



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

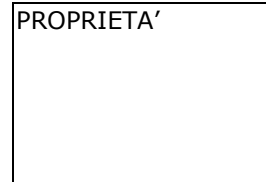
LORENZO ORILIA - Presidente -

MAURO MOCCI - Consigliere -

GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

VINCENZO PICARO - Consigliere -

STEFANO OLIVA - Consigliere Rel.-



Ud. 14/05/2026 - PU

R.G.N. 5901/2022 +  
13044/2023

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sui ricorsi 5901-2022 e 13044-2023 proposti da:

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████

██████████

**- ricorrente -**

**contro**





Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] [REDACTED] evocava in giudizio [REDACTED] [REDACTED] innanzi il Tribunale di Verona, chiedendo l'accertamento della sua proprietà esclusiva, o in subordine della proprietà condominiale, di un sottotetto, e l'inesistenza del diritto del convenuto di accedere alle scale di proprietà esclusiva dell'attore. A sostegno della propria domanda, l'attore esponeva di aver acquistato, con atto del 26.9.2006, alcuni appartamenti siti nel condominio "[REDACTED] [REDACTED] inclusa una scala che conduce ad una altana e ad un sottotetto posti all'ultimo piano, di sua esclusiva proprietà.

Si costituiva il convenuto, resistendo alla domanda e chiedendo, in via riconvenzionale, l'accertamento dell'usucapione della proprietà del sottotetto oggetto di causa, sito in parte al di sopra del suo appartamento, e la costituzione di una servitù di passaggio sulla scala di proprietà dell'attore che conduce al sottotetto.

Con ordinanza del 2.3.2018 veniva ordinata l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei partecipanti al condominio, in relazione alla domanda riconvenzionale spiegata dal convenuto. Tutti i chiamati rimanevano contumaci ed il Tribunale, con sentenza n. 1313/2020, accoglieva la domanda principale, ordinando al convenuto di consegnare all'attore le chiavi del sottotetto contestato.

Interponeva appello avverso detta decisione [REDACTED] [REDACTED] e si costituivano in seconde cure [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] aderendo alle conclusioni dell'appellante. Si costituiva altresì il [REDACTED] chiedendo il rigetto del gravame o, in subordine, l'accertamento della proprietà condominiale del cespite oggetto di causa.

Con la sentenza impugnata, n. 3148/2021, la Corte di Appello di Venezia, non definitivamente pronunciando, accoglieva l'appello



principale e quello incidentale adesivo, dichiarando che il sottotetto appartiene ad [REDACTED] [REDACTED] e costituendo servitù coattiva di passaggio sulla scala di proprietà del [REDACTED] che dal quarto piano dello stabile porta al sottotetto ed alla sua altana, e rimetteva la causa in istruttoria per l'individuazione catastale del sottotetto e della scala, necessaria ai fini della trascrizione della sentenza definitiva.

Ha proposto ricorso per la cassazione della predetta decisione [REDACTED] [REDACTED] affidandosi a sette motivi.

Hanno resistito a detta impugnazione, con separati controricorsi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] da un lato, e [REDACTED] [REDACTED] dall'altro lato.

Con successiva sentenza n. 720/2023 la Corte di Appello di Venezia, definitivamente pronunciando, costituiva la servitù di passaggio a favore del sottotetto, nel frattempo autonomamente allibrato in catasto e a carico della scala del [REDACTED] secondo il percorso individuato a pag. 14 dell'elaborato peritale (cfr. pag. 6 della sentenza definitiva).

Ha proposto ricorso anche avverso detta seconda decisione [REDACTED] [REDACTED] affidandosi a nove motivi, di cui i primi sette riproducono quelli proposti con il primo ricorso, e gli ultimi due invece concernono specificamente la sentenza definitiva.

Hanno resistito a tale seconda impugnazione, con separati controricorsi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] da un lato, e [REDACTED] [REDACTED] dall'altro lato.

Le altre parti del giudizio di merito non hanno svolto attività difensiva, né in relazione al primo ricorso, distinto dal numero 5901/2022, né al secondo, distinto dal numero 13044/2023.

In prossimità della pubblica udienza, il P.G. ha depositato requisitoria scritta e tutte le parti costituite hanno depositato memoria.



Alla pubblica udienza sono comparsi il P.G., nella persona del sostituto dott. Fulvio Troncone, il quale ha concluso come segue: *"previa riunione dei ricorsi nn. 5901/2022 e 13044/2023, accogliere il primo e il secondo motivo, con assorbimento del terzo motivo, di entrambi i detti ricorsi nonché del settimo motivo del ricorso al n. 5901/2022 e l'ottavo e il nono motivo del ricorso al n. 13044/2023, nonché accogliere il quarto motivo, con reiezione del quinto e del sesto motivo dei detti ricorsi ai nn. 5901/2022 e 13044/2023. Conseguenze di legge"*; l'avv. [REDACTED], per parte ricorrente, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso; nonché gli avv.ti [REDACTED] per le due parti controricorrenti, che hanno invocato invece il rigetto del ricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Preliminarmente, i due ricorsi distinti dai numeri 5901/2022 e 13044/2023 vanno riuniti, in quanto il primo di essi ha ad oggetto la sentenza non definitiva della Corte di Appello di Venezia n. 3148/2021, ed il secondo la sentenza definitiva dello stesso ufficio giudiziario n. 720/2023, entrambe rese nel medesimo giudizio, distinto dal numero R.G. 2006/2020. Va ribadito, al riguardo, che *"I ricorsi per cassazione proposti contro sentenze che, integrandosi reciprocamente, definiscono un unico giudizio (come, nella specie, la sentenza non definitiva e quella definitiva) vanno preliminarmente riuniti, trattandosi di un caso assimilabile a quello -previsto dall'articolo 335 c.p.c.- della proposizione di più impugnazioni contro una medesima sentenza"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9192 del 10/04/2017, Rv. 643737; conf. Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 17603 del 28/06/2019, Rv. 654429 e Cass. Sez. 1, Sentenza n. 9377 del 10/07/2001, Rv. 548071).

Passando all'esame dei motivi proposti dal ricorrente, va rilevato che i primi sette motivi sono identici per ambedue i ricorsi.



Con il primo di essi il ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente accolto sia la domanda principale, che quella subordinata, riproposte [REDACTED] con i motivi di gravame. Ad avviso del [REDACTED] il giudice di seconde cure, avendo accolto la prima domanda (di rigetto delle pretese dell'originario attore) non avrebbe potuto esaminare la subordinata, e sarebbe quindi incorso in vizio di ultrapetizione, avendo attribuito la proprietà del locale oggetto di causa [REDACTED] in assenza di domanda al riguardo.

La censura è fondata.

Dalle conclusioni riportate nella sentenza non definitiva n. 3148/2021 risulta che [REDACTED] appellante, aveva invocato in via principale il rigetto della domanda spiegata in prime cure dal [REDACTED] e solo in subordine l'accertamento della proprietà del locale oggetto di causa per intervenuta usucapione. L'esame degli atti del giudizio di merito, consentito alla Corte in presenza della deduzione di un vizio processuale, rivela che mentre il primo grado [REDACTED] aveva spiegato domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà del bene controverso per usucapione, in appello egli aveva optato per una linea difensiva parzialmente differente, chiedendo in via di principalità il rigetto della domanda del [REDACTED] e spiegando solo in via subordinata la domanda riconvenzionale di accertamento della usucapione del cespite contestato. Tale modifica della domanda è consentita, trattandosi di una limitazione di quella originariamente proposta in primo grado (cfr., per varie applicazioni del medesimo principio, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1245 del 02/02/1995, Rv. 490239, che ha ammesso la limitazione, in appello, della domanda risarcitoria al solo *an debeat*; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 8034 del 03/10/1994,



Rv. 487985, che ha consentito la riduzione della domanda di prelazione agraria ad una sola parte del fondo originariamente indicato; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 2614 del 20/04/1985, Rv. 440416, secondo cui è consentita la rinuncia alla domanda di addebito in appello, nell'ambito del giudizio di separazione personale dei coniugi; Cass. Sez. L, Sentenza n. 1408 del 27/02/1984, Rv. 433503, che ha ritenuto possibile la proposizione, in seconde cure, della sola domanda subordinata, con rinuncia alla principale). Da quanto precede che [REDACTED] [REDACTED] aveva deciso di modificare la propria linea difensiva, in seconde cure, attribuendo esplicita natura subordinata alla sua domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà del locale controverso. Tale decisione è stata motivata –come si evince dallo svolgimento dell'atto di appello– dalla convinzione di essere proprietario del locale in virtù del rapporto pertinenziale tra questo ed il suo sottostante appartamento; convinzione alla quale, tuttavia, non ha fatto seguito una esplicita formulazione della domanda di accertamento della proprietà del bene controverso, se non (appunto) in via meramente ed espressamente subordinata.

In presenza della domanda principale di accertamento negativo della proprietà del locale oggetto di causa, dunque, la Corte di Appello, avendo stabilito (come risulta a pag. 5 della sentenza definitiva) che *"... il sottotetto di cui alla CTU espletata in primo grado non è di proprietà del sig. [REDACTED] [n.d.r. [REDACTED] [REDACTED] che aveva promosso la causa di primo grado, né in subordine del Condominio [REDACTED] ... "* non avrebbe potuto procedere all'attribuzione della proprietà del bene in capo [REDACTED] poiché questi non aveva formulato richiesta in tal senso, se non, come detto, in via espressamente subordinata.



Va ribadito, al riguardo, il principio secondo cui *"Il principio di corrispondenza fra il chiesto ed il pronunciato impedisce al giudice, che accolga la domanda principale di una parte, di esaminare e decidere la domanda che quest'ultima abbia proposto solo in via subordinata al mancato accoglimento della prima, a nulla rilevando che le due domande si trovino in rapporto di obiettiva compatibilità"* (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 19304 del 12/09/2014, Rv. 632398; conf. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15629 del 26/07/2005, Rv. 583135; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3691 del 28/05/1983 (Rv. 428587; nonché, più di recente, Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 10666 del 23/04/2025, non massimata, pag. 4 della motivazione; e Cass. Sez. L, ordinanza n. 9736 del 08/04/2026, non massimata, pag. 6 della motivazione). Una volta, dunque, accolta la domanda principale formulata dall'appellante [REDACTED] [REDACTED] e riconosciuto che il cespite non è di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] il giudice del gravame non poteva esaminare la domanda subordinata di accertamento della proprietà del bene stesso.

L'accoglimento del primo motivo di ambedue i ricorsi implica l'assorbimento del secondo, terzo e quarto motivo articolati nelle predette impugnazioni, con i quali sono stati contestati, rispettivamente:

- con il secondo motivo, la violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte distrettuale non avrebbe considerato che [REDACTED] aveva chiesto l'accertamento dell'acquisto della proprietà del sottotetto per usucapione, e non in base al rapporto pertinenziale ravvisato dal giudice di seconde cure con il suo appartamento; nel riconoscere all'appellante principale la proprietà del bene controverso a titolo pertinenziale, dunque, la Corte di merito sarebbe incorsa in vizio di extrapetizione;



- con il terzo motivo, la violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente costituito una servitù coattiva di passaggio, mentre [REDACTED] aveva invocato il riconoscimento del diritto di transito per averlo usucapito;
- con il quarto motivo, la violazione o falsa applicazione dell'art. 1051 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente costituito la servitù di passaggio coattivo sulla scala del [REDACTED] senza tener conto che [REDACTED] avrebbe potuto accedere al sottotetto oggetto di causa altrimenti, essendo lo stesso in parte posto al di sopra della sua proprietà, se del caso mediante creazione di una scala esterna.

Con il quinto motivo dei due ricorsi, inoltre, il [REDACTED] contesta la violazione o falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e l'omesso esame di un fatto decisivo, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che il sottotetto oggetto di causa costituirebbe una semplice intercapedine, anche se il C.T.U. aveva accertato che esso "*... può essere utilizzato come soffitta, per la porzione di ml. 11,36 x 3 a partire dalla parete ove è posizionata la porta di ingresso fino alla prima capriata*" (cfr. pag. 29 del ricorso). Inoltre, lo stesso C.T.U. aveva utilizzato il termine "*soffitta*" per identificare il locale oggetto di causa, ed aveva rilevato che esso presentava una altezza massima di mt. 4,16 (cfr. sempre pag. 29 del ricorso). L'esistenza di una possibile destinazione del locale escluderebbe, secondo il ricorrente, la possibilità di ritenerlo una mera intercapedine, e la decisione assunta



dalla Corte distrettuale sarebbe pertanto fondata su un vero e proprio travisamento delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio.

La censura è fondata.

La Corte di Appello, con la sentenza non definitiva n. 3148/2021, ha affermato che il locale in contestazione costituirebbe un sottotetto, che oltre a presentare altezza variabile, anche molto ridotta, è *"... raggiungibile solo fino alla prima capriata, con "calpestio instabile e di incerta sicurezza" (come evidenziato dal CTU) ..."* ed ha quindi escluso la sussistenza di una autonomia funzionale del cespite predetto (cfr. pag. 7 della sentenza n. 3148/2021). Il ricorrente evidenzia, a contrario, che l'altezza riscontrata dal C.T.U., almeno per la prima parte del locale contestato –come del resto la stessa sentenza riconosce– ne consente la praticabilità. Indicativo, al riguardo, il passaggio contenuto a pag. 29 del ricorso, con il quale, nel rispetto dei principi di specificità del motivo, si deduce che *"Contrariamente a quanto dichiarato in sentenza, il CTU non parla mai di intercapedine e, anzi, scrive espressamente che il locale poteva essere utilizzata come "soffitta". La CTU ha accertato a pg. 14 che l'altezza massima è di metri 4,16 (così testualmente: "altezza max ml. 4,16") ed ha indicato a pg. 13 che una parte del sottotetto di oltre 30 mq. ha dimensioni tali da essere utilizzata come soffitta (così testualmente "... è chiaro che l'unica porzione di vano utilizzabile come soffitta è quella posta immediatamente tra la parete ove è posizionata la porta di ingresso fino alla fine della capriata, avente dimensioni simili a ml. 11,36 x 3")"*.

Da quanto sopra deriva che la Corte di Appello non si è conformata, nella sua decisione, all'insegnamento di questa Corte, secondo cui *"... la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali,*



*oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolve alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo"* (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 17249 del 12/08/2011, Rv. 619027; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6143 del 30/03/2016, Rv. 639396 e Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 9383 del 21/05/2020, Rv. 657705). Il riferimento al criterio della possibilità di adibire il locale ad un uso diverso da quello di mera intercapedine esclude che possa darsi rilievo all'elemento, valorizzato dalla Corte distrettuale, dell'assenza di un calpestio stabile e sicuro; la valutazione dell'esistenza di un uso potenziale del cespite va condotta infatti con riferimento alle sue caratteristiche oggettive, e quindi innanzitutto alla sua altezza. In presenza di una altezza idonea a consentire un uso dello spazio, dunque, non può ritenersi esclusa la destinazione del bene ad una funzione diversa da quella di mera intercapedine; è irrilevante, quindi, l'assenza di un calpestio stabile e sicuro, poiché si tratta di un elemento che di per sé non esclude la potenzialità di una destinazione del locale oggetto di causa ad utilizzazione diversa da quella di semplice intercapedine a servizio dell'appartamento sottostante.

Del pari irrilevante è l'ulteriore elemento, pure valorizzato dal giudice di merito, relativo all'assenza di una identificazione catastale autonoma, poiché le risultanze catastali non assolvono alla funzione di dimostrare l'effettiva destinazione di un bene.

Si configura, dunque, una ipotesi di travisamento dell'informazione derivante dalla C.T.U. che, ove il fatto abbia costituito un punto



controverso, come nel caso di specie, non configura errore revocatorio, ma va fatta valere ai sensi dell'art. 360, n. 4, o n. 5, c.p.c., a seconda che si tratti di fatto processuale o sostanziale (cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n. 5792 del 05/03/2024, Rv. 670391; conf. Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 13085 del 16/05/2025, Rv. 674873).

Con il sesto motivo, il ricorrente si duole della violazione o falsa applicazione dell'art. 817 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., perché la Corte distrettuale avrebbe omesso di dar rilievo alla circostanza, di per sé ritenuta decisiva, che l'accesso al sottotetto oggetto di causa è possibile solo mediante la scala di proprietà esclusiva del ██████████. Di conseguenza, sussisteva un evidente collegamento pertinenziale del locale controverso rispetto a quelli di proprietà esclusiva del ricorrente, che la Corte di Appello avrebbe omesso di considerare ai fini della sua decisione.

La censura proposta, come le precedenti, sia avverso la sentenza non definitiva che contro quella definitiva, è assorbita dall'accoglimento del quinto motivo, poiché il giudice del rinvio dovrà procedere ad un rinnovato esame della fattispecie, partendo dal presupposto che il locale controverso, per le sue caratteristiche, non costituisce una mera intercapedine, ma si presta, almeno in potenza, ad usi alternativi, ed individuare il criterio di attribuzione della proprietà del detto bene, tenendo conto dei titoli allegati dalle parti, del criterio previsto dall'art. 1117 c.c. e dell'eventuale esistenza di un rapporto pertinenziale con una delle proprietà esclusive delle parti, ove ravvisabile e nel rispetto del fondamentale principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, come declinato in occasione dello scrutinio del primo motivo.

Con il settimo motivo, il ricorrente denuncia la nullità della sentenza e violazione dell'art. 132 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 4, c.p.c., perché il giudice del gravame avrebbe trascurato di



esaminare i motivi di appello ritenuti assorbiti dall'accoglimento del secondo e terzo motivo dell'impugnazione [REDACTED]

La censura è fondata.

La Corte distrettuale, con la sentenza n. 3148/2021, ha ritenuto parzialmente fondati il secondo e terzo motivo di appello, relativi alla domanda riconvenzionale di usucapione [REDACTED] ed a quella di costituzione di servitù di passaggio sulla scala di proprietà [REDACTED] ma al contempo ha affermato che essi sarebbero assorbiti dall'accoglimento del primo motivo, perché proposti in termini "*... dichiaratamente subordinati al mancato accoglimento della domanda principale*" (cfr. punto 6 della sentenza b. 3148/2021). La statuizione, oltre a risolversi in un cortocircuito logico, non potendosi ritenere che una censura sia al contempo fondata e assorbita, non contiene in realtà alcuna motivazione in relazione all'asserita fondatezza delle doglianze che [REDACTED] aveva proposto con il secondo e terzo motivo di gravame. La Corte di Appello, infatti, si limita ad affermare la fondatezza delle predette censure, senza indicare alcuna ragione a sostegno di tale conclusione. Si configura quindi una ipotesi di assenza di motivazione che, secondo il costante insegnamento di questa Corte, è causa di nullità della sentenza per difetto di uno dei suoi requisiti essenziali (cfr. Cass. Sez. U, Ordinanza n. 2767 del 30/01/2023, Rv. 666639, in motivazione, secondo la quale la riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., disposta dall'art. 54 del D. L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 134, dev'essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come riduzione al cd. "*minimo costituzionale*" del sindacato di legittimità sulla motivazione). Di conseguenza costituisce violazione di legge l'anomalia motivazionale che si sostanzia nella "*manca 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 (*ex multis*, cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014, Rv. 629830). Il vizio di apparenza, o mancanza, della motivazione ricorre quando essa, benché sia graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, o ipotetiche, congetture (cfr. *ex multis*, Cass. Sez. U, Sentenza n. 22232 del 03/11/2016, Rv. 641526; Cass. Sez. U, Sentenza n. 16599 del 21/06/2016, non massimata; Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 6758 del 01/03/2022, Rv. 664061; Cass. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 13977 del 23/05/2019, Rv. 654145).

Deve poi passarsi all'esame dell'ottavo e del nono motivo, proposti soltanto nel ricorso proposto avverso la sentenza definitiva, n. 720/2023.

Con l'ottavo motivo, il [REDACTED] lamenta la violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché il giudice di seconde cure avrebbe erroneamente ordinato al Conservatore dei RR.II. la trascrizione della sentenza definitiva, trascurando di rilevare che [REDACTED] aveva chiesto, in via solo subordinata, l'accertamento dell'usucapione del sottotetto, e non anche l'accertamento della sua proprietà del locale per esistenza di un vincolo pertinenziale tra lo stesso e la sua sottostante proprietà. Nell'ordinare la trascrizione della decisione definitiva, quindi, la Corte di merito si sarebbe pronunciata oltre i limiti della domanda.



La censura è assorbita dall'accoglimento del primo motivo dei due ricorsi riuniti, in quanto l'oggetto della trascrizione ordinata dal giudice di merito costituisce logica conseguenza dell'erronea statuizione di accoglimento della domanda di accertamento della proprietà del locale controverso, che [REDACTED] aveva formulato, come già detto, soltanto ed espressamente in via subordinata, e che dunque non avrebbe potuto essere scrutinata dalla Corte veneziana, una volta accolta la domanda principale di accertamento negativo della proprietà del cespite in capo al [REDACTED]

Con il nono ed ultimo motivo, infine, il ricorrente si duole della violazione o falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte distrettuale avrebbe erroneamente posto a carico del [REDACTED] l'onere di corrispondere le spese del doppio grado del giudizio di merito nei confronti degli intervenuti in appello, che erano rimasti contumaci in prime cure.

La censura rimane assorbita dall'accoglimento del quinto motivo del ricorso avverso la sentenza non definitiva ed avverso la sentenza definitiva proposti dal [REDACTED]

Il giudice del rinvio, infatti, dovrà regolare le spese dell'intero giudizio di merito, nonché di quello presente, di legittimità, tenendo conto delle parti effettivamente costituite nei vari gradi e giudizi.

In definitiva, vanno accolti il primo, quinto e settimo motivo dei due ricorsi riuniti e vanno dichiarati assorbiti tutti i restanti motivi. La sentenza impugnata va di conseguenza cassata, in relazione alle censure accolte, e la causa rinviata alla Corte di Appello di Venezia, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**



la Corte accoglie il primo, quinto e settimo motivo dei due ricorsi riuniti e dichiara assorbiti i restanti motivi.

Cassa la sentenza impugnata, in relazione alle censure accolte, e rinvia la causa alla Corte di Appello di Venezia, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 14 maggio 2026.

IL PRESIDENTE  
*Lorenzo Orilia*

IL CONSIGLIERE ESTENSORE  
*Stefano Oliva*

