

Civile Sent. Sez. 2 Num. 2265 Anno 2019

Presidente: MATERA LINA

Relatore: CRISCUOLO MAURO

Data pubblicazione: 28/01/2019

### SENTENZA

sul ricorso 18133-2014 proposto da:

3016  
3018  
GILDA IMMOBILIARE QUARTA, <sup>srl</sup> elettivamente domiciliata in  
ROMA, VIA TAGLIAMENTO 14, presso lo studio dell'avvocato  
ANSELMO BARONE, che la rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato CARLO MARIA BARONE giusta procura a margine  
del ricorso;

- **ricorrente** -

**contro**

VALENTINI GIOVANNI, FORNELLI FRANCESCA, VALENTINI  
BRUNO, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA GUGLIELMO

PEPE N. 37, presso lo studio dell'avvocato GIAMPIERO AMORELLI, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato DORODEA CIANO in virtù di procura a margine del controricorso;

**- ricorrenti incidentali -**

**nonchè contro**

BALLA MARIA LUISA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA UGO OJETTI N. 79, presso lo studio degli avvocati FRANCESCO DE PROPRIIS e GIANLUCA NAVARRINI, che la rappresentano e difendono in virtù di procura in calce al controricorso;

**- controricorrente -**

**nonché contro**

DI MATTEO DONATELLA, DI MATTEO FILOMENA, DI MATTEO GIANLUCA quali eredi di DI MATTEO BRUNO, PASCA RAYMONDO GLORIA, MARINOTTI ELVIRA VEDOVA LANDI, RETTAGLIATI GIOVANNA IN ROSSI, PORCELLI CLELIA, CERVELLI GIANDOMENICO, CERVELLI LOMBARDI PATRIZIA, ROSSI VITTORIO;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 299/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 16/01/2014;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/09/2018 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;  
udito il PUBBLICO MINISTERO nella persona del SOSTITUTO PROCURATORE GENERALE Dott. ALESSANDRO PEPE che ha

concluso per l'accoglimento del quinto motivo del ricorso principale e del primo motivo del ricorso incidentale, nonché per l'assorbimento del settimo motivo del ricorso principale e degli altri motivi del ricorso incidentale, rigettati i restanti motivi del ricorso principale;

udito l'Avvocato Anselmo Barone per la ricorrente, l'Avvocato Gianluca Navarrini per la controricorrente e l'Avvocato Giampiero Amorelli per i ricorrenti incidentali;

### **RAGIONI IN FATTO**

Bruno e Filomena Di Matteo, Gloria Pasca Raymondo, Bruno Valentini, Francesca Fornelli, Giovanni Valentini, Pietro Landi ed Elvira Marinotti convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Roma la Gilda Immobiliare Quarta S.r.l. affinché, previa declaratoria di nullità dei contratti con i quali si erano resi acquirenti di alcune delle unità immobiliari site nel fabbricato realizzato dalla convenuta in Roma, con accesso dalla via Torelli n. 36, relativamente alle clausole nelle quali la società si era riservata la proprietà esclusiva dell'area sottostante il fabbricato e destinata a parcheggio ai sensi della legge n. 765/1967, fosse riconosciuto il loro diritto d'uso sulla detta area, disciplinandone le modalità di esercizio, riconoscendo alla società il corrispettivo dovuto, da liquidare in corso di causa, con la conseguente immissione degli attori nel possesso dell'area in esame e dei singoli posti auto.

Nella resistenza della convenuta che deduceva l'intervenuta prescrizione del diritto di uso vantato dagli attori, assumendo altresì di avere usucapito la proprietà dell'area, concludendo quindi per il rigetto della domanda, il Tribunale di Roma con la sentenza non definitiva n. 13668 del 14 giugno 2005 disattendeva le eccezioni di prescrizione ed usucapione, rigettava la domanda proposta dal Landi e dalla Marinotti,

dichiarava cessata la materia del contendere con Balla Maria Luisa, e previa dichiarazione di nullità delle clausole contenute nei singoli atti di acquisto nella parte in cui riservavano alla venditrice il diritto di proprietà esclusiva sull'area in contestazione, in contrasto con l'art. 18 della legge n. 765/1967, rimetteva la causa in istruttoria al fine di accertare la superficie complessiva sulla quale riconoscere il diritto d'uso in favore degli altri attori.

Con sentenza definitiva n. 10104 dell'11 maggio 2009, il Tribunale individuò la superficie vincolata in favore degli attori, come indicata nella relazione planimetrica allegata alla relazione integrativa del 14 luglio 2008 e condannò la società ad immettere gli istanti nel comproprietà dell'area de qua.

Avverso entrambe le sentenze ha proposto appello la Gilda Immobiliare e nella resistenza di alcuni soli degli appellati, la Corte d'Appello di Roma con la sentenza n. 299 del 16 gennaio 2014, in parziale riforma della sentenza definitiva, ha condannato la Gilda Immobiliare all'immissione degli attori vittoriosi all'esito del giudizio di primo grado nel comproprietà dell'area indicata dal Tribunale, previa corresponsione da parte degli stessi delle somme indicate in dispositivo, quale corrispettivo per la cessione del diritto d'uso, condannando la società al rimborso dei due terzi delle spese del doppio grado, dichiarandole però compensate con gli appellati che non avevano ottenuto il riconoscimento del diritto d'uso.

La Corte distrettuale in primo luogo escludeva che fosse applicabile alla fattispecie la previsione di cui all'art. 12 co. 9 della legge n. 246 del 2005, che era intervenuta sull'art. 42 sexies della legge urbanistica n. 1150/1942, in quanto doveva reputarsi che la norma potesse invocarsi solo per il futuro, non avendo portata retroattiva.



Quanto al rigetto dell'eccezione di prescrizione, richiamava i caratteri di indisponibilità del diritto configurato dalla legge sugli spazi riservati a parcheggio, il che escludeva che potesse invocarsi la prescrizione, mentre quanto all'usucapione, evidenziava che le aree in esame erano rimaste inizialmente nella disponibilità esclusiva della costruttrice, sicchè sino al momento dell'alienazione dei singoli appartamenti non poteva ritenersi che il tempo trascorso fosse utile al riconoscimento dell'usucapione, occorrendo a tale diverso fine avere riguardo non già alla data dell'atto di obbligo, ma alla diversa data di stipula dei rogiti di vendita.

Nel caso in esame, tenuto conto dell'epoca cui risalivano gli acquisti degli appellati, doveva escludersi che fosse maturato il termine prescritto per l'usucapione.

Ad avviso dei giudici di appello era invece fondata la censura concernente il mancato riconoscimento del corrispettivo per il diritto d'uso, una volta dichiarata la nullità della clausola contrattuale con la quale la società si riservava la proprietà esclusiva.

In tal senso ritenevano che la determinazione del corrispettivo si pone come pronuncia consequenziale a quella di nullità, e deve avvenire anche d'ufficio, occorrendo anche considerare che gli stessi attori avevano espressamente riconosciuto che il loro diritto era condizionato al versamento del corrispettivo.

In vista della quantificazione, la sentenza di secondo grado faceva proprie le conclusioni del CTU, ritenendo non suscettibile di seguito quanto ricavabile da una consulenza di parte convenuta, anche perché l'appello non evidenziava serie ragioni per ritenere le conclusioni del CTU non attendibili.

La somma da riconoscere per il diritto d'uso per ogni singolo posto auto andava poi rivalutata, trattandosi di obbligazione di



valore, a far data dal deposito della CTU, dovendosi infine regolare le spese tra le parti, in base al principio della prevalente soccombenza della società, e con la compensazione di un terzo.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione la Gilda Immobiliare Quarta S.r.l. sulla base di otto motivi.

Valentini Bruno, Valentini Giovanni e Fornelli Francesca hanno resistito con controricorso proponendo a loro volta ricorso incidentale affidato a quattro motivi.

Balla Maria Luisa ha resistito con controricorso deducendo che il ricorso della società non investiva i capi che la riguardavano e sostenendo che anche l'eventuale cassazione della sentenza d'appello non potrebbe incidere sul giudicato che si è formato sulla sua posizione.

Gli altri intimati non hanno svolto difese in questa sede.

La società ricorrente ha resistito con controricorso al ricorso incidentale.

Entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. 378 c.p.c.

### **RAGIONI IN DIRITTO**

**1.** Preliminarmente deve essere disattesa l'eccezione di giudicato esterno sollevata da parte ricorrente incidentale con le memorie ex art. 378 c.p.c., invocando a tal fine la pronuncia del Tribunale di Roma n. 13616/2016 del 6 luglio 2016 ( la cui produzione si palesa ammissibile trattandosi di giudicato asseritamente formatosi in epoca successiva alla proposizione del controricorso).

Con tale sentenza il Tribunale di Roma ha determinato in favore di coloro che hanno agito in giudizio al fine di vedere riconosciuto il diritto di uso sugli spazi riservati a parcheggio, l'ammontare del danno derivante dal mancato godimento delle aree per le quali era stata disposta l'immissione nel

compossesso, quanto meno a far data dal 7/6/2010 allorquando era stata impossibile l'effettiva immissione in possesso degli attori, per essere l'area occupata da una terza società.

Rileva il Collegio che non è possibile reputare che dal riconoscimento dei danni in favore degli attori discenda anche che vi sia stato un autonomo accertamento circa l'esistenza del diritto di uso, sicchè il passaggio in giudicato della sentenza de qua impedirebbe poi di poter mettere in discussione in questa sede la effettiva sussistenza del diritto, come invece deve ritenersi avvenuto in ragione del tenore dei motivi del ricorso principale.

Depone in tal senso la stessa lettura della sentenza ritenuta costituire giudicato esterno, la quale ha evidentemente valutato la domanda risarcitoria ponendo quale fondamento giustificativo della medesima, proprio l'accertamento del diritto di uso che era stato operato nel presente procedimento e che appunto, stante la proposizione del ricorso avverso la sentenza d'appello, doveva reputarsi ancora sub iudice.

In effetti, il Tribunale non ha provveduto ad un autonomo accertamento della sussistenza del diritto che si assumeva pregiudicato dalla condotta della convenuta, ma ha dato per scontato che, stante anche la provvisoria esecutorietà delle sentenze di merito emesse nel presente procedimento, potesse anche riconoscersi un danno derivante dall'impossibilità di poter dare esecuzione provvisoria alle sentenze favorevoli agli attori.

Depone in tal senso anche la circostanza che in quella sede era stata chiesta la sospensione del giudizio ex art. 295 c.p.c., sospensione che però è stata negata dal Tribunale, pur nella consapevolezza del rapporto di pregiudizialità esistente tra la



causa successivamente introdotta e quella pendente dinanzi a questa Corte, sul presupposto che l'art. 295 c.p.c. non può essere più invocato laddove la causa pregiudicante sia stata già decisa in primo grado, potendosi se del caso disporre la sospensione ai sensi della diversa previsione di cui all'art. 337 c.p.c., sospensione che ha carattere facoltativo e che il Tribunale non ha ritenuto di concedere.

Il riconoscimento del rapporto di pregiudizialità da parte dello stesso Tribunale implica quindi che non vi sia stato alcun autonomo accertamento del diritto di uso, suscettibile di passare in giudicato, dovendosi per converso reputare che, pur in assenza di un provvedimento di sospensione, il giudicato favorevole agli attori ivi formatosi sarebbe eventualmente destinato ad essere travolto in applicazione del principio dell'effetto espansivo esterno, ove il presupposto fondante la domanda risarcitoria (la sussistenza del diritto di uso sulle aree destinate a parcheggio) fosse travolto per effetto della riforma della sentenza qui gravata.

**2.** Il primo motivo di ricorso principale denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 12 della legge n. 246/2005 modificativo dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942, laddove la sentenza ha escluso che dovesse applicarsi la norma sopravvenuta che appunto esclude limiti alla possibilità per il costruttore di riservarsi la piena proprietà degli spazi di parcheggio.

Si deduce che, pur nella consapevolezza del contrario orientamento espresso in alcune decisioni del giudice di legittimità, la norma andrebbe estesa a tutti gli edifici realizzati, a prescindere dalla data della loro costruzione o dal compimento del primo atto di alienazione, in conformità dell'opinione espressa anche dalla dottrina.



Il secondo motivo lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 18 della legge n. 765/1967, 1145, 1418, 1419 e 2934 c.c., nella parte in cui sul presupposto dell'indisponibilità del diritto d'uso delle aree di parcheggio, si è negata la prescrittibilità e rinunciabilità di tale diritto, in contrasto con quanto già affermato dalla giurisprudenza di questa Corte.

Il terzo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione sotto diverso profilo degli artt. 18 della legge n. 765/1967, 1145, 1418, 1419 e 2934 c.c., laddove è stata respinta l'eccezione di prescrizione ordinaria, senza invece riscontrare la natura disponibile del diritto.

Il quarto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in quanto con la sentenza non definitiva del 2005, il Tribunale di Roma aveva ritenuto che la rinuncia al diritto di uso contenuta nel contratto con il quale Gloria Pasca Raymondo aveva acquistato un'unità immobiliare fosse invalida, stante l'indisponibilità ed irrinunciabilità del diritto.

Tale affermazione era stata oggetto di censura, con il richiamo alla diversa tesi della natura disponibile del diritto, ma tale deduzione è rimasta priva di risposta ad opera della Corte distrettuale.

Il quinto motivo lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 18 della legge n. 765/1967, 1145, 1418, 1419 e 2934 c.c. laddove, ove voglia ritenersi che la sentenza gravata abbia implicitamente disatteso la doglianza di cui al motivo che precede, avrebbe deciso senza considerare adeguatamente la natura disponibile del diritto e la possibilità di una sua rinuncia.

Il sesto motivo lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in quanto con l'appello si era censurata la sentenza definitiva del Tribunale che aveva disposto



l'immissione degli attori risultati vittoriosi nel compossesso dell'area destinata a parcheggio.

Tale statuizione era stata interessata da un motivo di appello con il quale si deduceva la violazione dell'art. 112 c.p.c., in quanto in citazione era stato invocato solo che gli istanti fossero immessi nel possesso del bene.

Tale motivo di appello però non è stato esaminato dai giudici di secondo grado che in tal modo sono incorsi a loro volta nella violazione dell'art. 112 c.p.c.

Il settimo motivo lamenta l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, laddove, pur essendo stato riconosciuto il diritto al corrispettivo per il diritto d'uso, si è affermato che la CTU era stata già esaminata in primo grado, affermazione questa erronea in quanto il Tribunale aveva omesso di decidere sulla determinazione del corrispettivo.

Inoltre, quanto alla presenza nell'atto di appello di elementi idonei ad inficiare i criteri utilizzati dal CTU, si trascura che la consulenza di parte aveva formulato dei precisi rilievi alla consulenza d'ufficio, con il richiamo anche ai dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio che avrebbero imposto di dover fornire un'adeguata motivazione circa le ragioni della non condivisione delle osservazioni critiche.

L'ottavo motivo del ricorso principale denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., in quanto le ragioni addotte dalla Corte d'Appello per svalutare le osservazioni di parte appellante si configurano come un'ipotesi di motivazione apparente, e quindi danno vita al vizio di assenza di motivazione.

Il primo motivo del ricorso incidentale lamenta la violazione dell'art. 112 c.p.c. nonché degli artt. 18 della legge n. 765/1967, 1374, 1419 co. 2 e 1474 c.c., laddove il giudice di appello ha riconosciuto come dovuto d'ufficio il corrispettivo per il diritto d'uso a favore della società.

Assume parte controricorrente che i precedenti richiamati in motivazione sono contrastati da altri più recenti della stessa Suprema Corte, che ha invece ricollegato la possibilità di pervenire alla liquidazione in esame solo a seguito della proposizione di un'espressa domanda da parte del venditore.

Il secondo motivo denuncia in subordine una diversa violazione dell'art. 18 della legge n. 765/1967, in quanto la sentenza ha condizionato il diritto di uso al versamento del corrispettivo in favore della società, trascurando in tal modo che il diritto in questione è inderogabile e non può essere vanificato negli atti traslativi della proprietà, sicché il condizionamento previsto dalla sentenza gravata si pone in contrasto con la ratio ed il testo dell'art. 18.

Il terzo motivo del ricorso incidentale denuncia la violazione dell'art. 2907 c.c. e degli artt. 99, 100 e 112 c.p.c., non potendosi in alcun modo ovviare alla mancata formulazione della domanda di pagamento del corrispettivo d'uso da parte della società, con il fatto che in citazione gli attori avessero espressamente riconosciuto che il loro diritto era legato all'attribuzione di tale somma alla venditrice, in quanto in tal modo si attribuirebbe il potere di proporre una domanda ad un soggetto che non ne ha interesse, essendo onerato il titolare del diritto fatto valere in giudizio della proposizione della relativa domanda.

Il quarto motivo del ricorso incidentale denuncia poi l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione

tra le parti ed in subordine la violazione dell'art. 132 c.p.c. per omessa motivazione specifica, in quanto la stima effettuata dal CTU per il valore del posto auto era riferito ad un posto assegnato in piena proprietà, laddove nel caso di specie si controverteva del solo diritto di uso su aree che per il resto restavano in proprietà della venditrice.

A tale osservazione non è stata data alcuna risposta in sentenza che sul punto deve ritenersi affetta da invalidità.

**3.** Il primo motivo del ricorso principale è infondato.

Ed, invero la giurisprudenza di questa Corte, nel corso degli anni ha reiteratamente fatto propria la soluzione che esclude la portata retroattiva della norme in esame, affermando che (cfr. Cass. n. 4301/2016) ~~che~~ l'art. 12, nono comma, della legge n. 246 del 2005, che ha modificato l'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, ed in base al quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, non ha effetto retroattivo, né natura imperativa (conf. Cass. n. 2236/2016; Cass. n. 1753/2013 che ha ribadito che la norma vale solo per il futuro, e cioè per le sole costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari, dovendosi escludere l'efficacia retroattiva della norma in quanto, da un lato, non ha natura interpretativa, per mancanza del presupposto a tal fine, costituito dall'incertezza applicativa della disciplina anteriore e, dall'altro, perché le leggi che modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore; Cass. n. 21003/2008).

La ricorrente auspica, senza peraltro addurre elementi di novità tali effettivamente da indurre ad un ripensamento

dell'orientamento de quo, un mutamento della giurisprudenza che peraltro risulta essersi consolidata nel corso degli anni, conformandosi alle condivisibili argomentazioni già sviluppate nei precedenti richiamati, occorrendo a tal fine altresì rilevare che gli argomenti già espressi da Cass. n. 4264/2006 appaiono rafforzati dal fatto che ad oltre dieci anni da tale arresto, e nel perdurare di tale interpretazione che nega la retroattività della norma, il legislatore non è intervenuto per modificarla, restando così rafforzate le sue rationes decidendi.

**4.** Il secondo ed il terzo motivo di ricorso, che possono essere congiuntamente esaminati per la loro connessione sono parimenti infondati e devono essere rigettati.

Ed, invero le critiche della ricorrente si incentrano essenzialmente sulla pretesa assenza del carattere indisponibile del vincolo imposto dalla legge, ma senza però confrontarsi in maniera specifica con l'effettiva ratio della decisione.

In tal senso, va richiamato l'altrettanto costante orientamento di questa Corte secondo cui (cfr. Cass. n. 12996/2013) il possesso continuato per venti anni, utile ai fini dell'usucapione delle aree interne o circostanti ai fabbricati di nuova costruzione, su cui grava il vincolo pubblicistico di destinazione a parcheggio, è configurabile solo dalla data dell'acquisto dell'unità immobiliare, non potendosi prima di tale momento considerare distintamente il diritto dominicale trasferito ed il diritto d'uso del parcheggio non trasferito.

Analogamente quanto alla prescrizione del diritto de quo si è affermato che (Cass. n. 1214/2012) il diritto all'uso dell'area pertinente ad un fabbricato per parcheggio dell'auto è di natura reale (art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47), e, pertanto, si prescrive - per il

combinato disposto degli artt. 1026 e 1014 cod. civ. - dopo vent'anni dall'acquisto dell'unità immobiliare (conf. Cass. n. 14731/2000).

La sentenza impugnata è pervenuta al rigetto delle eccezioni di prescrizione ed usucapione formulate dalla convenuta, non già e non solo affermando che tali istituti non potessero trovare applicazione nella fattispecie, ma in realtà, dopo avere fatto richiamo alla peculiare connotazione che tale diritto ha ricevuto da parte del legislatore e che determina l'invalidità degli atti negoziali con i quali si intenda sottrarlo all'acquirente delle unità immobiliari cui esso accede, ha giustamente sottolineato che decorrendo il termine per l'estinzione per non uso ovvero per l'usucapione da parte della venditrice solo a far data dall'atto di acquisto della singola unità immobiliare, nel caso in esame entrambe le fattispecie non erano configurabili, in quanto tra la data delle singole vendite in favore degli attori e quella di proposizione della domanda introduttiva del giudizio, non era decorso il ventennio utile a determinare in un caso l'estinzione e nell'altro l'usucapione.

Tale specifica e puntuale ratio decidendi, che si conforma alla giurisprudenza di questa Corte, non risulta essere stata confutata dai motivi in esame che si risolvono in una generica riaffermazione del carattere disponibile del diritto di uso, e della ammissibilità di una sua usucapione ovvero estinzione per non uso, ma senza avvedersi che la sentenza di appello ha escluso in concreto la ricorrenza di entrambi gli istituti, sul presupposto che l'acquisto degli attori risalisse a meno di venti anni dalla notifica della citazione.

**5.** Il quarto ed il quinto motivo devono essere del pari congiuntamente esaminati, stante la loro connessione, rivelandosi del pari privi di fondamento.

Ed, invero, la motivazione del giudice di appello si fonda sulla riaffermazione del principio ribadito nel ragionamento argomentativo anche da Cass. S.U. n. 12793/2005, nonché dagli altri precedenti, sempre ricordati dal giudice di appello, circa la nullità parziale dei contratti che sottraggano il diritto di uso sulle aree a tal fine destinate, secondo cui (cfr. Cass. n. 28345/2013) l'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, il quale prescrive che nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, pone un vincolo pubblicitario di destinazione che non può subire deroga negli atti privati di disposizione degli spazi stessi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla norma imperativa. Trattasi di motivazione che consente di ritenere che sia stata implicitamente disattesa anche la doglianza di parte ricorrente di cui all'atto di appello, con la quale si lamentava del mancato riconoscimento della validità della rinuncia al diritto in esame fatta dall'attrice Gabriella Pasca Raymondo al momento del suo acquisto (per la espressa estensione della nullità derivante dalla violazione dell'art. 18 della legge n. 765/1967, anche alle ipotesi di rinuncia al diritto, si veda Cass. n. 5755/2004, nonché Cass. n. 973/1999), e che quindi permette di escludere la sussistenza della dedotta violazione dell'art. 112 c.p.c.

**6.** Il sesto motivo di ricorso lamenta del pari, come il quarto, un'omessa pronuncia da parte del giudice di secondo grado su di un motivo di appello con il quale si deduceva che il Tribunale, nel disporre l'immissione nel comproprietà degli attori, a favore dei quali era stato riconosciuto il diritto di uso, avesse violato il principio di corrispondenza tra chiesto e

pronunciato, posto che in citazione si era richiesta solo l'immissione in possesso.

Effettivamente nella sentenza gravata non si rinviene una risposta a tale doglianza, sicchè ricorrerebbe, in relazione al motivo di appello, la lamentata violazione dell'art. 112 c.p.c.

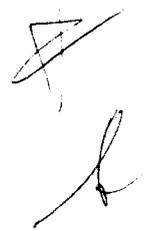
Tuttavia, nella più recente giurisprudenza di legittimità si è andato affermando l'orientamento secondo cui (cfr. da ultimo Cass. S.U. n. 2731/2017) la mancanza di motivazione su questione di diritto e non di fatto deve ritenersi irrilevante, ai fini della cassazione della sentenza, qualora il giudice del merito sia comunque pervenuto ad un'esatta soluzione del problema giuridico sottoposto al suo esame. In tal caso, la Corte di cassazione, in ragione della funzione nomofilattica ad essa affidata dall'ordinamento, nonché dei principi di economia processuale e di ragionevole durata del processo, di cui all'art. 111, comma 2, Cost., ha il potere, in una lettura costituzionalmente orientata dell'art. 384 c.p.c., di correggere la motivazione anche a fronte di un "error in procedendo", quale la motivazione omessa, mediante l'enunciazione delle ragioni che giustificano in diritto la decisione assunta, anche quando si tratti dell'implicito rigetto della domanda perché erroneamente ritenuta assorbita, sempre che si tratti di questione che non richieda ulteriori accertamenti in fatto (conf. Cass. n. 28663/2013). Tale ragionamento è stato esteso anche all'ipotesi qui ricorrente di omessa disamina di un motivo di impugnazione atteso che si afferma (cfr. Cass. n. 16171/2017) che alla luce dei principi di economia processuale e di ragionevole durata del processo come costituzionalizzato nell'art. 111, comma 2, Cost., nonché di una lettura costituzionalmente orientata dell'attuale art. 384 c.p.c. ispirata a tali principi, una volta verificata l'omessa pronuncia su un

motivo di gravame, la Suprema Corte può omettere la cassazione con rinvio della sentenza impugnata e decidere la causa nel merito allorquando la questione di diritto posta con quel motivo risulti infondata, di modo che la statuizione da rendere viene a confermare il dispositivo della sentenza di appello, sempre che si tratti di questione che non richiede ulteriori accertamenti di fatto (conf. Cass. n. 9693/2018, Cass. n. 21257/2014, ed ancor prima Cass. n. 2313/2010).

Reputa il Collegio che nella fattispecie ricorrano le condizioni per poter omettere la cassazione con rinvio, provvedendo in ogni caso alla decisione nel merito della controversia, in maniera tale da confermare il dispositivo della sentenza d'appello (che a sua volta aveva confermato per il resto la sentenza di primo grado, anche per quanto attiene alla immissione degli attori nel compossesso dell'area).

Ed, invero, quanto al motivo di appello non vagliato dalla sentenza gravata, vale richiamare la costante giurisprudenza di legittimità secondo cui (cfr. Cass. n. 13145/2014) non si ha mutamento della domanda, né vizio di ultrapetizione, quando, chiestasi la reintegrazione nel possesso esclusivo dell'immobile, la reintegra venga poi chiesta od accordata all'attore per essere, anziché possessore esclusivo, semplicemente compossessore, in quanto il fatto costitutivo dell'azione resta il possesso, mutando solo il profilo giuridico dell'azione, ed in quanto non può ritenersi inibito al giudice, nel sovrano apprezzamento delle prove, di scorgere, anziché una situazione di possesso solitario, una convergenza di poteri di fatto che si traducono sostanzialmente in possesso (conf. Cass. n. 22820/2016 ed ancor prima Cass. n. 635/1972).

Emerge in maniera evidente l'infondatezza quindi del motivo di appello a suo tempo proposto dalla società, dovendosi



escludere che avere disposto la reimmissione nel compossesso equivalga a statuire su di una richiesta diversa da quella di immissione nel possesso esclusivo e riferito al singolo posto auto, restando per l'effetto confermato il contenuto dispositivo della sentenza impugnata.

**7.** L'ordine logico delle questioni impone la previa disamina del primo e del terzo motivo del ricorso incidentale che investono a monte l'an della condanna dei controricorrenti al pagamento di un corrispettivo in favore della società ricorrente, e che comunque sono destinati a precedere nella valutazione di questa Corte i restanti motivi del ricorso principale ed incidentale che invece attaccano la determinazione del quantum.

I giudici di appello, in particolare, hanno ritenuto che la quantificazione del corrispettivo del diritto di uso attribuito agli attori fosse doverosa da parte del giudice, ed anche in assenza di una espressa domanda da parte della società, atteso anche che gli stessi attori in citazione avevano riconosciuto come effettivamente, nel caso di accoglimento della loro domanda, il loro diritto fosse condizionato al versamento del corrispettivo. Sul punto va effettivamente riscontrato un contrasto nella giurisprudenza di questa Corte.

Infatti, in svariate occasioni è stato affermato il principio per cui il riconoscimento del corrispettivo per il diritto di uso non possa prescindere da un'espressa domanda della parte interessata.

In tal senso Cass. n. 5160/2006 ha affermato che l'integrazione del contenuto del contratto, di cui all'art. 1419, secondo comma, cod. civ., riguarda esclusivamente la clausola che, riservando al venditore la proprietà esclusiva dell'area o di parte dell'area destinata a parcheggio, la sottragga alla sua



destinazione, che è quella di assicurare ai condomini l'uso di essa. Per effetto di tale meccanismo, la clausola contrattuale viene automaticamente sostituita di diritto con la norma imperativa che sancisce il proporzionale trasferimento del diritto d'uso a favore dell'acquirente di unità immobiliari comprese nell'edificio. Il diritto dell'alienante al corrispettivo del diritto d'uso sull'area non sorge, invece, da detta norma imperativa, costituendo effetto dell'atto di autonomia privata concluso dall'acquirente delle singole unità immobiliari col costruttore-venditore, e serve ad integrare l'originario prezzo della compravendita, ordinariamente riferentesi solo alle singole unità immobiliari oggetto del contratto. Esso, pertanto, non sorge automaticamente, richiedendosi, in primo luogo, che, secondo il principio dispositivo, esso costituisca oggetto di apposita domanda, e, in secondo luogo, che, pur nel rispetto delle sue particolari caratteristiche ("in primis" della limitazione legale del diritto di proprietà dell'area, derivante da vincolo di destinazione impressale dalla norma imperativa), esso sia soggetto alle regole del mercato, presumendosi che, in difetto di pattuizione tra le parti, il prezzo normalmente praticato dall'alienante (ordinariamente imprenditore, come nella specie), cui occorre riferirsi ai sensi dell'art. 1474, primo comma, cod. civ., corrisponda, appunto, a quello di mercato (in senso conforme Cass. n. 346/2011 che affermando che il riconoscimento in via giudiziaria del diritto dei proprietari acquirenti degli appartamenti dell'immobile di usufruire dell'area di parcheggio nonostante la riserva di proprietà in favore dell'alienante, originario proprietario dell'edificio, non presuppone né è condizionato al previo accordo sulla misura dell'integrazione del corrispettivo della vendita degli appartamenti, né all'accertamento giudiziale di tale



integrazione, che può essere anche successivo e indipendente dal predetto riconoscimento, implicitamente smentisce che la determinazione di tale corrispettivo debba avvenire d'ufficio, nonché in motivazione Cass. n. 18179/2010).

In altre occasioni si è invece opinato per l'attribuzione del corrispettivo in esame d'ufficio da parte del giudice ( Cass. n. 10459/2001 secondo cui qualora il diritto di uso del parcheggio operi in forza di legge, in contrasto con la volontà e la dichiarazione contrattuale, il relativo prezzo non può intendersi compreso in quello pattuito e pagato per la vendita dell'unità immobiliare, dato che questo non può intendersi riferito anche al diritto volontariamente non trasmesso. Ne deriva che il giudice, pronunciando il trasferimento dell'indicato diritto d'uso, deve anche pronunciare il riconoscimento del diritto del venditore al relativo compenso, in quanto, all'operata integrazione dell'oggetto di una delle prestazioni dovute per contratto, deve corrispondere la coerente integrazione dell'oggetto della controprestazione, per ripristinare l'equilibrio del sinallagma funzionale del contratto, altrimenti inficiato; Cass. n. 10199/2010; Cass. n. 8262/2002; Cass. n. 11188/1994; Cass. n. 4465/1994).

In alcune pronunce poi si individua come precedente a favore della liquidazione d'ufficio anche Cass. S.U. n. 9631/1996, la cui massima prevede che "Con riguardo all'attuazione del vincolo di destinazione a parcheggio degli appositi spazi delle nuove costruzioni, in favore dei proprietari delle unità abitative site nei fabbricati, qualora il diritto di uso del parcheggio operi in forza di legge, in contrasto con la volontà e la dichiarazione contrattuale, il relativo prezzo non può intendersi compreso in quello pattuito e pagato per la vendita dell'unità immobiliare, dato che questo non può intendersi riferito anche al diritto

volontariamente non trasmesso. Ne deriva che il giudice, pronunciando il trasferimento dell'indicato diritto d'uso, deve anche pronunciare il riconoscimento del diritto del venditore al relativo compenso (nella misura da concordarsi tra le parti o, comunque, da determinarsi giudizialmente mediante apposita stima), in quanto, all'operata integrazione dell'oggetto di una delle prestazioni dovute per contratto, deve corrispondere la coerente integrazione dell'oggetto della controprestazione, per ripristinare l'equilibrio del sinallagma funzionale del contratto, altrimenti inficiato", sebbene dalla lettura della motivazione per esteso, non sia dato rinvenire un'affermazione univoca circa la doverosità della liquidazione d'ufficio del corrispettivo per il venditore.

<sup>Le</sup>  
In presenza di un contrasto non diacronico all'interno della giurisprudenza di questa Sezione, che non consente di affermare che un orientamento sia stato nel tempo superato a favore dell'altro, induce il Collegio a dover risolvere lo stesso optando per la tesi che richiede come necessaria la proposizione della domanda della parte interessata, essendo esclusa la possibilità di una liquidazione d'ufficio da parte del giudice.

Tale soluzione si lascia preferire in ragione dell'esigenza di assicurare piena operatività al principio dispositivo, quale ricavabile dai principi generali dettati dall'art. 2907 c.c., che vedono la pronuncia d'ufficio legata ad un'espressa previsione della legge che nel caso in esame manca.

Nè appare possibile invocare l'esigenza di ripristino del sinallagma funzionale, posto che un'analoga esigenza di riequilibrio si pone, anche in presenza di fenomeni che incidono sulla validità di contratti sinallagmatici, nel caso in cui occorra assicurare le restituzioni delle prestazioni eventualmente rese



dalle parti, laddove in tal caso si ritiene che la domanda restitutoria debba necessariamente provenire dalla parte interessata.

Né, e con specifico riferimento al terzo motivo di ricorso incidentale, può darsi rilevanza al fatto che gli stessi attori in citazione avessero riconosciuto che il loro diritto era condizionato al versamento del corrispettivo in favore della società.

In tal senso, oltre a doversi rilevare che il tenore delle espressioni utilizzate nell'atto di citazione quanto alla previsione della liquidazione del corrispettivo lungi dal poter consentire la proposizione della domanda da parte di un soggetto non legittimato, mirava a ribadire la disponibilità degli attori a farsi carico del quantum dovuto alla controparte, a seguito dell'accoglimento della loro domanda, deve escludersi che potesse ravvisarsi la valida proposizione della domanda di qua, da parte degli attori in quanto non titolari del relativo diritto sul piano sostanziale.

Ostano alla ammissibilità di una siffatta domanda, nel caso di specie promossa dagli attori nell'interesse della convenuta, i generali principi in materia processuale ed in particolare la regola basilare di cui all'art. 99 c.p.c. e 2907 c.c. che, letta in combinato disposto con l'art. 81 c.p.c., esprime il principio secondo cui è solo il titolare del diritto legittimato a far valere in giudizio un proprio diritto.

Il motivo deve essere accolto e la sentenza deve essere cassata in relazione a tale motivo.

Tuttavia, non apparendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere anche sul punto decisa nel merito dovendosi eliminare per i soli ricorrenti incidentali, Valentini Bruno, Fornelli Francesca e Valentini Giovanni, la condanna



posta a loro carico al pagamento del corrispettivo d'uso in favore della società ricorrente.

**8.** L'accoglimento del primo e terzo motivo del ricorso incidentale determina poi l'assorbimento del secondo e del quarto motivo del ricorso incidentale.

**9.** Vanno invece esaminati, ma esclusivamente in relazione alla posizione degli originari attori per i quali è stata disposta la condanna al pagamento del corrispettivo e che non hanno proposto ricorso incidentale, il settimo ed ottavo motivo del ricorso principale ( che invece devono reputarsi assorbiti per quanto concerne la posizione dei ricorrenti incidentali).

I motivi vanno rigettati.

Si addebita ai giudici di appello di avere posto a fondamento della decisione la CTU esperita nel corso del giudizio di primo grado, sottolineandosi che in realtà il Tribunale non aveva avuto modo di esaminarla, avendo negato il diritto al corrispettivo, e soprattutto senza prendere in esame il dato offerto dalla consulenza di parte costituito dai valori medi ricavabili dall'Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia del territorio.

Inoltre la sentenza sarebbe affetta da nullità in quanto sostanzialmente priva di motivazione quanto alla disamina delle deduzioni di parte ricorrente sul punto.

Rileva il Collegio che ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c., nel testo introdotto dalla legge n. 134 del 2012, il vizio denunciabile è limitato all'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, che è stato oggetto di discussione fra le parti, essendo stata così sostituita la precedente formulazione (omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio). La riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., deve essere

interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione. Pertanto, è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata (a prescindere dal confronto con le risultanze processuali). Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (cfr. S.U. 8053/2014).

Inoltre le Sezioni Unite (Cass. 8054/2014) hanno altresì sottolineato che "L'omesso esame di elementi istruttori non integra di per sé vizio di omesso esame di un fatto decisivo, se il fatto storico rilevante in causa sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, benché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze istruttorie".

Tornando al caso in esame, la denuncia della ricorrente investe più che l'omessa valutazione di un fatto storico, la mancata considerazione di un elemento istruttorio, rappresentato dalla consulenza di parte, che peraltro è stata anche considerata dal giudice di appello, che ha ritenuto con motivazione che non può reputarsi apparente o afflitta da insanabile contraddittorietà (tale quindi da trasmodare nel vizio di carenza di motivazione), che non fosse in grado di offrire elementi per discostarsi dagli elementi di apprezzamento del valore del bene offerti dal CTU (e sul punto valga altresì osservare come anche i dati offerti dall'Osservatorio del

mercato immobiliare istituito presso le varie Agenzie del territorio, lungi dal costituire un fatto storico, è a sua volta una valutazione compiuta da tecnici dell'Agenzia, la quale, come ribadito anche dalla giurisprudenza di legittimità in ambito tributario - Cass. n. 25707/2015, Cass. n. 11445/2018 - non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonei solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima").

La censura mira quindi nella sostanza a contestare l'esercizio non sindacabile in sede di legittimità del potere riservato al giudice di merito di procedere, secondo il suo prudente apprezzamento, alla valutazione del fatto ivi inclusa anche la determinazione del valore di mercato sulla scorta del quale addivenire alla quantificazione del corrispettivo dovuto alla venditrice.

**10.** Attesa la prevalente sostanziale soccombenza della ricorrente principale, le spese nei rapporti con i ricorrenti incidentali seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Viceversa ricorrono i presupposti per la compensazione nei confronti della controricorrente Balla, alla quale la notifica del ricorso è stata fatta essenzialmente al fine di assicurare l'integrità del contraddittorio.

Nulla a disporre quanto alle spese di lite nei confronti degli intimati che non hanno svolto attività difensiva.

**11.** Sebbene il ricorso principale e quello incidentale siano stati proposti successivamente al 30 gennaio 2013, essendo sia pure in parte accolti, non sussistono le condizioni per dare atto

– ai sensi dell’art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell’art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell’obbligo di versamento dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

### **PQM**

Accoglie il sesto motivo del ricorso principale, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, e decidendo nel merito, rigetta anche il motivo di appello concernente la dedotta violazione dell’art. 112 c.p.c., quanto alla condanna della ricorrente ad immettere gli attori a favore dei quali è stato riconosciuto il diritto di uso, nel compossesso dell’area riservata a spazi per il parcheggio; accoglie il primo ed il terzo motivo del ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, e decidendo nel merito elimina la condanna dei ricorrenti incidentali, Valentini Bruno, Valentini Giovanni e Fornelli Francesca al pagamento del corrispettivo del diritto d’uso in favore della Gilda Immobiliare Quarta Scarl; rigetta gli altri motivi del ricorso principale e dichiara assorbiti i restanti motivi del ricorso incidentale;

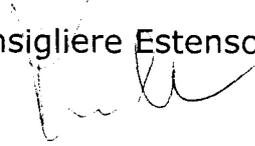
Condanna la ricorrente principale al rimborso integrale delle spese di lite in favore dei ricorrenti incidentali, che liquida per i gradi di merito, in € 670,00 per esborsi, € 3.600,00 per competenze ed € 5.000,00 per onorari per il giudizio di primo grado, in € 70,00 per spese vive ed € 4.500,00 per compensi per il giudizio di appello ed in € 5.200,00, di cui € 200, per esborsi per il giudizio di legittimità, oltre spese generali, pari al 15 % sui compensi, competenze ed onorari, ed accessori di legge;



Compensa le spese tra la ricorrente principale e la controricorrente Balla Maria Luisa;

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara l'insussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente principale e dei ricorrenti incidentali del contributo unificato dovuto per il ricorso a norma dell'art. 1 *bis* dello stesso art. 13. Così deciso nella camera di consiglio del 13 settembre 2018

Il Consigliere Estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Roma, **28 GEN. 2018**