

Civile Sent. Sez. 2 Num. 12795 Anno 2019

Presidente: MATERA LINA

Relatore: CASADONTE ANNAMARIA

Data pubblicazione: 14/05/2019

SENTENZA

sul ricorso 7211-2014 proposto da:

Aprile Salvatrice, Carnemolla Giuseppe, elettivamente domiciliati in Roma, Via Barberini 36, presso lo studio dell'avvocato Studio Queirolo, rappresentati e difesi dall'avvocato Corrado Piccione;

- ricorrenti -

contro

Genovese Antonina, Genovese Elena, Genovese Giuseppe, Storaci Giulia, elettivamente domiciliati in Roma, Viale G.Mazzini 142, presso lo studio dell'avvocato Claudio Misiani, rappresentati e difesi dall'avvocato Giancarlo Trigilio;

- controricorrenti -

nonchè contro

U. Casadonte
f

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

26/6/2018

Condominio Aretusa Via Italia 42 Siracusa in persona dell'amministratore pro-tempore ed i singoli condomini Raimondo Luigi, Giuca Giovanni, Trombatore Salvatore, Tidona Antonio, De Grande Gaetano , Valvo Paolo, Parisi Vittorio, Castello Antonio, Castello Laura, Dispenza Ignazio, Raineri Giovanni, Carpino Angela Palmina, Treçarichi Salvatore, elettivamente domiciliati in Roma, Via Acquedotto Del Peschiera 96, presso lo studio dell'avvocato Simona Pandolfini, rappresentati e difesi dall'avvocato Luigi Raimondo;

- **controric. e ric. incident.** -

nonché contro

Scata' Sebastiano, Filoramo Paolo, Cappello Vincenzo, Buscema Giuseppina, Valtimora Aldo, Carpino Paola, Bonincontro Bruna, Messina Alfonso, Alesci Paolo, Alesci Sebastiana, Casaccio Adelina, Diaz Isabella, De Angelis Simona, Marbita Sebastiano, Gerbaro Mazzone Maria, Rinaudo Andrea, Puzzo Guglielmo, Giaquinta Pasqualina, Gallaro Lucia, Oliveri Sonia, Valvo Salvatore, La Porta Carmelo, La Porta Santina;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 2097/2013 della Corte D'appello di Catania, depositata il 20/12/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20/06/2018 dal Consigliere Annamaria Casadonte;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Sergio Del Core che ha concluso per il rigetto di entrambi i ricorsi.

FATTI DI CAUSA

1. Il presente giudizio trae origine dalla domanda proposta dal Condominio Aretusa di Via Italia 42 in Siracusa e da Giuseppe

Simona Pandolfini

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Carnemolla, Sebastiano Scatà, Lucia Gallaro, a Sebastiano Olivieri, Salvatore Valvo, Paolo Filocamo, Carmelo Laporta, Santina Laporta e Pasqualina Giaquinta nei confronti di Giulia Storaci al fine di accertare il diritto d'uso a scopo parcheggio sull'area cortiliva adiacente l'edificio condominiale di via Italia 42 a Siracusa, ritenuta pertinenza condominiale, ed al cui uso si opponeva la convenuta, anch'essa condomina ed erede del defunto Sebastiano Genovese, proprietario dell'intero piano terra dell'edificio.

1.1. Accertato che l'area oggetto della domanda era destinata a parcheggio in virtù del rinvio all'art. 18 l.n. 765/1967 operato nella licenza edilizia in forza del quale il complesso immobiliare era stato realizzato, una prima sentenza del Tribunale di Siracusa, la n. 685/2000 accoglieva la domanda attorea. Tuttavia, detta pronuncia fu annullata e venne disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli ulteriori eredi di Sebastiano Genovese e cioè dei fratelli Elena e Antonina Genovese.

1.2 A seguito di riassunzione del giudizio da parte dei coniugi Giuseppe Carnemolla e Salvatrice Aprile, restavano contumaci gli originari attori, mentre si costituivano altri soggetti che avevano nel frattempo acquistato delle unità immobiliari nell'edificio oggetto di causa e cioè Luigi Raimondo, Giovanni Giuca, Salvatore Trombatore e Aldo Valtimora, associandosi alle richieste dei coniugi Carnemolla e Aprile, attori in riassunzione e a quelle del Condominio e degli altri originari attori.

1.3 Con sentenza n. 237/201 il Tribunale di Siracusa riconosceva la destinazione a parcheggio dell'area controversa, ammettendo al relativo diritto d'uso, tuttavia, solo i coniugi Carnemolla-Aprile e gli intervenuti Luigi Raimondo, Giovanni

Alarabik

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Giuca, Salvatore Trombatore e Aldo Valtimora, ritenuti unici soggetti interessati del processo riassunto, non essendosi il Condominio e gli altri condomini costituiti nel giudizio riassunto.

2. Avverso la pronuncia di primo grado il Condominio e tutti gli attuali proprietari anche quali aventi causa e/o successori degli originari interessati alla vicenda processuale, proponevano appello parziale con atto di citazione notificato ai convenuti ed anche agli ulteriori unici due condomini Pasqualina Giaquinta e Antonio Tidona instaurando il giudizio iscritto al n. 403/2012 r.g. nel quale si costituivano questi ultimi due aderendo espressamente alle domande degli appellanti.

2.1. Anche i convenuti proponevano autonomo atto di impugnazione, iscritto al n. 624/2012 r.g., avverso la medesima sentenza n. 237 notificandolo alle parti originarie del giudizio cioè al Condominio in persona dell'amministratore pro-tempore e ai signori Giuseppe Carnemolla, Sebastiano Scatà, Lucia Gallaro, a Sebastiano Olivieri, Salvatore Valvo, Paolo Filocamo, Carmelo Laporta, Santina Laporta e Pasqualina Giaquinta nonché a Luigi Raimondo, Giovanni Giuca, Salvatore Trombatore e Aldo Valtimora e non ai nuovi condomini già intervenuti con l'appello iscritto al n. 403/2012 r.g. . In tale secondo giudizio si costituivano il Condominio e altri condomini uniche parti ancora interessate tra quelle citate. Al contempo nel giudizio n.403/2012 r.g.si costituivano Giulia Storage, Giuseppe, Elena ed Antonina Genovese che chiedevano la riunione dei due giudizi.

2.2. Disposta la riunione, la Corte d'appello di Catania con sentenza n.2097 depositata il 20 dicembre 2013, respingeva la domanda degli attori. In particolare, la Corte territoriale assumeva che il vincolo per l'area di parcheggio intanto era

Oloresbott
f

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

configurabile in quanto previsto nel progetto costruttivo, ritenendo sostanzialmente irrilevante la indicazione a parcheggi segnata dall'ing. Gallo, dirigente della sezione urbanistica dell'Ufficio tecnico comunale al momento dell' approvazione del rilascio della licenza edilizia.

3. La cassazione della sentenza d'appello è chiesta con ricorso notificato il 13 marzo 2014 da Giuseppe Carnemolla e Salvatrice Aprile sulla base di tre motivi e con ricorso incidentale dal Condominio Aretusa Siracusa via Italia 42 (in persona dell'amministratore pro tempore) nonché dai singoli condomini Luigi Raimondo, Giovanni Giuca, Salvatore Trombatore, Antonino Tidona, Gaetano De Grande, Paolo Valvo, Vittorio Parisi, Antonio Castello, Laura Castello, Ignazio Dispenza, Giovanni Raineri, Angela Palmina Carpino, Salvatore Trecarichi - alcuni dei quali subentrati negli originari attori a seguito di trasferimento delle rispettive unità immobiliari - affidato a tre motivi, cui resistono con controricorso Giulia Storaci, Giuseppe Genovese, Elena Genovese e Antonina Genovese, che in prossimità dell'udienza hanno depositato memoria ai sensi dell'articolo 378 co. proc civ. .

4. Non hanno svolto difesa gli altri intimati.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo del ricorso principale denuncia, in relazione all'art. 360 comma 1. n. 3, 4 e 5 cod. proc. civ., la nullità della sentenza impugnata sollevando l'eccezione di giudicato per non avere il giudice d'appello verificato d'ufficio la tempestività dell'impugnazione, notificata il 16 aprile 2012 oltre il termine lungo di quell'articolo 327 cod. proc. civ. che decorreva dal 28/2/2011, data del deposito della sentenza di primo grado. 1.1. Posto che tale eccezione è rilevabile in ogni stato e grado del giudizio e, quindi, anche in sede di legittimità (cfr.

Alarab

Cass.10440/2013), essa è, tuttavia, infondata perché come eccepito dai controricorrenti, l'appello fu tempestivo per essere stato notificato entro il termine lungo di un anno e 46 giorni, applicabile al caso di specie (cfr. Cass. 11491/2012; id. 22699/2013). Nel dettaglio, il termine di 46 giorni, dopo quello di un anno scaduto il 28/2/2012, coincideva con il 14/4/2012 che, per essere un sabato è stato prorogato di diritto al lunedì 16/4/2012 in applicazione dell'art. 155 comma 5 cod. proc. civ..

2. Con il secondo motivo del ricorso principale si deduce la violazione dell'art.18 legge 6 agosto 1967, n. 765 in relazione all'art.360 comma 1, n. 3, 4 e 5 cod. proc. civ. per avere erroneamente la corte territoriale affermato il principio secondo il quale il vincolo d'uso per parcheggio è configurabile solo se previsto nel progetto costruttivo, con la conseguente ritenuta irrilevanza della destinazione a posteggi indicata dal Comune nella planimetria allegata al progetto con la firma del Dirigente del servizio urbanistico.

2.1. La doglianza deve essere esaminata insieme a quella proposta nel terzo motivo del ricorso incidentale perché esse hanno ad oggetto la medesima questione.

2.2. L'assunto è ritenuto non corretto da parte dei ricorrenti poiché l'istituzione di spazi per posteggio ha rilievo pubblicistico che opera non soltanto nel rapporto tra il costruttore o proprietario di edificio e l'autorità competente in materia urbanistica, ma anche nei rapporti privatistici inerenti a detti spazi, imponendo la loro destinazione d'uso diretto delle persone che stabilmente occupano le costruzioni e ad esse abitualmente accedono (Cass. 1196/1996). Si contesta cioè l'affermazione sostenuta nella pronuncia impugnata secondo la

Olavolo

F

quale il vincolo per parcheggio sarebbe configurabile solo se previsto nel progetto.

2.3. I ricorrenti incidentali, da parte loro, sostengono che la destinazione a parcheggio risulta espressamente indicata, in conformità alla legge n. 765/1967, già vigente al momento del rilascio della concessione edilizia n. 905 del 1968, ed accettata sia dal progettista che dal proprietario, come formalmente attestato dalle loro rispettive sottoscrizioni apposte sull'elaborato ed evincibili dalla copia del frontespizio allegato alla relazione del ctu.

2.4. Inoltre, la destinazione a "parcheggio" siglata dall'Ing. capo dell'Ufficio tecnico ad espressa specificazione della destinazione, non esprimerebbe la volontà del funzionario che ha istruito la procedura di rilascio della concessione, ma vale ad attestare che la concessione edilizia è stata rilasciata subordinatamente al preventivo rispetto delle vigenti norme imperative.

2.5. Peraltro la destinazione a parcheggio risulterebbe materialmente realizzata dalla ditta proprietaria e fruita fin dall'inizio dai condomini automuniti.

2.6. Né era risultata provata l'allegazione sostenuta dagli appellanti Giulia Storaci e dagli altri che il godimento di alcuni condomini sarebbe avvenuto a titolo di locazione.

2.7. Le censure sono inammissibili ai sensi dell'art. 360 bis cod. proc. civ. perché la corte territoriale ha aderito al principio pacifico e consolidato della giurisprudenza di legittimità che valorizza quale requisito indispensabile per la costituzione su un'area del vincolo a parcheggio quello della previsione nel progetto redatto dal progettista di detta destinazione e quello della sua effettiva concreta realizzazione (cfr. Cass. 3961/2006; id.13210/2017).

Oborobati

A

2.8. A fronte di tale costante orientamento, la Corte d'appello di Catania ha ritenuto nel caso di specie irrilevante l'indicazione "parcheggi" apposta dall'Ing. Capo dell'Ufficio tecnico del comune " su uno dei tre allegati grafici" rappresentativi dell'edificio da realizzare, né i ricorrenti hanno indicato eventuali argomenti a sostegno della rivalutazione critica del principio applicato. Neppure la diversa valutazione delle risultanze istruttorie proposta dai ricorrenti incidentali può giustificare una diversa conclusione in diritto.

3. Con il terzo motivo si deduce la violazione della normativa che sancisce l'obbligo dell'osservanza dei limiti tariffari riguardanti i compensi professionali in relazione all'articolo 360 comma 1, n.3 e n. 4:

3.1. Il motivo per come formulato è inammissibile non avendo la parte minimamente specificato quali limiti tariffari sarebbero stati asseritamente violati, non consentendo così la verifica richiesta (vedi Cass. 18086/2009; id 30716/2017).

4. Passando all'esame del ricorso incidentale, con il primo motivo il Condominio e i condomini come sopra meglio specificati hanno dedotto la violazione e/o falsa applicazione dell'articolo 345 cod. proc. civ. in relazione all'articolo 360 comma 1, n.3, 4 e 5 cod. proc. civ. per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto "nuove" le domande formulate dagli appellanti tutti indistintamente, nonostante essi avessero espressamente fatto proprie e richiamato quelle formulate dai loro danti causa, dal Condominio e dai condomini intervenuti nel giudizio di riassunzione.

4.1. La censura è inammissibile per carenza di interesse, in quanto, avendo la corte catanese ritenuto infondata la domanda ritualmente proposta dagli altri condomini, in ragione dell'acclarata mancanza di una valida destinazione a

Novati

F

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

parcheggio delle aree oggetto di causa, anche la domanda dei ricorrenti incidentali, ove esaminata nel merito, non avrebbe potuto trovare altra sorte. E infatti, a pagina 12 della sentenza impugnata, il giudice del gravame ha espressamente affermato che "stante l'accoglimento" del motivo di appello incidentale proposto da Storaci Giulia, Genovese Giuseppe, Genovese Elena, Genovese Antonina, con cui si contestava l'esistenza del diritto reale d'uso in capo alle parti risultanze vittoriose in primo grado, "andrebbe de plano rigettato l'appello principale" proposto dagli odierni ricorrenti incidentali -" inteso ad ottenere il riconoscimento del diritto di parcheggio in capo a tutti i condomini dello stabile, e non solo in capo ai soggetti risultati vittoriosi in primo grado"-, pur dando atto che, "trattandosi di domanda nuova proposta per la prima volta in appello, la stessa va dichiarata prima ancora che infondata inammissibile".

5. Con il secondo motivo si deduce, in relazione all'art. 360 comma 1, n. e, 4 e 5 cod. proc. civ., la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 343, 331, 332, 333, 335 cod. proc. civ. per non avere la corte territoriale disposto l'integrazione del contraddittorio prima di esaminare nel merito l'appello incidentale proposto dai sigg.ri Giulia Storace, Giuseppe, Elena ed Antonino Genovese e notificato soltanto alle originarie parti del giudizio instaurato nel 1991 e agli altri intervenuti Luigi Raimondo, Giovanni Giuca, Salvatore Trombatore ed Aldo Valtimora.

5.1. La censura è infondata perché la corte territoriale ha proceduto secondo il principio che qualora taluna delle impugnazioni separatamente proposte da due o più parti soccombenti contro la medesima sentenza non risulti notificata ad un litisconsorte necessario, il quale abbia però a sua volta

Clorinda G.

A.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

impugnato la decisione, l'obbligatoria riunione delle distinte impugnazioni ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ. esclude che debba ordinarsi l'integrazione del contraddittorio nei confronti del predetto litisconsorte, il quale, per effetto della disposta riunione, è già parte dell'ormai unitario giudizio, e dunque in condizione di contraddire sull'intera materia di lite (cfr. Cass. 2919/2002; id.17592/2005; id. 1180/2008).

5.2. Nel caso di specie le altre parti avevano già impugnato la decisione ed erano perciò parte del giudizio scaturito dalla riunione.

6. Atteso l'esito di tutti i motivi di impugnazione, vanno dunque respinti sia il ricorso principale che quello incidentale.

7. In applicazione del principio di soccombenza, i ricorrenti principali e quelli incidentali vanno condannati in solido alla rifusione delle spese di lite nella misura liquidata in dispositivo a favore dei controricorrenti costituiti.

8. Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.p.r. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti principali e di quelli incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale e per il ricorso incidentale, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale e quello incidentale; condanna i ricorrenti principali e quelli incidentali in solido alla rifusione delle spese a favore dei controricorrenti che liquida in euro 4200,00 di cui euro 200,00 per esborsi, oltre 15% per rimborso spese generali ed accessori di legge.

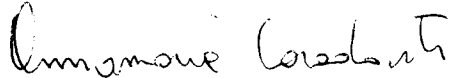
Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti principali e di quelli incidentali,



dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale e per il ricorso incidentale, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13. Roma, così deciso nella camera di consiglio del 20 giugno 2018.

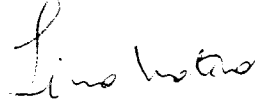
Il consigliere est.

Annamaria Casadonte



Il Presidente

Lina Matera



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, ~~14~~ 14 MAG 2018