

Civile Ord. Sez. 2 Num. 21227 Anno 2024

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 30/07/2024



## **ORDINANZA**

sul ricorso 20863-2023 proposto da:

FAGGIONI MARINO CESARE AUGUSTO, rappresentato e difeso dall'avv. MARCO MARCHESE e domiciliato presso la cancelleria della Corte di Cassazione

**- ricorrente -**

**contro**

ATZORI FRANCESCO e OLSCHEWSKI CHRISTINE MARIA, rappresentati e difesi dall'avv. CARMELO IDDA e domiciliati presso la cancelleria della Corte di Cassazione

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 96/2023 della CORTE DI APPELLO di CAGLIARI, depositata il 10/03/2023;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal Consigliere Oliva

### **FATTI DI CAUSA**

Con atto di citazione del 12.11.2012 Faggioni Marino Cesare Augusto evocava in giudizio Atzori Francesco e Olshewski Christine Maria innanzi il Tribunale di Cagliari, invocando il regolamento dei confini tra le rispettive proprietà delle parti e la condanna dei convenuti al rilascio di un'area abusivamente occupata.

Si costituivano i convenuti, resistendo alla domanda principale, allegando che era l'attore ad aver occupato senza titolo una porzione di terreno, e spiegando domanda riconvenzionale per l'accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione, in loro favore, del diritto di proprietà, o di servitù, sull'area oggetto della domanda principale.

L'attore proponeva a sua volta *reconventio reconventionis*, invocando l'accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione, in suo favore, del diritto di proprietà dell'area da lui eventualmente occupata in difformità dal confine, o comunque del diritto di servitù di condotta fognaria, in relazione all'impianto esistente *in loco* sin dal tempo di realizzazione delle rispettive costruzioni.

Con sentenza n. 991/2019 il Tribunale rigettava la domanda riconvenzionale di usucapione, accogliendo invece quella proposta dall'attore in sede di *reconventio reconventionis*, regolava il confine e condannava i convenuti alle spese del grado.

Con la sentenza impugnata, n. 96/2023, la Corte di Appello di Cagliari accoglieva in parte il gravame interposto dagli originari convenuti avverso la decisione di prime cure, regolando il confine in

corrispondenza del muro di recinzione esistente *in loco*, in coerenza con le risultanze della C.T.U. esperita in primo grado.

Propone ricorso per la cassazione di tale pronuncia Faggioni Marino Cesare Augusto, affidandosi a tre motivi.

Resistono con controricorso Atzori Francesco e Olszewski Christine Maria.

In prossimità dell'adunanza camerale, ambo le parti hanno depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 115 c.p.c. e 960 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 4, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente determinato il confine senza considerare le risultanze dei titoli di proprietà allegati dalle parti, che facevano riferimento entrambi ad un unico tipo di frazionamento.

Con il secondo motivo, il ricorrente denuncia invece l'omesso esame di un fatto decisivo, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., perché la Corte di Appello non avrebbe tenuto conto dell'esistenza di un tipo di frazionamento indicato da ambedue i titoli di proprietà allegati dalle parti.

Le due censure, suscettibili di esame congiunto, sono fondate, alla luce del principio secondo cui nell'indagine diretta a delimitare il confine tra due fondi limitrofi costituenti lotti separati di un appezzamento originariamente unico, rivestono importanza decisiva i tipi di frazionamento allegati ai singoli atti di acquisto ed in essi richiamati con valore negozialmente vincolante, i cui dati catastali, per espressa volontà delle parti, perdono l'originaria natura di elemento probatorio di carattere sussidiario per assurgere ad elemento fondamentale per l'interpretazione dell'effettivo intento negoziale delle parti (Cass.

Sez. 2, Sentenza n. 8327 del 01/09/1997, Rv. 507421; conf. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12322 del 23/06/2020, Rv. 658460).

Nel caso di specie la Corte di Appello ha affermato che *"Deve in primo luogo affermarsi che dalla lettura dei titoli di proprietà di entrambe le parti non si rinvengono specifiche indicazioni circa la esatta individuazione dei confini tra i lotti di terreno confinanti, ma solo ed unicamente un richiamo ai dati catastali ed al tipo di frazionamento approvato nel 1979 (n.ro 55 del 13.11.1979) e predisposto dalla impresa costruttrice C.I.S.T.O.S."* (cfr. pag. 12 della sentenza).

Tale decisivo passaggio della sentenza impugnata contiene un duplice accertamento in fatto, circa l'originaria unicità del lotto, poi frazionato dall'unica impresa costruttrice, e l'esistenza, in ambedue i titoli di proprietà allegati dalle parti, di un richiamo ad un comune tipo di frazionamento.

La Corte distrettuale avrebbe dunque dovuto valorizzare tale comune richiamo ed attribuire valenza negoziale alle risultanze del predetto tipo di frazionamento, individuando il confine tra i fondi in coerenza con queste ultime. Ha invece errato nel ravvisare l'incertezza del confine tra i fondi, pur in presenza di un richiamo, contenuto in entrambi i titoli, al medesimo tipo di frazionamento, predisposto a suo tempo dall'unica impresa costruttrice.

Il terzo motivo, con il quale viene denunciata la violazione degli artt. 112 e 342 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente riformato la decisione di prime cure, anche in relazione all'accoglimento della *reconventio reconventionis* proposta dall'odierno ricorrente, pur in assenza di specifico motivo di gravame sul punto, è assorbito dall'accoglimento dei primi due motivi, poiché il giudice del rinvio dovrà procedere ad un nuovo accertamento del fatto, individuando il confine

in coerenza con i titoli di proprietà allegati dalle parti, e dunque con le risultanze del tipo di frazionamento richiamato in entrambi i predetti.

In definitiva, vanno accolti i primi due motivi del ricorso e dichiarato assorbito il terzo. La sentenza impugnata va di conseguenza cassata, in relazione alle censure accolte, e la causa rinviata alla Corte di Appello di Cagliari, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

### **PQM**

la Corte accoglie il primo e secondo motivo del ricorso e dichiara assorbito il terzo. Cassa la sentenza impugnata, in relazione alle censure accolte, e rinvia la causa alla Corte di Appello di Cagliari, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda