

Civile Ord. Sez. 6 Num. 22154 Anno 2018

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 12/09/2018

ORDINANZA

sul ricorso 12480-2017 proposto da:

TERRULLI MARTINO, FUMAROLA COMASIA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA ITALO CARLO FALBO, 22, presso lo studio dell'avvocato ANGELO COLUCCI, rappresentati e difesi dall'avvocato MARIO DE GIORGIO;

- ricorrenti -

contro

SCARLI ANTONELLA, SEMERARO PATRIZIA, SEMERARO MARCELLA;

- intimati -

avverso la sentenza n. 379/2016 della CORTE D'APPELLO di LECCE, depositata il 13/04/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/06/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Martino Terruli e Comasia Fumarola hanno proposto ricorso per cassazione, articolato in due motivi, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Lecce n. 379/2016 del 13 aprile 2016, corretta con ordinanza del 18 ottobre 2016, che, pronunciando quale giudice di rinvio, ha accolto l'appello di Antonella Scarli, Angela, Patrizia e Marcella Semeraro, in parziale riforma della decisione di primo grado del 12 dicembre 2001 resa dal Tribunale di Taranto, ed ha così condannato Martino Terruli e Comasia Fumarola al pagamento in favore degli appellanti della somma di € 169,59 oltre rivalutazione monetaria dal 21 gennaio 1971 e interessi legali sulle somme via via annualmente rivalutate con medesima decorrenza.

Rimangono intimate, senza svolgere attività difensive, Antonella Scarli, Angela, Patrizia e Marcella Semeraro.

I ricorrenti hanno presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

I. La causa iniziò con domanda del 15 giugno 1985, con cui Martino Terruli e Comasia Fumarola chiesero al Tribunale di Taranto di riconoscere il loro diritto di comproprietà, o di uso a parcheggio, sull'area coperta, a tal fine vincolata con atto notarile del 16 aprile 1971 da Martino Semeraro, proprietario e costruttore del complesso immobiliare in Martina Franca, di cui faceva parte l'appartamento acquistato dagli attori con rogito del 21 gennaio 1971, in quanto gli eredi del Semeraro avevano mantenuto il possesso esclusivo di tale area, invece destinata a parcheggio condominiale. Si costituirono nel giudizio Clara e Francesco Semeraro, eredi di Martino, che contestarono le richieste degli attori e richiesero, per l'ipotesi di riconoscimento di qualsivoglia diritto alla controparte, il conseguente accertamento del proprio diritto ad ottenere il corrispettivo.

Con sentenza del 12 dicembre 2001 il Tribunale di Taranto rigettò la domanda dei signori Terruli e Fumarola, rilevando che all'epoca del rogito l'area in questione non era stata ancora asservita, e che lo sarebbe stata solo con il successivo atto del 16 aprile 1971, e quantificò in Lire 5.000 mensili per metro quadrato il corrispettivo che gli stessi attori avrebbero dovuto versare ai convenuti per l'utilizzo del parcheggio. Avverso detta sentenza proposero appello i signori Terruli e Fumarola e la Corte d'appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto, con sentenza del 20 ottobre 2003, riformò parzialmente la decisione del Tribunale, confermando, tuttavia, l'obbligo dei signori Terruli e Fumarola di corrispondere agli eredi Semeraro un corrispettivo del diritto loro riconosciuto. Per la cassazione di tale sentenza proposero ricorso in via principale Martino Terruli e Comasia Fumarola, e la Corte di Cassazione, con sentenza 1 agosto 2008, n. 21003, accolse il secondo ed il terzo motivo del ricorso principale, cassò la sentenza impugnata nei limiti delle censure accolte e rinviò la causa alla Corte d'appello di Lecce. La Corte di Cassazione osservò in proposito: *"In tema di spazi riservati a parcheggio nelle nuove costruzioni ai sensi dell'art. 41 sexies l.n. 1150 del 1942, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, qualora operi, per legge, a favore degli acquirenti delle singole unità abitative, il diritto d'uso del parcheggio in contrasto con (o in assenza della) volontà contrattuale, spetta al venditore originario il diritto all'integrazione del prezzo, che ha la funzione di riequilibrare il sinallagma funzionale del contratto (v., tra le altre, Cass.6.9.2007, n. 18691; 9.9.2003, n. 13143). Tuttavia, quelle ragioni di equità che sono poste a base della richiamata conclusione non possono spingersi al punto di sovvertire, attraverso il riconoscimento di una sorta di canone*



perpetuo, a titolo di corrispettivo, il sistema di garanzie dal quale è circondata l'affermazione della configurabilità di un diritto di uso dell'area destinata a parcheggio. 5.3. - Nella specie, la Corte di merito, nel confermare, sul punto, la decisione del primo giudice - il quale aveva quantificato in L. 5000 mensili per metro quadrato il corrispettivo per l'uso del parcheggio -, non si è attenuta al principio di diritto sopra indicato, ponendo a carico degli attuali ricorrenti un canone fisso, senza alcuna determinazione di durata, configurabile quale corrispettivo dell'uso del parcheggio, e non come integrazione del prezzo della vendita per effetto di detto uso, non convenuto in sede di stipulazione del contratto. 6 - Con la terza doglianza, si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 872 c.c., comma 2, e art. 1218 cod. civ., artt. 115, 116, 228 cod. proc. civ., ed ancora artt. 2697, 2730, 2733 cod. civ., nonché insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia. Sarebbe illegittimo il rigetto della domanda risarcitoria da danno da qualificarsi contrattuale, avanzata dagli attuali ricorrenti per essere stati privati della disponibilità delle aree vincolate a parcheggio ed essere stati, così, costretti a servirsi, allo scopo, di autorimesse a pagamento, avendo mantenuto i Semeraro la esclusiva disponibilità del locale in questione. Irrilevante sarebbe, al riguardo, il rilievo secondo il quale gli attuali ricorrenti avrebbero, per un certo arco temporale, parcheggiato, verso corrispettivo, una loro autovettura nel locale di cui si tratta, in quanto il danno sarebbe stato comunque sussistente. 7.1. - La censura è fondata. 7.2. - È sufficiente rilevare, al riguardo, che il danno determinato dalla necessità di parcheggiare l'autovettura in un'autorimessa a pagamento risulta in re ipsa, salva la determinazione successiva della entità dello stesso”.



La Corte di Lecce, giudice di rinvio, avvalendosi delle conclusioni del CTU all'uopo nominato, ha così determinato in € 169,59 il corrispettivo del riconoscimento del diritto d'uso dell'area destinata a parcheggio, "con riferimento ai valori immobiliari esistenti al 1971", disponendone la rivalutazione dalla data dell'atto di acquisto (21 gennaio 1971) fino alla data della sentenza, nonché la maggiorazione di interessi legali maturati su tale somma via via annualmente rivalutata dal 1971, oltre interessi legali fino al soddisfo sulla somma liquidata in sentenza, "trattandosi in tale ipotesi di debito di valuta".

II. Il primo motivo di ricorso di Martino Terruli e Comasia Fumarola denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 99, 394 e 184 c.p.c., nonché degli artt. 1223, 1224 e 1282 c.c., e l'omesso esame di fatto decisivo. Si critica il cumulo di interessi e rivalutazione sul credito riconosciuto a Antonella Scarli, Angela, Patrizia e Marcella Semeraro per l'integrazione del prezzo, sul mero assunto di una domanda in tal senso (da intendersi peraltro intempestiva, perché effettuata in sede di precisazione delle conclusioni all'udienza del 15 ottobre 1998), e senza motivare alcunché in ordine alla loro spettanza. Si tratterebbe comunque di debito di valuta, insuscettibile di rivalutazione automatica.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 91, 385 e 394 c.p.c., nonché del d.m. 10 marzo 2014, n. 55, ed ancora l'omesso esame di fatto decisivo.

II.1. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza del primo motivo, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art.

380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

II.2. Secondo consolidato orientamento di questa Corte, ribadito altresì nella sentenza rescindente Cass. 1 agosto 2008, n. 21003, la sostituzione automatica della clausola che riservi al venditore la proprietà esclusiva dell'area destinata a parcheggio ai sensi dell'art. 41-sexies della l. n. 1150 del 1942, come introdotto dall'art. 18 della l. n. 765 del 1967, con la norma imperativa che sancisce il proporzionale trasferimento del diritto d'uso a favore dell'acquirente di unità immobiliari comprese nell'edificio, attribuisce al venditore, ad integrazione dell'originario prezzo della compravendita, il diritto al corrispettivo del diritto d'uso sull'area medesima, il quale ha la funzione di riequilibrare il sinallagma funzionale del contratto e, in difetto di pattuizione tra le parti, va determinato in base al prezzo di mercato, presumendosene la coincidenza con il prezzo normalmente praticato dall'alienante, cui occorre in tal caso riferirsi ex art. 1474, comma 1, c.c.

Nel determinare il prezzo normalmente praticato dall'alienante, al quale ci si deve rapportare ai sensi dell'art. 1474, comma 1, c.c., corrispondente, appunto, a quello di mercato, occorre far riferimento al tempo della conclusione del contratto (nella specie, 21 gennaio 1971). Il prezzo determinato ai sensi dell'art. 1474, comma 1, c.c. ha natura di debito di valuta, con conseguente applicabilità della disciplina dettata dall'art. 1277 c.c. e, in caso di ritardo nell'adempimento, della disciplina ex art. 1224, comma 2, c.c., per cui, al contrario di quanto compiuto dalla Corte d'Appello di Lecce, il liquidato corrispettivo del diritto d'uso sull'area non può essere suscettibile di automatica rivalutazione per effetto del processo inflattivo della moneta, né vanno accordati interessi con

funzione compensativa sulla somma dovuta aumentata gradualmente nell'intervallo di tempo trascorso fra la conclusione del contratto e la liquidazione operata in sentenza (cfr. Cass. Sez. 2, 04/07/2017, n. 16411; Cass. Sez. 3, 06/09/2007, n. 18691; Cass. Sez. 2, 10/03/2006, n. 5160; Cass. Sez. 2, 01/08/2001, n. 10459; Cass. Sez. 2, 14/11/2000, n. 14731; Cass. Sez. U, 05/11/1996, n. 9631).

L'accoglimento del primo motivo di ricorso assorbe l'esame della seconda censura, che rimane priva di rilevanza decisoria, attenendo alla liquidazione delle spese processuali operata nella sentenza di rinvio.

III. Va dunque accolto il primo motivo di ricorso, rimanendo assorbito il secondo motivo, e la sentenza impugnata va cassata nei limiti della censura accolta, con rinvio alla Corte d'Appello di Lecce in diversa composizione, che riesaminerà la causa uniformandosi ai principi appena richiamati e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Lecce in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 15 giugno 2018.

Il Presidente

dott. Pasquale D'Ascola

