lett. a), è applicabile, ai sensi dell'art. 58 della stessa legge, soltanto ai giudizi iniziati dopo la sua entrata in vigore, vale a dire dopo il 4 luglio 2009 (ex plurimis, Cass. 26/03/2010, n. 7241).
1.3. Deve essere rigettata, infine, l'eccezione di inammissibilità dei documenti prodotti dal ricorrente principale ..... concernenti la legittimazione processuale del medesimo a proporre il ricorso, in qualità di erede della madre ....., trattandosi di produzione consentita ai sensi dell'art. 372 c.p.c..
2. Nel merito, il ricorso principale proposto da ..... è infondato.
2.1. Con due motivi unitariamente strutturati è denunciato omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione, nonchè violazione e falsa applicazione degli artt. 115, 116 c.p.c. , 1027, 1062, 1069 c.c..
Il ricorrente contesta che la Corte d'appello ha escluso la corrispondenza tra la scala esterna preesistente rimossa nel 1986 e la scala costruita nel 2002, nonostante tale corrispondenza fosse stata avallata dalla stessa controparte, ed ha fondato tale giudizio sulla comparazione tra la planimetria progettuale del 1972 e la planimetria redatta dal CTU, senza ammettere i testi indicati specificamente sulla circostanza relativa alla riferita corrispondenza. In ogni caso, secondo il ricorrente, la rilevata differenza di forma tra il manufatto preesistente e quello attuale non giustificherebbe la negazione della esistenza della servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia, attesa l'identità dell'originario contenuto dell'opera, della sua destinazione e la conservazione dell'apertura sul muro, in funzione proprio della costruzione della scala.
2.2. La complessa doglianza è in parte infondata e in parte inammissibile.
2.3. Ribadito che il principio di non contestazione vale per i soli fatti e non per la sussunzione dei fatti nelle norme (ex plurimis, Cass. 10/04/2013, n. 8764), dall'esame degli stralci di atti difensivi riportati nel ricorso in ossequio al principio di autosufficienza non emergono elementi a sostegno della asserita non contestazione, da parte della società attrice, dei fatti posti alla base dell'eccezione riconvenzionale con cui i convenuti G. - D. avevano allegato l'esistenza della servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia.
2.4. In ogni caso, il fatto storico della presenza di una scala negli anni precedenti al 1975 e fino al 1986 non è stato ritenuto sufficiente a legittimare la nuova costruzione, realizzata nel 2002, donde la non decisività della doglianza.
La Corte d'appello ha rilevato, infatti, che la scala realizzata nel 2002 risultava differente - per dimensioni e posizionamento da quella indicata nel progetto del 1972, sulla cui base sarebbe stata costruita la "prima" scala in epoca antecedente al 1975, e non ha ammesso la prova testimoniale articolata dai convenuti, ritenendola priva di rilevanza, giacchè i testi avrebbero dovuto confermare che preesisteva al 1975 una scala corrispondente a quella indicata nel progetto del 1972. La circostanza era in effetti ininfluente ai fini della decisione: una volta che era stata esclusa la corrispondenza per forma e posizionamento tra il manufatto asseritamente preesistente al 1975 e quello attuale, non poteva trovare accoglimento la tesi della esistenza di servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia, costituita in epoca antecedente al 1975, esercitata fino al 1986, rimasta quiescente nel periodo dal 1986 al 2002, e quindi nuovamente esercitata dal 2002.
2.5. Quanto all'esito della comparazione tra il manufatto di cui al progetto nel 1972 e quello del 2002, si tratta di apprezzamento delle risultanze processuali di contenuto valutativo, in quanto tale sottratto all'operatività del principio di non contestazione, e di spettanza esclusiva del giudice del merito, che può essere sindacato nei limiti del vizio di motivazione.
Non risultano pertanto conferenti i richiami agli artt. 115 e 116 c.p.c.. La violazione dell'art. 115 c.p.c. , può essere dedotta come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice ha dichiarato espressamente di non dover osservare la regola contenuta nella norma, ovvero ha giudicato sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, ha attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre. E la violazione dell'art. 116 cod. proc. civ. (norma che sancisce il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale) è idonea ad integrare il vizio di cui all'art. 360 c.p.c. , n. 4, solo quando il giudice di merito disattenda tale principio in assenza di una deroga normativamente prevista, ovvero, all'opposto, valuti secondo prudente apprezzamento una prova o risultanza probatoria soggetta ad un diverso regime (ex plurimis, Cass. 10/06/206, n. 11892).
La doglianza qui prospettata non è sussumibile nel paradigma della violazione delle norme che regolano la valutazione della prova, mentre attinge al contenuto dell'apprezzamento in fatto compiuto dal giudice di merito, che risulta congruamente motivato all'esito dell'esame del materiale probatorio, e quindi sfugge al sindacato di questa Corte.
3. Il ricorso incidentale proposto dalla società ..... è, invece, fondato.
3.1. Con l'unico motivo la ricorrente incidentale denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1027 c.c. e contesta che la Corte d'appello abbia ritenuto di carattere personale il diritto di parcheggio sull'area scoperta di proprietà G. - D. - previsto nel contratto 16 febbraio 1975 con cui la sig.ra G. aveva venduto parte dell'immobile all'Associazione Artigiani di (OMISSIS) - e il diritto di passaggio carraio, strumentale al parcheggio. Si invoca, inoltre, dalla società ..... il giudicato riguardante l'esistenza delle indicate servitù, che si sarebbe formato sulla sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 147 del 2001, confermata da Cassazione n. 20566/2016, nel giudizio tra ..... e lo Studio Legale ……. e Associati.
3.2. L'eccezione di giudicato esterno, che deve essere esaminata con priorità perchè potenzialmente idonea a precludere l'esame della questione di merito, è infondata.
Il giudizio definito con la pronuncia divenuta irretrattabile ha riguardato parti diverse ed ha avuto oggetto il riconoscimento di una situazione possessoria, rispetto alla quale l'odierna società ricorrente è terza.

Secondo il consolidato orientamento di questa Corte Suprema, l'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato non estende i suoi effetti e non è vincolante rispetto ai terzi ma, quale affermazione obiettiva di verità, è ugualmente idoneo a spiegare efficacia riflessa anche nei confronti di soggetti estranei al rapporto processuale, semprechè il terzo non sia titolare di un rapporto autonomo ed indipendente rispetto a quello in ordine al quale il giudicato interviene, non essendo ammissibile, in tale evenienza, che egli, salvo diversa ed espressa indicazione normativa (obbligazioni solidali), ne possa ricevere pregiudizio giuridico o possa avvalersene a fondamento della sua pretesa (ex plurimis, Cass. 02/12/2015, n. 24558).
3.3. Risulta fondata, invece, la doglianza con cui la società ricorrente lamenta che la Corte d'appello ha rigettato la domanda escludendo in via di principio la configurabilità della servitù di parcheggio.
L'affermazione della Corte territoriale è mutuata dall'indirizzo largamente prevalente nella giurisprudenza di legittimità (tra le molte, Cass. 06/11/2014, n. 23708; Cass. 13/09/2012, n. 15334; Cass. 07/03/2013, n. 5769; Cass. 22/09/2009, n. 20409; Cass. 21/01/2009, n. 1551; Cass. 28/04/2004, n. 8137; Cass. 22/10/1997, n. 10370), secondo il quale il diritto di parcheggiare l'auto si risolverebbe sempre in mera commoditas del proprietario del fondo, difettando la realità, intesa come inerenza dell'utilità al fondo dominante dell'utilità e del corrispondente peso al fondo servente.
E' perfino ovvio osservare che ciascuno dei precedenti numerosi ed autorevoli ha riguardato un caso concreto, con le sue peculiarità, e che pertanto il principio richiamato dalla Corte d'appello è stato affermato da questa Corte in esito alla disamina delle pattuizioni di volta in volta oggetto di contestazione, mentre la sentenza qui impugnata è totalmente priva di riferimenti al contratto di compravendita del 1975 e alla specifica clausola con cui l'originaria unica proprietaria concesse il diritto di parcheggiare unitamente al trasferimento della proprietà su una parte dell'edificio. Tale rilievo non è però risolutivo, sotto il profilo della decisività, se non supportato dalle ragioni che inducono a ritenere non condivisibile, nella sua assolutezza, l'affermazione che nega la configurabilità della servitù di parcheggio.
3.4. Sul piano dei principi generali, lo schema legale della servitù - peso imposto ad un fondo per l'utilità di un altro fondo (art. 1027 c.c.) - lascia ampio margine all'autonomia privata di stabilire, ovviamente nelle servitù volontarie, il contenuto del "vantaggio" per il fondo dominante, cui corrisponda il peso a carico del fondo servente. La cosiddetta utilitas per il fondo dominante (cui deve corrispondere il peso per il fondo servente) può avere in effetti contenuto assai vario, come dimostra la previsione del legislatore, che indica la maggiore comodità o amenità del fondo dominante, o l'inerenza alla destinazione industriale del fondo (art. 1028 c.c.).
Si deve pertanto ritenere che la tipicità delle servitù volontarie sia di carattere strutturale, non contenutistico, ed è sul piano della conformazione che si deve verificare la possibilità di costituire la servitù di parcheggio.
Oltre al requisito dell'appartenenza dei fondi servente e dominante a soggetti diversi, il diritto di servitù esige che l'asservimento sia volto a procurare una utilità che deve essere inerente al fondo cosiddetto dominante, così come il peso deve essere inerente al fondo cosiddetto servente.
La servitù prediale - che nel nostro ordinamento può costituirsi anche con l'apposizione di un termine finale (servitù temporanea) - si distingue dall'obbligazione meramente personale, essendo requisito essenziale della servitù la imposizione di un peso su di un fondo (servente) per l'utilità ovvero per la maggiore comodità o amenità di un altro (dominante) in una relazione di asservimento del primo al secondo che si configura come una qualitas inseparabile di entrambi, mentre si versa nell'ipotesi del semplice obbligo personale quando il diritto attribuito sia stato previsto esclusivamente per un vantaggio della persona o delle persone indicate nel relativo atto costitutivo e senza alcuna funzione di utilità fondiaria (Cass. 29/08/1991, n. 9232).
La realitas, che distingue il ius in re aliena dal diritto personale di godimento, implica dunque l'esistenza di un legame strumentale ed oggettivo, diretto ed immediato, tra il peso imposto al fondo servente ed il godimento del fondo dominante, nella sua concreta destinazione e conformazione, al fine di incrementarne l'utilizzazione, sì che l'incremento di utilizzazione deve poter essere conseguito da chiunque sia proprietario del fondo dominante e non essere legato ad una attività personale del soggetto. In questa prospettiva, il carattere della realità non può essere escluso per il parcheggio dell'auto sul fondo altrui quando tale facoltà sia costruita come vantaggio a favore del fondo, per la sua migliore utilizzazione: è il caso del fondo a destinazione abitativa, il cui utilizzo è innegabilmente incrementato dalla possibilità, per chi sia proprietario, di parcheggiare l'auto nelle vicinanze dell'abitazione.
3.5. Quanto detto non è peraltro ancora sufficiente a individuare la servitù di parcheggio distinguendola dal diritto personale di godimento, poichè occorre guardare anche al fondo servente, il cui utilizzo non può mai risultare del tutto inibito.
Posto, infatti, che la servitù consiste nella conformazione del diritto di proprietà in modo divergente dallo statuto legale, essa non è compatibile con lo svuotamento delle facoltà del proprietario del fondo servente, al quale deve residuare la possibilità di utilizzare il fondo, pur con le restrizioni e limitazioni che discendono dal vantaggio concesso al fondo dominante.
Detto in altre parole, l'asservimento del fondo servente deve essere tale da non esaurire ogni risorsa ovvero ogni utilità che il fondo servente può dare e il proprietario deve poter continuare a fare ogni e qualsiasi uso del fondo che non confligga con l'utilitas concessa. Diversamente si è fuori dallo schema tipico della servitù.
4. La questione si pone quindi non già in termini di configurabilità in astratto della servitù di parcheggio, ma di previsione, in concreto, di un vantaggio a favore di un fondo cui corrisponda una limitazione a carico di un altro fondo, come rimodulazione dello statuto proprietario, a carattere tendenzialmente perpetuo.
E' evidente, allora, che la verifica se ci si trovi in presenza di servitù di parcheggio o di diritto personale impone l'esame del titolo e della situazione in concreto sottoposta al giudizio, al fine di stabilire se sussistano i requisiti del ius in re aliena,

e specificamente: l'altruità della cosa, l'assolutezza, l'immediatezza (non necessità dell'altrui collaborazione, ai sensi dell'art. 1064 c.c.), l'inerenza al fondo servente (diritto opponibile a tutti coloro che vantino diritti sul fondo servente potenzialmente in conflitto con la servitù), l'inerenza al fondo dominante (l'utilizzo del parcheggio deve essere, nel contempo, godimento della proprietà del fondo dominante, secondo la sua destinazione), la specificità dell'utilità riservata, la localizzazione intesa quale individuazione del luogo di esercizio della servitù.
5. Così enucleato il principio di diritto secondo cui lo schema normativo previsto dall'art. 1027 c.c. , non preclude la costituzione di servitù avente ad oggetto il parcheggio, la sentenza impugnata, che ha pretermesso ogni verifica in concreto, deve essere cassata con rinvio per un nuovo esame della questione relativa all'accertamento dell'esistenza di servitù di parcheggio. Il giudice del rinvio, designato in dispositivo, provvederà anche a regolare le spese del presente giudizio. Sussistono i presupposti per il raddoppio del contributo unificato a carico di ....., con riferimento ad entrambi i ricorsi dal medesimo proposti, attesa la finalità contributiva della norma di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i giudizi, accoglie il ricorso incidentale proposto da ..... s.r.l., rigetta il ricorso principale proposto da ....., in proprio e quale erede di ....., dichiara inammissibile il ricorso incidentale proposto da ....., cassa e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di Venezia, in diversa sezione.
Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente D., dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per entrambi i ricorsi, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.
Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 9 marzo 2017.
Depositato in Cancelleria il 6 luglio 2017