

Civile Sent. Sez. 2 Num. 8014 Anno 2018

Presidente: PETITTI STEFANO

Relatore: GIUSTI ALBERTO

Data pubblicazione: 30/03/2018

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

PASTORINO Aldo, rappresentato e difeso dagli Avvocati Luca Somà e Filippo Castellani, con domicilio eletto nello studio di quest'ultimo in Roma, lungotevere dei Mellini, n. 10;

- *ricorrente* -

contro

CONDOMINIO PASTORINO D-E-F – VIA NAZARIO SAURO – PIETRA LIGURE, in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli Avvocati Susanna Schivo e Maria Grazia Battaglia, con domicilio eletto nello studio di quest'ultima in Roma, viale Giuseppe Mazzini, n. 119;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova in data 28 maggio 2012.



Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 20 febbraio 2018 dal Consigliere Alberto Giusti;
udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Alessandro Pepe, che ha concluso per l'accoglimento del primo, secondo e terzo motivo del ricorso, con assorbimento degli altri;
uditi gli Avvocati Maria Carla Vecchi, per delega, per il ricorrente, e Susanna Schivo, per il controricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. – Aldo Pastorino ricorreva al Tribunale di Savona, sezione distaccata di Albenga, al fine di sentire dichiarare nulla la delibera in data 9 marzo 2003 del condominio Pastorino D-E-F di Pietra Ligure, via Nazario Sauro, n. 100, al quale egli apparteneva essendo proprietario di un appartamento nell'edificio F e di un box nell'edificio E.

Con tale delibera veniva stabilito che i posti macchina "disegnati ... sul cortile" dal costruttore – il medesimo Aldo Pastorino – fossero assegnati ai condomini che non avevano acquistato un box.

Deduceva il ricorrente che, essendosi egli riservato, al momento della costituzione del condominio, la proprietà esclusiva del terreno sul quale erano situati i suddetti posti auto, l'assemblea non poteva disporre del suo diritto.

Costituendosi in giudizio, il condominio resisteva.

2. – Il Tribunale adito, con sentenza depositata il 9 dicembre 2008, rigettava la domanda, osservando che sugli spazi per il parcheggio gravava un diritto di uso a favore del condominio, derivante dall'art. 41-*sexies*, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e che dall'anzidetta titolarità discendeva il diritto del condominio a disporre delle aree in questione. Né appariva applicabile – proseguiva il Tribunale – l'art. 12 della legge 28 novembre 2005, n. 246, che disponeva soltanto per le



costruzioni non ancora realizzate al momento della sua entrata in vigore.

3. – Con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 28 maggio 2012, la Corte d'appello di Genova ha respinto il gravame del Pastorino, confermando l'impugnata pronuncia.

3.1. – La Corte d'appello ha rilevato che l'art. 41-*sexies* della legge n. 1150 del 1942 comporta che il contratto di compravendita con il quale il costruttore-venditore si riserva la proprietà esclusiva di aree destinate al parcheggio, è affetto da nullità parziale, con automatica sostituzione della clausola nulla ed integrazione del contratto, ex art. 1419, secondo comma, cod. civ.

La Corte di Genova ha quindi affermato che la delibera assembleare si è limitata ad assegnare i posti auto, senza in alcun modo qualificare la natura del diritto in contestazione. Ad ogni modo – ha sottolineato la Corte distrettuale – la giurisprudenza di legittimità individua tale diritto come reale ed assoluto, avente ad oggetto l'utilizzo delle aree destinate a parcheggio.

Infine, la Corte territoriale ha escluso la retroattività del principio stabilito dall'art. 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005, che consente di trasferire gli spazi per parcheggio in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari.

4. – Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello il Pastorino ha proposto ricorso, con atto notificato il 14 giugno 2013, sulla base di cinque motivi.

L'intimato condominio ha resistito con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

Il Condominio ha depositato ulteriore memoria anche prima dell'udienza pubblica, alla quale la causa è stata rinviata dalla camera di consiglio con ordinanza interlocutoria n. 18014 del 2017.

RAGIONI DELLA DECISIONE

du



1. – Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 99 e 112 cod. proc. civ. e/o inesistenza della motivazione in violazione dell'art. 111 Cost.) ci si duole che la Corte d'appello non abbia spiegato in che modo il condominio sarebbe titolare di diritti sul terreno di proprietà del ricorrente, tanto più che nessuno – non il condominio né alcuno dei condomini – avrebbe mai agito in giudizio, neppure in via riconvenzionale, né in questo giudizio né in altro, dolendosi della nullità parziale delle clausole contenute negli atti di compravendita tra il Pastorino e i singoli acquirenti.

Il secondo mezzo lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 42 Cost., 832 e ss. e 1117 e ss. cod. civ. In difetto del previo riconoscimento della sussistenza, in capo al condominio o ai singoli condomini, del diritto di cui al citato art. 41-*sexies*, l'assemblea condominiale non sarebbe legittimata a deliberare in ordine ad una porzione di terreno di proprietà altrui.

Con il terzo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 41-*sexies* della legge n. 1150 del 1942) il ricorrente censura che la Corte d'appello abbia definito irrilevante la qualificazione del diritto in questione come appartenente al condominio ovvero ai singoli condomini.

Con il quarto motivo (violazione degli artt. 2697 cod. civ. e dell'art. 41-*sexies* della legge n. 1150 del 1942) si deduce che il principio affermato dalla Corte d'appello avrebbe potuto trovare applicazione solo se fosse stato dimostrato che il Pastorino non aveva riservato sufficiente spazio per il parcheggio.

Il quinto motivo prospetta violazione degli artt. 1419 cod. civ. e 41-*sexies* della legge n. 1150 del 1942 sotto altro profilo, sul rilievo che la sostituzione automatica della clausola nulla avrebbe in ogni caso imposto di ripristinare il sinallagma contrattuale.

2. – I primi tre motivi – da esaminare congiuntamente, stante la stretta connessione – sono fondati.

Ar



Occorre premettere che nel fabbricato condominiale di nuova costruzione ed anche nelle relative aree di pertinenza, ove il godimento dello spazio per parcheggio – nella misura fissata dalla norma imperativa ed inderogabile di cui all’art. 41-*sexies* della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall’art.18 della legge n. 765 del 1967 – non sia assicurato in favore del singolo condomino, essendovi un titolo contrattuale che attribuisca ad altri la proprietà dello spazio stesso, si ha nullità di tale contratto, nella parte in cui sia omessa tale inderogabile destinazione, con integrazione *ope legis* del contratto tramite riconoscimento di un diritto reale di uso di detto spazio in favore del condomino, nella misura corrispondente ai parametri della disciplina normativa applicabile per l’epoca dell’edificazione (Cass., Sez. II, 27 dicembre 2011, n. 28950).

Questa Corte (Cass., Sez. U., 17 dicembre 1984, n. 6602) ha altresì precisato che la citata normativa, nel disporre che nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, ha istituito inderogabilmente un vincolo pertinenziale permanente di natura pubblicistica tra tali aree e il fabbricato, con riflessi anche di carattere civilistico, consistenti nella possibilità di far dichiarare la nullità parziale, ai sensi degli artt. 1418 e 1419 cod. civ., dei contratti di alienazione delle singole unità immobiliari dell’edificio, in quanto escludenti dal trasferimento il diritto di proprietà o di uso del parcheggio, salva la corresponsione all’alienante del relativo compenso, in quanto non compreso nei prezzi delle vendite.

Si tratta di distinti diritti, spettanti non alla collettività condominiale, ma separatamente a ognuno dei singoli compratori delle varie porzioni dello stabile, in base ai rispettivi titoli di acquisto (Cass., Sez. II, 11 febbraio 2009, n. 3393).

Erroneamente pertanto – in fattispecie nella quale il costruttore Pastorino ha venduto gli appartamenti e i box siti nel fabbricato (fatto salvo un appartamento ed un box che sono rimasti di sua proprietà),



riservandosi la proprietà esclusiva dell'area residuata dalla costruzione all'esterno dei muri perimetrali del fabbricato – la Corte d'appello ha ritenuto che l'assemblea condominiale, con l'impugnata delibera, avesse titolo a disciplinare il godimento di un'area non condominiale, assegnando direttamente i posti macchina insistenti sulla detta area esterna di proprietà dell'originario costruttore ai condomini che non avevano acquistato un box nel caseggiato dove si trova il loro alloggio, e ciò tra l'altro senza che, su iniziativa degli acquirenti degli immobili (in ipotesi) illegittimamente privati del diritto all'uso dell'area pertinente a parcheggio e con onere della prova a loro carico, sia stata accertata giudizialmente la nullità dei negozi da loro stipulati, nella parte in cui è stata omessa tale inderogabile destinazione, con conseguente loro integrazione *ope legis*.

Infatti, l'assemblea di condominio non può adottare delibere che, nel predeterminare ed assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incidano sui diritti individuali di proprietà esclusiva di uno dei condomini, dovendosi tali delibere qualificare nulle (cfr., da ultimo, Cass., Sez. II, 31 agosto 2017, n. 20612).

3. – L'accoglimento dei primi tre motivi determina l'assorbimento delle altre censure.

La sentenza impugnata è cassata.

Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito con l'accoglimento della domanda giudiziale e con la conseguente declaratoria di nullità della impugnata delibera in data 9 marzo 2003 del condominio Pastorino D-E-F di Pietra Ligure, nella parte in cui dispone che "i posti macchina disegnati ... sul cortile ... si intendono assegnati ai condomini che non hanno acquistato un box nel caseggiato dove esiste il loro alloggio".

La novità della questione trattata impone la compensazione tra le parti delle spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.



La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie la domanda e dichiara nulla l'impugnata delibera in data 9 marzo 2003 del condominio Pastorino D-E-F di Pietra Ligure.

Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 20 febbraio 2018.