

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 26366 Anno 2016**

**Presidente: MAZZACANE VINCENZO**

**Relatore: SCALISI ANTONINO**

**Data pubblicazione: 20/12/2016**

**SENTENZA**

sul ricorso 24869-2012 proposto da:

FRANCIONI FABIO FRNFBA52S12H501E, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA LABICANA 45, presso lo studio dell'avvocato IGNAZIO GUERRIERI, rappresentato e difeso dall'avvocato FRANCESCA PALMA;

- *ricorrente* -

*contro*

BERTONI CARLO, elettivamente domiciliato in ROMA, V. CRESCENZIO 82, presso lo studio dell'avvocato FEDERICO BONOLI, rappresentato e difeso dall'avvocato MARCO PROIETTO;

- *controricorrente* -



2016

1658

avverso la sentenza n. 292/2012 della CORTE D'APPELLO  
di ANCONA, depositata il 15/05/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 13/09/2016 dal Consigliere Dott. ANTONINO  
SCALISI;

udito l'Avvocato COSTA Michele, con delega depositata  
in udienza dell'Avvocato PALMA Francesca, difensore del  
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato MENICUCCI Luca, con delega depositata  
in udienza dell'Avvocato PROIETTO Marco, difensore del  
resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per il  
rigetto del ricorso.



Svolgimento del processo

Francioni Fabio, con atto di citazione del 19 aprile 2003 conveniva in giudizio, davanti al Tribunale di Fermo, Bertoni Carlo e, premesso di avere acquistato in forza di atto pubblico la proprietà esclusiva della frazione di immobile indicato nel Catasto fabbricati di Fermo nella particella 310 del foglio n. 2, da Bertone Francesco, il quale, a sua volta, aveva acquistato la proprietà dello stesso immobile a seguito di atto di divisione con il quale si era visto assegnare detta porzione comprensiva del vano scala, come risulterebbe dalla piantina catastale, escluso qualsiasi diritto di servitù, chiedeva che venisse accertata l'esclusiva proprietà in capo all'attore della scala in oggetto e di essere autorizzato a costruire un muro di chiusura e divisione del bene medesimo e ordinare che tale costruzione fosse realizzata a spese comune dell'attore e del convenuto.

Si costituiva Bertoni Carlo contestando quanto dedotto dall'attore e chiedendo la demolizione del muro eretto dal dante causa del Francioni, nonché il ripristino degli impianti condominiali di luce gas ed acqua.

Il Tribunale di Fermo, con sentenza del 26 gennaio 2006, dichiarava Francioni Fabio proprietario del vano scala del fabbricato oggetto della controversia, interno alla sua proprietà e per l'effetto autorizzava lo stesso a chiudere il vano scala ed a realizzare un muro divisorio sul confine tra le due proprietà e quella confinante di Bertone Carlo.

La Corte di Appello di Ancona, pronunciandosi su appello proposto da Bertone Carlo, a contraddittorio integro, con sentenza n. 292 del 2012, accoglieva l'appello ed, in parziale riforma della sentenza impugnata, respingeva la domanda di Francioni Fabio e per l'effetto ordinava a questi di ripristinare, a sua cura e spese, lo status quo ante. Secondo la Corte distrettuale, il Tribunale di Fermo aveva erroneamente fondato il proprio convincimento sulle planimetrie catastali relative alla denuncia di variazione, non tenendo conto che la planimetria avrebbe potuta essere utilizzata al fine di individuare l'oggetto della compravendita, solo se fosse stata allegata all'atto negoziale tale da formarne parte integrante, epperò nel caso in esame le planimetrie di cui si dice non risultavano allegare all'atto pubblico di divisione, né potevano essere indicate come parte integrante della volontà negoziale per il semplice fatto

che erano state richiamate. Sicché, nel caso in esame, secondo la Corte distrettuale, sarebbe mancata la prova della proprietà esclusiva del vano in oggetto in capo all'appellato.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da Francioni Fabio con ricorso affidato a tre motivi, illustrati con memoria, Bertoni Carlo ha resistito con controricorso.

#### Motivi della decisione

1.= Con il primo motivo di ricorso Francioni Fabio lamenta la violazione e falsa applicazione dei principi di interpretazione del contratto ex art. 1362 e segg. Cod. civ. in relazione all'individuazione dell'oggetto del contratto di divisione e, quindi, di vendita ex art. 1111, 1346, 1538 cod. civ. e cioè del bene immobile diviso tra i fratelli Bertoni Francesco e Carlo e, poi ceduto da Bertoni Francesco a Francioni Fabio (art. 360 n. 3 cod. proc. civ.), nonché, la nullità della sentenza, essendo la motivazione affetta da grave illogicità e contraddittorietà, travisamento dei fatti (art. 360 n. 4 cod. proc. civ.).

Secondo il ricorrente, le planimetrie che sono state poste a base del frazionamento redatto prima dell'atto di divisione, tra Bertoni Carlo e Bertoni Francesco (quest'ultimo dante causa di Francioni Fabio), sarebbero essenziali per la determinazione dell'oggetto ex art. 1346 cod. civ. tale che la porzione assegnata al condividente deve essere necessariamente individuata sulla base delle planimetrie del frazionamento stesso. Non sarebbe possibile l'individuazione della consistenza delle due porzioni dalla sola descrizione letterale dell'atto se si prescinde dal richiamo alla denuncia di variazione 4647 del 30 dicembre 1995 e, quindi, alle planimetrie nello stesso contenute e sarebbe proprio per questo motivo che nella descrizione stessa della loro porzione le parti hanno fatto riferimento al frazionamento e, quindi, alle piante che lo costituiscono per individuare le porzioni assegnate. Solo in forza di tali mappe catastali sarebbe stato possibile comprendere quale fosse il subalterno 4 della particella 310 assegnata a Bertoni Francesco e quale fosse il subalterno 5 assegnato a Bertoni Carlo. La Corte distrettuale, secondo il ricorrente, nell'interpretare il contratto oggetto del giudizio non avrebbe dovuto limitarsi al senso letterale delle parole nel caso in esame solo omissive della menzione della scala perché di fatto quel manufatto è compreso nel subalterno 4 della particella 310. La Corte distrettuale avrebbe dovuto tener presente che il contratto di compravendita non solo non faceva menzione della porzione di scala del piano terra oggetto di rivendica, ma non

faceva menzione neppure delle altre porzioni di scala rientranti nella proprietà esclusiva assegnata a Bertoni Francesco e, pertanto, interpretando il contratto con interpretazione complessiva delle clausole ex art. 1363 cod. civ. e secondo buona fede ex art. 1366 cod. civ. risulterebbe evidente che la mancata indicazione di tutte le varie porzioni di scala fu effettuata perché si ritenne sufficiente il fatto che la medesima era indicata nel mappale della variazione catastale richiamato in atto che aveva dato luogo alla individuazione del subalterno 4 della particella 310, che, in quanto tale, dovrebbe necessariamente comprendere come proprietà esclusiva tutte le varie scale ivi raffigurate.

1.1.= Il motivo è infondato, non solo o non tanto perché si risolve nella richiesta di una nuova e diversa interpretazione dei dati processuali non proponibile nel giudizio di cassazione se, come nel caso in esame, la valutazione compiuta dalla Corte distrettuale non presenta vizi logici e/o giuridici, ma, soprattutto, perché la Corte distrettuale ha applicato correttamente la normativa riferita al caso in esame, così come è interpretata dalla giurisprudenza anche di questa Corte di Cassazione. In particolare, la Corte distrettuale correttamente ha richiamato e adottato un principio già espresso da questa Corte, in altra occasione (Cass. n. 5016 del 1991), secondo cui "i tipi di frazionamento sono documenti redatti per le opportune variazioni catastali conseguenti agli atti di trasferimento della proprietà immobiliare, per cui ad essi, di regola, può attribuirsi solo valore sussidiario ed accessorio per l'individuazione dei beni oggetto del contratto e per la determinazione dei loro confini. Tuttavia, tali documenti, quando siano assunti come parti integranti dell'atto contrattuale cui sono allegati, assumono il valore di espressione della volontà dei contraenti circa l'oggetto del negozio. A tal fine, non è sufficiente che i tipi di frazionamento siano sottoscritti dalle parti, ma è necessario che nel contratto vi sia un esplicito richiamo ad essi diretto al fine di individuare il bene che ne costituisce l'oggetto"; ed ha specificato che, nel caso in esame, (...) le planimetrie catastali, utilizzate per la denuncia di variazione del 30 dicembre 1995, sulle quali era stata fondata la pronuncia di primo grado (e che, secondo il ricorrente, farebbero parte integrante del contratto) non risultavano essere state allegate all'atto pubblico di divisione, né potevano essere richiamate in tale atto, quale elemento integrante la volontà negoziale stante la mera indicazione riportata fra parentesi, della denuncia di variazione prot. N. 4647 del 30 dicembre 1995, in quanto evidentemente

diretta alla semplice individuazione catastale del bene. Né l'atto di divisione in ragione della riportata descrizione del bene, faceva riferimento in alcun modo al vano scala in oggetto.

1.2.= Per altro, tenuto conto che i dati catastali non hanno valore determinante rispetto al contenuto descrittivo del titolo, ad eccezione solamente del caso in cui le parti ad essi abbiano fatto esclusivo riferimento per individuare l'immobile, correttamente, la Corte distrettuale ha precisato che "(...) non si poteva giungere a diverse conclusioni in ragione di quanto osservato dalla difesa dell'appellato in ordine alla necessità di procedere al frazionamento per poter addivenire alla divisione di beni immobili non potendo, comunque, tale considerazione consentire di giungere ad affermare in mancanza di allegazione delle planimetrie catastali all'atto pubblico, che tali atti possono costituire elementi idonei ad integrare la volontà negoziale (.....)". Senza dire che, come ha chiarito la Corte distrettuale, l'oggetto del contratto di compravendita de quo era stato indicato puntualmente dalle parti la cui descrizione non necessitava di alcuna integrazione.

2.= Con il secondo motivo il ricorrente lamenta vizio di ultrapetizione e mancato rispetto dell'art. 329 secondo comma cod. proc. civ., e dell'art. 346 cod. proc. civ. (art. 360 n. 3 cod. proc. civ.); nonché omessa insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti e cioè l'individuazione materiale ed il confinamento della porzione di edificio divenuta di proprietà di Francioni Fabio ed oggetto di sua rivendica (art. 360 n. 5 cod. proc. civ.). Secondo il ricorrente, la Corte distrettuale, ordinando a Francioni Fabio di ripristinare lo status quo ante, avrebbe violato il principio del quantum devolutum quantum appellatum perché se tale decisione si risolvesse nella mera riapertura dell'accesso alla scala che dal primo piano conduce alla via Belisario risulterebbe dimostrata la proprietà esclusiva della scala a Francioni, se, invece, il ripristinare lo status quo ante si riferisse anche alla eliminazione del muro di confine tra le due proprietà al fine di evitare la promiscuità della vita la Corte avrebbe superato i limiti della domanda di Bertoni Carlo

2.1.= Il motivo è infondato.

Premesso che il giudice del merito ha il potere-dovere di inquadrare nella esatta disciplina giuridica i fatti e gli atti che formano oggetto della contestazione. Tale potere incontra,

peraltro, il limite del rispetto dell'ambito delle questioni proposte in modo che siano lasciati immutati il "petitum" e la "causa petendi", senza l'introduzione nel tema controverso di nuovi elementi di fatto. Pertanto, il vizio di ultrapetizione o extrapetizione ricorre quando il giudice del merito, interferendo nel potere dispositivo delle parti, alteri gli elementi obiettivi dell'azione ("petitum" e "causa petendi") e, sostituendo i fatti costitutivi della pretesa, emetta un provvedimento diverso da quello richiesto ("petitum" immediato), ovvero attribuisca o neghi un bene della vita diverso da quello conteso ("petitum" mediato). Ne consegue che il vizio in questione si verifica quando il giudice pronuncia oltre i limiti delle pretese o delle eccezioni fatte valere dai contraddittori, attribuendo alla parte un bene della vita non richiesto o diverso da quello domandato.

Ora stando a quanto riportato dalla sentenza in merito alle conclusioni rassegnate da Bertoni Carlo, la domanda di Bertoni è perfettamente speculare con il dispositivo della sentenza impugnata. In particolare, il Bertoni aveva chiesto la riforma integrale della sentenza di primo grado e il rigetto delle domande tutte già avanzate da Francioni con l'atto di citazione e per l'effetto chiedeva il ripristino dello status quo ante che Francioni, in forza della sentenza di primo grado, aveva modificato chiudendo il predetto vano scala e realizzando un muro divisorio sul confine tra la sua proprietà e quella confinante di Bertoni Carlo. Per altro, appare evidente che la Corte distrettuale, ordinando il ripristino dello status quo ante, tenuto conto della domanda di Francioni con l'atto di citazione, laddove si chiedeva "(..) di essere autorizzato alla realizzazione di una struttura in muratura avente funzione di chiusura e divisione del bene medesimo ed ordinare (...)" (pag. 3 della sentenza), ha disposto l'adeguamento materiale dell'immobile allo stato di fatto, voluto dalle parti, con l'atto di divisione, realizzabile mediante la demolizione di tutte le opere realizzate dal Francioni in difformità.

3.= Con il terzo motivo il ricorrente lamenta la violazione degli artt. 91 e ss. Cod. proc. civ. avendo proceduto alla compensazione delle spese di tutti i gradi di giudizio con motivazione contraddittoria, illogica e carente e quindi anche ex art. 360 n. 4 cpc. divenendo nulla al sentenza sul punto (art. 360 n. 3 cod. proc. civ.). Secondo il ricorrente, la Corte distrettuale avrebbe compensato le spese di lite dell'intero giudizio senza adeguata motivazione, non

avendo spiegato l'incertezza determinata dalla denuncia di variazione catastale e, avendo la Corte distrettuale rigettato l'istanza di CTU chiesta al fine di dimostrare lo stato dei luoghi effettivamente realizzato in conformità all'atto di divisione.

3.1.= Il motivo è infondato ed essenzialmente perché il ricorrente censura una valutazione della Corte distrettuale ritenendo che la conclusione cui è pervenuta la Corte sarebbe frutto di un'errata interpretazione dei dati processuali (del testo contrattuale e della denuncia di variazione catastale), non tenendo conto però, che le valutazioni della Corte non sono censurabili in sede di legittimità se non presentano, come nel caso non presentano, vizi logici o giuridici. Per altro, la Corte distrettuale non ha negato la sussistenza della denuncia di variazione catastale ma ha chiarito, come già si è detto, che quella variazione catastale, nel caso in esame, fosse utile ad integrare la volontà delle parti in ordine all'identificazione dell'oggetto del contratto di compravendita avendo verificato che le planimetrie catastali non risultavano allegate all'atto pubblico di divisione e nel contratto di compravendita, oggetto del giudizio, erano state, semplicemente, indicate fra parentesi. Né un'eventuale supplemento di perizia, come chiesto dal ricorrente, avrebbe potuto comportare una conclusione diversa, dato che non avrebbe potuto attribuire alle planimetrie di cui si dice, nell'economia della fattispecie esaminata, un rilievo diverso da quello già determinato dalla Corte distrettuale.

In definitiva, il ricorso, va rigettato e il ricorrente, in ragione del principio di soccombenza ex art. 91 cod. proc. civ., condannato al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione.

Per Questi Motivi

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare, alla parte controricorrente, le spese del presente giudizio di cassazione che liquida in €. 3.200,00 di cui €. 200,00 per esborsi oltre spese generali ed accessori, come per legge.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione il  
13 settembre 2016

