

## **Cass., civ. sez. II, del 15 febbraio 2018, n. 3739**

1.7 Le tre censure sopra riportate sono tutte dirette ad affermare che nel giudizio di merito la ricorrente aveva fornito la prova circa la proprietà o comproprietà del mappale 217 sub 1, circostanza negata sia dal giudice di primo grado che dal Giudice d'appello.

1.8 Sotto il profilo dell'invocata violazione di legge deve rilevarsi che secondo la giurisprudenza di questa Corte «Ove si deduca che il giudice ha fatto cattivo esercizio del proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è consentita esclusivamente ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., sicché la prima parte della censura articolata nel primo motivo, prospettata anche sotto il profilo della violazione di legge ai sensi del n. 3 dell'art. 360 c.p.c., è inammissibile (Cass. n. 13960 del 2014; Cass. n. 26965 del 2007).

Per quanto attiene al vizio di motivazione, invece, la censura è fondata.

A tal proposito secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte «l'azione diretta al rispetto delle distanze legali è modellata sullo schema dell'actio negatoria servitutis", essendo rivolta non già all'accertamento del diritto di proprietà dell'attore, bensì a respingere l'imposizione di limitazioni a carico della proprietà, suscettibili di dar luogo a servitù; essa, pertanto, non esige la rigorosa dimostrazione della proprietà dell'immobile a cui favore l'azione viene esperita, essendo sufficiente che l'attore dimostri con qualsiasi mezzo, incluse le presunzioni, di possedere il fondo in base ad un valido titolo di acquisto (ex plurimis Sez. 2 - , Sentenza n. 25342 del 12/12/2016).

In tema di prova per presunzioni, il giudice, chiamato a esercitare la sua discrezionalità nell'apprezzamento e nella ricostruzione dei fatti, deve esplicitare il criterio logico posto a base della selezione degli indizi e le ragioni del suo convincimento, tenendo conto che il relativo procedimento è necessariamente articolato in due momenti valutativi: il primo, di tipo analitico, volto a selezionare gli elementi che presentino una positività parziale o almeno potenziale di efficacia probatoria, il secondo, di tipo sintetico, tendente ad una valutazione complessiva di tutte le emergenze precedentemente isolate, per accertare se esse siano concordanti e se la loro combinazione sia in grado di fornire una valida prova presuntiva; è, pertanto, sindacabile in sede di legittimità la motivazione di tale percorso logico-giuridico quando siano stati pretermessi, senza darne ragione, uno o più fattori aventi, per condivisibili massime di esperienza, un'oggettiva portata indiziante Sez. 3, Sentenza n. 23201 del 13/11/2015.

In altri termini, affinché l'apprezzamento dell'efficacia sintomatica dei fatti noti sfugga al sindacato del giudice di legittimità, è necessario, non solo che essi vengano considerati sia singolarmente che nella loro globalità, all'esito di un giudizio di sintesi, ma anche che del convincimento così maturato il decidente dia una motivazione adeguata e corretta sotto il profilo logico e giuridico (cfr. Cass. civ. 28 ottobre 2014, n. 22801; Cass. civ. 6 giugno 2012, n. 9108). Il che, specularmente, comporta la sindacabilità di una valutazione che abbia pretermesso, senza darne ragione, uno o più fattori aventi, per condivisibili massime di esperienza, un'oggettiva portata indiziante.

Dunque, la Corte d'Appello ha omesso di compiere quel giudizio di sintesi di tutti gli elementi indizianti risultanti dall'istruttoria, limitandosi a considerarli solo nella loro individualità, in particolare: il citato atto di donazione; le risultanze della consulenza tecnica, in relazione allo stato

dei luoghi; la natura pertinenziale della corte oggetto di contestazione; la sentenza n. 1692 del 2009, resa nel procedimento n. 2862 del 2006 presso la Corte d'Appello, seconda civile tra le medesime parti, con la quale era stata accertata e dichiarata la comproprietà di F sulla medesima corte 217, pertinenziale ai subalterni del fabbricato 217 (vedi pag. 10 del ricorso). Tale statuizione, peraltro, è passata in giudicato con sentenza confermativa di questa Corte n. 7058 del 2017.

A ciò si aggiunga che la motivazione in ordine alla presunzione di comproprietà del bene, ai sensi dell'articolo 1117 cod. civ., è del tutto insufficiente. La Corte d'Appello, infatti, al fine di escludere la presunzione di contitolarità della F quanto alla porzione di spazio in esame si è limitata ad affermare che la ricorrente non aveva chiesto alcun accertamento istruttorio sul punto e che dagli atti emergeva che il sub. 1 del fg.217 di proprietà della F non confinava con la corte 217.

La giurisprudenza di questa Corte in tema di presunzione di comproprietà ha ripetutamente affermato che «In tema di condominio degli edifici, la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 cod. civ., trova applicazione anche nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano» Sez. 2, Sent. n. 17993 del 2010 Il principio è stato affermato anche con riguardo ad edifici limitrofi strutturalmente autonomi; in particolare si è detto che «la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 cod. civ., senz'altro applicabile quando si tratti di parti dello stesso edificio, può ritenersi applicabile in via analogica anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, purché si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento degli stessi, come nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano» (Sez. 2, Sentenza n. 14559 del 30/07/2004).

1.12 In conclusione le rilevate lacune argomentative - che lasciano intravedere veri e propri deficit cognitivi - vulnerano l'iter decisorio e impongono un nuovo esame degli elementi probatori offerti dall'attrice, essendo sufficiente che questa dimostri con qualsiasi mezzo, incluse le presunzioni, il possesso del fondo di cui in contestazione rispetto alla disciplina delle distanze.