

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ODDO	Massimo	-	Presidente	-
Dott. BURSESE	Gaetano Antonio	-	Consigliere	-
Dott. MIGLIUCCI	Emilio	-	rel. Consigliere	-
Dott. GIUSTI	Alberto	-	Consigliere	-
Dott. PICARONI	Elisa	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 10001/2009 proposto da:

M.E. (OMISSIS), IN PROPRIO E QUALE LEGALE

RAPP. TE P.T. DELLA SOCIETA' ING. FRANCESCO DE POLI DI ETTORE  
MARCHESIN & C. s.n.c., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
DEI

MONTI PARIOLI 48, presso lo studio dell'avvocato MARINI Renato, che  
lo rappresenta e difende per proc. notarile del 2150 20/10/2014 rep.  
n. 30359;

- ricorrente -

contro

B.L. C.F. (OMISSIS), B.A. C.F.  
(OMISSIS), QUALI EREDI DI V.M.L. VED.

B., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DURAZZO 9, presso  
lo studio dell'avvocato GIUSEPPE SCAPATO, rappresentati e difesi  
dall'avvocato MINELLI Giovanni;

- controricorrenti -

e contro

BE.GI., V.M.L. DECEDUTA, PARROCCHIA S  
GIORGIO MARTIRE DI CHIRIGNAGO IN PERSONA DEL PARROCO P.T.;

- intimati -

sul ricorso 10099/2009 proposto da:

BE.GI. (OMISSIS), elettivamente domiciliato

in ROMA, VIA FEDERICO CONFALONIERI 5, presso lo studio dell'avvocato  
LUIGI MANZI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
VINCENZO PELLEGRINI;

- ricorrenti -

contro

B.A., B.L., elettivamente domiciliati in  
ROMA, VIA DURAZZO 9, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE SCAPATO,  
rappresentati e difesi dall'avvocato GIOVANNI MINELLI;

- controricorrenti -

e contro

FONDERIA ING FRANCESCO DE POLI DI ETTORE MARCHESIN & C  
SNC,

M.E., PARROCCHIA DI SAN GIORGIO MARTIRE DI CHIRIGNAGO;

- intimati -

avverso la sentenza n. 362/2008 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA,  
depositata il 06/03/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del  
23/10/2014 dal Consigliere Dott. EMILIO MIGLIUCCI;

udito l'Avvocato Marini Renato difensore del ricorrente che si  
riporta agli atti depositati;

udito l'Avv. Minelli Giovanni difensore di B.L. ed

A. che si riporta agli atti depositati e chiede il rigetto  
del ricorso;

udito l'Avv. Coglitore Emanuele con delega depositata in udienza  
dell'Avv. Luigi Manzi difensore di Be.Gi. che si

riporta agli atti depositati;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.  
DEL CORE Sergio, che ha concluso per il rigetto di entrambi i  
ricorsi.

## **Fatto**

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

1. - Nel procedimento di esecuzione immobiliare avente a oggetto il complesso immobiliare di proprietà di Ma.Vi., A. ed E., in (OMISSIS), composto dal palazzo Ma., in (OMISSIS), e da altri locali, retrostanti e separati da un cortile interno, contraddistinto dal mapp. 118, sez. E. fg. 9, del catasto terreni, nei quali operava la fonderia di campane "(OMISSIS)", furono assegnati, a seguito di vendita giudiziale, i vari lotti nel modo seguente:

oltre al primo lotto che non interessa, 2 lotto mapp. 272/1 (parte nord-ovest del palazzo di (OMISSIS) e mapp. 273/2 (garage prospiciente il cortile) trasferito ad F.F. A., alla quale subentrò poi la Parrocchia di S. Giorgio Martire;

i beni di cui al terzo lotto, mapp. 272/2 ( parte residua del palazzo di (OMISSIS)) con sottoportico che mette in comunicazione (OMISSIS) con il cortile, mapp. 273/1 furono trasferiti a V.M.L.;

il quarto lotto, i mapp. 109, 119, 274, 275(i locali della fonderia), 271 (ufficio) e il mapp. 273 (legnaia) furono assegnati a M. E. e Be.Gi.;

in nessuno dei tre decreti di trasferimento si menzionava il mapp. 118, cortile di mq 410.

Ciò premesso, V.M.L. conveniva in giudizio avanti al tribunale di Treviso M.E. e Be.Gi., la ditta individuale "ing. Francesco De Poli Fonderia" e F.F. A., per sentire: a) dichiarare che l'area scoperta di cui al mapp. n. 118 Sez. E - Fg. IX Catasto Terreni, è area comune ai fabbricati censiti al Catasto Fabbricati (Sez. E - Fg. IX) ai mappali: 272/1, 272/2, 273/2, 275; 274; 271; b) che fosse riconosciuto il diritto al libero e incondizionato uso dell'accesso alla corte e al garage ivi prospettante attraverso l'accesso carraio sito al civico (OMISSIS);

C) condannarsi il M., il Be. e la Ditta Ing. Francesco De Poli Fonderia a cessare qualunque attività dannosa o pericolosa alla salute pubblica e ad eliminare le immissioni nocive, nonchè al risarcimento dei danni subiti e subendi negli immobili in sua proprietà a causa delle immissioni dell'attività molesta della Fonderia.

Si costituiva in giudizio il M., in proprio nonchè quale titolare della ditta denominata Francesco Ing. De Poli Fonderia di Campane, chiedendo preliminarmente l'autorizzazione alla chiamata in causa, ex art. 102 c.p.c. e segg., di Ma.Vi., Al. ed El.; in via riconvenzionale, che - accertata la natura di "pertinenza" dell'area scoperta censita al Comune di Vittorio Veneto Sez E Foglio 9 mapp. n. 118 rispetto gli edifici censiti ai mapp. n. 109, 119, 274, 275, 271 e 273/1 - fosse accertato l'intervenuto trasferimento del medesimo mapp. n. 118 in capo ad esso convenuto e in capo a Be.Gi., in forza del decreto di trasferimento del tribunale di Treviso lotto 4; in via subordinata, chiedeva che fosse accertata l'intervenuta costituzione, per destinazione del padre di famiglia, di servitù industriale per l'esercizio di tutte le fasi inerenti all'attività della Fonderia, a carico dell'area censita al Comune di Vittorio Veneto Sez. E Foglio 9 mapp. n. 118 ed a favore degli edifici censiti ai mapp. n. 109, 119, 274, 275, 271 e 273/1.

Disposta l'integrazione del contraddittorio, si costituiva in giudizio, quale curatore all'eredità giacente di M. V., deceduta il (OMISSIS), l'Avv. Sergio Santorio, il quale chiedeva l'estromissione dal giudizio, deducendo che la corte censita al mapp. n. 118 costituiva pertinenza dell'edificio e che, pertanto la stessa, pur non essendo stata individuata e menzionata nel verbale di pignoramento e (conseguentemente) in alcuno dei decreti di trasferimento emessi nel procedimento espropriativo, era stata trasferita, in forza del disposto di cui all'art. 2912 c.c., con l'aggiudicazione delle rispettive porzioni immobiliari a M.E. e V.M.L..

Con successivo atto del 20 marzo 1989 la V., invocando le medesime circostanze del precedente atto di citazione, conveniva in giudizio il M. e il Be. per ottenere l'accertamento della esclusiva proprietà, in forza del decreto di trasferimento 29/9/1979, del cortile interno al palazzo Ma., catastalmente individuato al NCT del Comune di Vittorio Veneto. Sez. E, Foglio 9, mapp. 118, nonchè del sottoportico che metteva in comunicazione la (OMISSIS)

con il predetto cortile interno, nonchè la condanna dei convenuti a rilasciare liberi e sgomberi da persone e cose anche interposte i predetti immobili.

Costitutosi in giudizio, il M. resisteva alla domanda, reiterava le deduzioni e le domande formulate nell'altro giudizio;

chiedeva che si accertasse che, in forza del decreto di trasferimento predetto, egli stesso e il Be. erano proprietari del "sottoportico" indicato, nella scheda catastale 3/5/1954 compilata dal geom. D.M.L.; in via di ulteriore subordine, fosse costituita una servitù coattiva di passaggio per accedere alla corte di cui al mapp. n. 118 e agli edifici sede della fonderia.

Si costituiva in giudizio anche il convenuto Be., chiedendo in via preliminare la declaratoria di litispendenza e, in via subordinata, di continenza; nel merito, instava per il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale, formulava le medesime domande proposte dal M..

Riuniti i giudizi e disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti delle Ma., si costituiva in giudizio, per l'eredità giacente di Ma.Vi. il curatore, avv. Sergio Santorio, che eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva e chiedeva il rigetto delle domande proposte nei suoi confronti.

Si costituiva, in giudizio anche F.F.A., che aderiva alle domande proposte dall'attrice V.M.L.. Con sentenza n. 32/2003, il tribunale di Treviso condannava il M. a pagare all'attrice V. la somma di L. 70.000.000, oltre interessi legali; dichiarava che l'area scoperta di cui al mappale n. 118 era comune ai fabbricati censiti al catasto fabbricati ai mappali 272/1, 272/2 e 271; condannava il M. e il Be. a rilasciarla ai legittimi proprietari libera e sgombra da persone e cose con diritto di transito per i fondi prospicienti sul cortile esclusa la servitù industriale; dichiarava che il sottoportico che mette in comunicazione la (OMISSIS) con il predetto cortile interno era di proprietà della V. con diritto di transito (accesso e recesso) per accedere ai locali della fonderia e agli altri locali prospicienti il cortile (mappali 273 sub 1 e sub 2), condannando i predetti convenuti a rilasciarlo all'attrice libero e sgombro da persone e cose anche interposte.

Con sentenza dep. il 6 marzo 2008 la Corte di appello di Venezia, in riforma della decisione di primo grado, condannava M.E. a corrispondere a V.M.L., a titolo di risarcimento del danno per le immissioni, la somma di Euro 56.000,00, oltre agli interessi legali; rigettava le domande proposta dal M., in proprio e quale legale rappresentante della s.n.c. Fonderia Ing. Francesco De Poli di Ettore Marchesin e C. e da Be.

G., aventi ad oggetto l'accertamento della costituzione di servitù di passaggio sul fondo censito al mapp. n. 118, nonchè sul sottoportico che mette in comunicazione la (OMISSIS) con il mapp. n. 118.

Per quel che ancora interessa nella presente sede, i Giudici ritenevano quanto segue:

- il cortile era sempre stato di esclusiva pertinenza degli attuali mapp. 272, sub 1 e sub 2. e 271, e come tale aveva "seguito" i trasferimenti dei fondi sopra indicati;
- le conclusioni del consulente di ufficio erano da condividersi alla stregua delle risultanze catastali e dei titoli di provenienza;
- in particolare, nell'istrumento di costituzione di dote 29.4.1884 erano indicati con i mapp. 901 e 902 la casa, con il mapp. 2980 la tettoia e con il mapp. 2981 la fonderia di campane; nella mappa del primo catasto unico italiano il mapp. 902, indicato come casa, comprendeva l'edificio propriamente detto e il cortile di pertinenza, tra loro graffati; nell'atto di costituzione di rendita annua a favore di D.P.C. del 14.8.1906 i mapp. 901, 902 e 2 980 (quest'ultimo indicato come cortile) erano tutti ricompresi nel mapp. 118, mentre la fonderia, unitamente alla tettoia, erano censite al mapp. 109; nell'impianto del Catasto del 1940 il cortile era censito quale dipendenza dell'edificio principale sulla base della scheda planimetrica allegata alla denuncia, nella quale il mapp. 118 (cortile) era graffato ai mapp. 272 sub 2 e 273 sub 1 (trasferiti alla V.), non anche ai mappali con i quali risultava censita la fonderia;
- la volontà dei successivi proprietari di ciascuno dei fondi sopra indicati di destinare in modo duraturo il cortile al servizio della casa e di considerarlo un unicum con questa - risultante dai

titoli - era confermata dalla la funzione di rendere più ameno il godimento della parte residenziale del complesso immobiliare secondo quanto accertato dal c.t.u. D.R.;

- inoltre, parte del cortile era stata è stata data in locazione nel 1973 al M., che all'epoca collaborava nella gestione della fonderia: il che confermava che il cortile non era di pertinenza della fonderia, giacchè se così fosse stato, non vi sarebbe stata ragione per il M. di concludere un contratto di locazione;

pertanto, l'omessa menzione del cortile nei decreti di trasferimento a favore della V. non escludeva, in forza del principio sancito dall'art. 2912 c.c., il vincolo pertinenziale, per cui il cortile in questione era divenuto di proprietà (anche) della predetta;

- quanto al sottoportico, esso era espressamente ricompreso tra i beni trasferiti in proprietà alla V.;

- non poteva riconoscersi la servitù pretesa dai convenuti per destinazione del padre di famiglia in assenza di opere permanenti destinate a rivelare in modo univoco l'esistenza del peso gravante sul fondo, mentre in relazione alla richiesta di servitù coattiva dell'immobile destinato a fonderia, che aveva accesso idoneo alla (OMISSIS), era da escludere l'interclusione;

- per quel che concerneva il danno liquidato alla V., il tribunale era incorso nel vizio di ultrapetizione laddove aveva riconosciuto il danno alla salute che non era stato chiesto, mentre doveva essere determinato soltanto quello relativo al minore godimento dell'immobile causato dalle immissioni provenienti dalla fonderia;

- era dichiarato inammissibile l'appello incidentale proposto dalla Fonderia Ing. Francesco De Poli di Ettore Marchesin & C. s.n.c., posto che la medesima non era stata destinataria di alcuna statuizione.

2.- Avverso tale decisione propongono distinti ricorsi per cassazione il M., in proprio e nella qualità di rappresentante legale della società Ing. Francesco De Poli di Ettore Marchesin & C. s.n.c., e il Be. (quest'ultimo ricorso da considerare incidentale perchè successivo), il primo sulla base di nove motivi e il secondo affidato a due ed illustrato da memoria.

Resistono con controricorso B.L., B.A. quali eredi della V..

## **Diritto**

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Preliminarmente il ricorso principale e quello incidentale vanno riuniti, ex art. 335 c.pc., perchè sono stati proposti avverso la stessa sentenza.

**RICORSO M. (PRINCIPALE) 1.** - Il primo motivo denuncia la contraddittorietà o comunque la insufficiente motivazione della sentenza impugnata la quale, dopo avere rilevato che, secondo le conclusioni del consulente di ufficio, il cortile sarebbe stato pertinenza al servizio anche del mappale 271 di proprietà dei convenuti, ne aveva attribuito la proprietà esclusiva a favore dell'attrice.

2.- Il secondo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 817 e 818 c.c.) censura la sentenza impugnata che, nel ritenere la destinazione del cortile al servizio della casa per renderne più ameno il godimento, non aveva considerato che, secondo quanto emerso dalle risultanze processuali, il cortile fosse da tempo immemorabile adibito in modo costante ed esclusivo integralmente alle fasi produttive dell'attività di fonderia oltrechè di deposito di materiali ed accessori della stessa. Del resto, con il primo atto citazione l'attrice aveva riconosciuto i presupposti delle domande svolte dal M..

L'accertamento sulla titolarità della corte non poteva prescindere dalla natura pertinenziale dell'area in oggetto; pertanto, la esistenza inequivocabile di un vincolo pertinenziale faceva sì che l'atto di trasferimento della cosa principale in capo agli attuali ricorrenti avesse attribuito anche la proprietà del cortile di cui al mapp. 118.

Censura la consulenza che aveva basato l'indagine sulle indicazioni catastali, mentre non era stata ammessa la prova testimoniale al riguardo articolata. Nè la destinazione pertinenziale

era contraddetta dal contratto di locazione del 1973 che comprovava che il cortile era di pertinenza della fonderia, atteso che solo per l'amenità del godimento della parte residenziale erano stati lasciati i restanti 120 mq al servizio delle signore Ma.;

altrimenti, il cortile sarebbe stato interamente al servizio della fonderia.

Il riconoscimento della proprietà del cortile comportava anche quella del sottoportico che ne consente l'accesso.

3.- Il terzo motivo denuncia l'omessa motivazione per non avere la sentenza esaminato le risultanze documentali (scheda catastale) da cui era emerso che il sottoportico faceva parte del mapp. 271 trasferito al M. e al Be..

4. - Il quarto motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1028, 1061 e 1062 c.c.) censura la sentenza laddove aveva escluso il diritto di servitù, quando era incontrovertibile la destinazione industriale che da sempre aveva avuto il cortile: sarebbe stato al riguardo necessario tenere conto della realtà specifica ovvero degli usi e delle consuetudini del luogo.

5.- Il quinto motivo (contraddittorietà o comunque insufficiente motivazione) censura il rigetto della domanda di riconoscimento della servitù per destinazione del padre di famiglia del sottoportico per assenza di opere visibili e permanenti, attesa la funzione strumentale di accesso al cortile a stregua di quanto emerso dalla planimetrie e dalle consulenze D.R. e U..

6.- Il sesto motivo denuncia il vizio di omessa o comunque insufficiente motivazione con riferimento alla mancata costituzione della servitù coattiva o per accedere ai locali della fonderia attraverso il sottoportico, posto che era da ritenersi intercluso il mapp. 271 adibito a ufficio al quale si accede esclusivamente dal sottoportico.

7.- Il settimo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 343 c.p.c.; art. 24 Cost.) denuncia la lesione del contraddittorio atteso che l'appello (incidentale era stato proposto dalla V. con comparsa di costituzione depositata in cancelleria, il 4- 12-2003, 4 giorni prima della udienza, ed era, quindi, tardivo.

8.- L'ottavo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 334 c.p.c.) deduce che, dichiarato inammissibile l'appello incidentale della Fonderia, era da dichiararsi inammissibile quello tardivo proposto dalla V..

9. - Il nono motivo censura la declaratoria di inammissibilità dell'appello incidentale proposto dalla Fonderia la quale contrariamente a quanto statuito con la sentenza impugnata era soccombente in quanto destinataria della statuizioni di cui alla decisione di primo grado che ne legittimavano il gravame, posto che il M. aveva proposto le domande in qualità, di legale rappresentante legale della predetta società.

**RICORSO BE..**

1.- Il primo motivo(violazione e falsa applicazione degli artt. 817 e 818 c.c., nonché omessa, insufficiente, erronea e contraddittoria motivazione) denuncia che erroneamente la sentenza impugnata avrebbe ritenuto la proprietà esclusiva del cortile in favore dell'attrice, desumendola dalle risultanze catastali, mentre ne avrebbe dovuto accertare il vincolo pertinenziale anche con gli immobili adibiti all'esercizio della fonderia in base ai presupposti di cui agli artt. 817 e 818 c.c., di guisa che sarebbero state da ammettere le istanze istruttorie con le quali si era chiesto di provare il costante esclusivo e incontestato utilizzo del cortile e del sottoportico da parte della fonderia per quasi un secolo ovvero la esistenza di un vicolo funzionale, oggettivamente e soggettivamente, istituito per volontà manifesta dell'originario proprietario della fonderia.

D'altra parte, la pertinenzialità non era esclusa dal contratto di locazione concluso con il M., posto che all'epoca il compendio immobiliare era di proprietà della Ma..

Peraltro, quand'anche le risultanze catastali potessero essere considerati indizi idonei a determinare il rapporto pertinenziale, comunque la sentenza sarebbe affetta dal vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, essendosi limitata a richiamare la consulenza di ufficio, che aveva fatto riferimento alla funzione del cortile di rendere più ameno il godimento della parte residenziale del complesso immobiliare senza peraltro

indicarne le ragioni; la stessa sentenza aveva affermato che il cortile era utilizzato per l'esercizio dell'attività della fonderia.

2.- Il secondo motivo (omessa, insufficiente, erronea e contraddittoria motivazione) censura la sentenza laddove aveva escluso la esistenza di una servitù costituita per destinazione del padre di famiglia senza tenere conto degli elementi comprovanti la presenza delle opere visibili e permanenti di cui aveva invece negato la esistenza. Dalla documentazione era infatti emerso che il sottoportico era stato realizzato per mettere in comunicazione con la pubblica Rizzera il cortile interno e i locali destinati a fonderia e ciò quanto meno dal 1453.

1.- Innanzitutto possono essere esaminati congiuntamente il primo, il terzo, il quinto e il sesto motivo del ricorso M. nonché il secondo di quello Be., essendo inammissibili.

Ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c., introdotto dal D.Lgs. n. 40 del 2006, art. 6, *ratione temporis* applicabile, i motivi del ricorso per cassazione devono essere accompagnati, a pena di inammissibilità (art. 375 c.p.c., n. 5) dalla formulazione di un esplicito quesito di diritto nei casi previsti dall'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 1), 2), 3) e 4) e qualora il vizio sia denunciato anche ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, l'illustrazione di ciascun motivo deve contenere, a pena di inammissibilità, la chiara indicazione del fatto controverso in relazione al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, ovvero le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la renda inidonea a giustificare la decisione. Analogamente a quanto è previsto per la formulazione del quesito di diritto nei casi previsti dall'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 1), 2), 3) e 4), nell'ipotesi in cui il vizio sia denunciato ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, la relativa censura deve contenere, un momento di sintesi (omologo del quesito di diritto), separatamente indicato in una parte del ricorso a ciò specificamente deputata e distinta dall'esposizione del motivo, che ne circoscriva puntualmente i limiti, in maniera da non ingenerare incertezze in sede di formulazione del ricorso e di valutazione della sua ammissibilità (S.U. 20603/07). In tal caso, l'illustrazione del motivo deve contenere la indicazione del fatto controverso con la precisazione del vizio del procedimento logico-giuridico che, incidendo nella erronea ricostruzione del fatto, sia stato determinante della decisione impugnata.

Pertanto, non è sufficiente che il fatto controverso sia indicato nel motivo o possa desumersi dalla sua esposizione. La norma aveva evidentemente la finalità di consentire la verifica che la denuncia sia ricondotta nell'ambito delle attribuzioni conferite dall'art. 360 c.p.c., n. 5, al giudice di legittimità, che deve accertare la correttezza dell'iter logico-giuridico seguito dal giudice esclusivamente attraverso l'analisi del provvedimento impugnato, non essendo compito del giudice di legittimità quello di controllare l'esattezza o la corrispondenza della decisione attraverso l'esame e la valutazione delle risultanze processuali che non sono consentiti alla Corte, ad eccezione dei casi in cui essa è anche giudice del fatto. Si era, così, inteso precludere l'esame di ricorsi che, stravolgendo il ruolo e la funzione della Corte di Cassazione, sollecitano al giudice di legittimità un inammissibile riesame del merito della causa.

Nella specie, manca il momento di sintesi, nel quale deve essere contenuta la separata indicazione del fatto controverso e del vizio di motivazione denunciato in modo che sia riassunto ed evidenziato l'errore causalmente determinante della decisione che altrimenti sarebbe stata diversa.

2- Vanno esaminati congiuntamente, per la stretta connessione, il secondo motivo del ricorso M. e il primo del ricorso Be..

I motivi sono infondati.

a) La sentenza ha ritenuto che, in base ai titoli di acquisto, il cortile apparteneva ai proprietari della casa che l'avevano destinata al servizio del compendio residenziale. In sostanza, i Giudici hanno ritenuto che l'attrice aveva acquistato la proprietà esclusiva del cortile in base ai titoli di provenienza: la sentenza ha proceduto alla ricostruzione dei vari trasferimenti di proprietà dell'immobile pervenuto alla V. per effetto dei decreti di trasferimento emessi nel

procedimento di esecuzione immobiliare. Le indicazioni catastali, alle quali la sentenza ha fatto riferimento, erano menzionate nei titoli di acquisto che ad esse facevano riferimento per la identificazione dei beni immobili: pertanto, esse sono state correttamente prese in considerazione al fine di accertare il contenuto della volontà negoziale, quale si era consacrata negli atti di acquisto.

b) La verifica circa la natura pertinenziale del cortile è stata compiuta, ai sensi dell'art. 2912 c.c., atteso che la omessa menzione nel decreto di trasferimento non impedisce il trasferimento degli accessori e delle pertinenze: pertanto, andava verificato se il cortile costituisse pertinenza dell'immobile che era stato oggetto del trasferimento a favore dell'attrice.

Occorre sottolineare, che, al fine di configurare il vincolo pertinenziale fra beni immobili distinti e autonomi, occorre: 1) un requisito soggettivo ovvero l'atto di destinazione della cosa adibita a servizio od ornamento di quella principale da parte del proprietario della cosa principale che sia evidentemente proprietario o abbia la disponibilità giuridica anche di quella accessoria, a meno che il proprietario di quest'ultima non si sia obbligato a tale destinazione, con la conseguenza che legittimato a creare il vincolo pertinenziale è il proprietario o titolare di altro diritto reale su di essa, mentre è privo di rilievo il vincolo creato da un terzo;

2) un requisito oggettivo, che consiste nella durevole funzione della cosa complementare al servizio od ornamento di quella principale. In sostanza, la destinazione a pertinenza è una modalità di essere della cosa accessoria in virtù della relazione impressa dal proprietario della cosa principale, cioè di un atto dispositivo da questi compiuto. Al riguardo, giova ricordare che la pertinenza non è un modo di acquisto della, proprietà nè costituisce un diritto:

la circostanza che un bene sia destinato a pertinenza rispetto ad un altro bene di proprietà dell'istante non fa venire meno la necessità di procedere all'accertamento del diritto di proprietà sulla cosa accessoria (Cass. 3069/ 2006 ;7294/2011).

Ora se, da un lato, appare del tutto incongruo il riferimento che i ricorrenti hanno compiuto alla asserita destinazione pertinenziale del cortile al servizio della fonderia per desumerne piuttosto la proprietà, dall'altro, la sentenza ha verificato che il cortile era stato destinato al servizio del fabbricato da parte del soggetto che era il proprietario sia del fabbricato che del cortile: l'indagine sui titoli di provenienza aveva, secondo i Giudici, trovato indiretta conferma nel contratto di locazione con il quale era stata concessa dall'originario unico proprietario l'utilizzazione a favore della Fonderia: trattasi di accertamenti di fatto, che sono riservati al giudice di merito e, come 9 tali, sono insindacabili in sede di legittimità se, come nella specie, siano immuni da vizi logici o giuridici. Al riguardo, va sottolineato che il vizio deducibile ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, deve consistere in un errore intrinseco al ragionamento del giudice che deve essere verificato in base al solo esame del contenuto del provvedimento impugnato e non può risolversi nella denuncia della difformità della valutazione delle risultanze processuali compiuta dal giudice di merito rispetto a quella a cui, secondo il ricorrente, si sarebbe dovuti pervenire:

in sostanza, ai sensi dell'art. 360 n. 5 citato, la (dedotta) erroneità della decisione non può basarsi su una ricostruzione soggettiva del fatto che il ricorrente formuli procedendo a una diversa lettura del materiale probatorio, atteso che tale indagine rientra nell'ambito degli accertamenti riservati al giudice di merito ed è sottratta al controllo di legittimità della Cassazione. Le critiche formulate dai ricorrenti in sostanza si risolvano nella denuncia di un erroneo apprezzamento delle risultanze processuale, sollecitando una inammissibile rivalutazione del merito.

3.- Il quarto motivo del ricorso M. è infondato.

La destinazione industriale del fondo ai sensi dell'art. 1028 c.c., deve consistere in una utilità obiettiva e reale posta a vantaggio di un fondo in corrispondenza di un peso imposto ad altro fondo di diverso proprietario, restando peraltro escluso, nella determinazione dell'utilità

inerente alla servitù, ogni riferimento ad elementi soggettivi ed estrinseci relativi all'attività personale del proprietario del fondo dominante.

Orbene, se da un canto, è stata esclusa la presenza di opere visibili e permanenti destinate all'esercizio della servitù, dall'altro, l'utilizzazione che del cortile abbiano fatto i proprietari della fonderia si concreta in un'attività personale che non inerisce alla condizione obbiettiva del fondo nel senso sopraindicato.

4.- Sono da esaminare congiuntamente, stante la stretta connessione, il settimo e l'ottavo motivo del ricorso principale.

Il settimo motivo è infondato, posto che l'appello incidentale è stato ritualmente proposto dalla V. con la comparsa di costituzione, depositata in cancelleria - senza che occorresse la notificazione alle parti già costituite - nei termini previsti secondo il rito, ratione temporis applicabile, anteriore alla novella di cui alla L. n. 353 del 1990: infatti l'atto introduttivo del giudizio di primo grado, al quale occorre fare riferimento, risale al 1986.

L'ottavo motivo è assorbito, essendo stata esclusa la denunciata tardività dell'appello proposto dalla V..

5.- Il nono motivo è infondato.

Dalla lettura del dispositivo di primo grado è risultato che la statuizione di condanna è stata emessa nei confronti del M. in proprio e non nella qualità di legale rappresentante della Fonderia De Poli, che non viene menzionata neppure nella parte motiva della decisione laddove si fa cenno alla pronuncia di condanna da adottare.

I ricorsi vanno rigettati.

Le spese della presente fase vanno poste in solido a carico dei ricorrenti, risultati soccombenti.

## **PQM**

P.Q.M.

Riunisce i ricorsi e li rigetta.

Condanna i ricorrenti in solido al pagamento in favore dei resistenti costituiti delle spese relative alla presente fase che liquida in Euro 3.700,00 di cui Euro 200,00 per esborsi ed Euro 3.500,00 per onorari di avvocato oltre spese generali e accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 23 ottobre 2014.

Depositato in Cancelleria il 20 gennaio 2015