

Civile Ord. Sez. 2 Num. 21582 Anno 2019

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: GIUSTI ALBERTO

Data pubblicazione: 22/08/2019

ORDINANZA

a parcheggio

CRON 21582

sul ricorso proposto da:

LEMMI Armando, rappresentato e difeso dall'Avvocato Marina Gianni,
con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via dei Gracchi,
n. 84;

- ricorrente -

contro

LODI Melchiade; LODI Marta; RICCI Giuseppe; ALLEGRUCCI Giancarlo;
PISTERZI Paola; OLIVA Giovanni; PISTERZI Angelo; POLONIO
Norma; LEPORI Celestina; FERRARI Luisa; GIROTTI Giuseppe; LUI-
GETTI Vera; RICCI Gilda; PISU MASSA Giovanni; DJUROVIC Vittorio;
ANDROULAKIS Angela; MADONNI Andrea; MADONNI Alessandra; VA-
LENTI Anna Maria;

- intimati -

per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Roma n.
3166/2014, pubblicata in data 14 maggio 2014.

Am

OR
1232 / 13



Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17 maggio 2019 dal Consigliere Alberto Giusti.

FATTI DI CAUSA

1. - La controversia veniva promossa, con atto di citazione notificato il 4 marzo 1983, dinanzi al Tribunale di Roma da Giovanni Oliva e altri contro la società Capitolina a r.l., Mario Lodi, Claudia Cantiani ved. Lodi, Melchiade Lodi e Marta Lodi, nella qualità di eredi di Archimede Lodi, e Armando Lemmi.

Con patto d'obbligo del 16 febbraio 1968 la società Capitolina si era impegnata a destinare ad area di parcheggio una superficie di mq. 523,75; con atto di compravendita del 23 dicembre 1968 detta società trasferiva ad Archimede Lodi gli appartamenti di cui alla scala B con annessa autorimessa al piano interrato e a Mario Lodi la proprietà dei restanti appartamenti; Archimede Lodi vendeva ad Armando Lemmi il locale autorimessa distinto con il n. 2 e il locale autorimessa con il n. 3; con successivi atti Archimede Lodi e Mario Lodi trasferivano la proprietà dei singoli appartamenti agli attori.

Il Tribunale di Roma, a seguito della rimessione della causa dalla Corte d'appello ex art. 354 cod. proc. civ. per difetto di integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, con sentenza n. 17041 del 2001, non definitivamente pronunciando, così provvedeva: dichiarava che la società costruttrice si era impegnata irrevocabilmente e definitivamente a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio la superficie asservita; dichiarava nullo l'atto con cui la società costruttrice aveva venduto ad Archimede Lodi un'autorimessa privata al piano interrato con un piccolo cortiletto di servizio e accessorio a confine da tutti i lati con terrapieno; dichiarava di conseguenza nullo in parte l'atto con cui Archimede Lodi aveva venduto ad Armando Lemmi i locali ad uso autorimessa privata siti al piano interrato e distinti con il n. 2 e il n. 3; dichiarava fondata l'azione degli attori



tesa a ottenere uno spazio su cui esercitare in modo esclusivo e permanente il diritto di parcheggio come riconosciuto dal legislatore; dichiarava che il bene sul quale gli attori dovevano esercitare il diritto di parcheggio andava individuato nei due locali venduti da Archimede Lodi ad Armando Lemmi e precisamente nel locale ad uso autorimessa privata sito al piano interrato, distinto con il n. 2, confinante con il garage della palazzina A, nonché nel locale a uso autorimessa privata sito al piano interrato, distinto con il n. 3, confinante con il locale caldaia; dichiarava che si doveva procedere con separata sentenza a indicare la consistenza del bene da asservire, individuare la posizione dei luoghi, indicare i lavori da eseguire, stabilire le modalità di uso, quantificare i danni patiti da Armando Lemmi da porre a carico degli eredi del dante causa, provvedere alla liquidazione delle spese; ordinava altresì l'estromissione di Mario Lodi e compensava le spese nei suoi confronti, rimettendo con ordinanza la causa sul ruolo per l'istruttoria.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 33031 del 2004, definitivamente pronunciando, accertava che l'area da adibire all'uso di parcheggio per gli attori era di mq. 215,82 e per l'effetto condannava Armando Lemmi al rilascio dell'area, nonché all'esecuzione dei lavori specificati dal c.t.u. e ritenuti necessari per l'adattamento dell'area all'uso, oltre che al pagamento delle spese di lite in favore della parte attrice, accoglieva la domanda di risarcimento dei danni proposta dal Lemmi nei confronti degli eredi di Archimede Lodi e per l'effetto condannava Melchiade Lodi e Marta Lodi al pagamento della somma di euro 258.958, oltre rivalutazione e interessi legali, compensando le spese di lite tra di loro, mentre condannava questi ultimi a rivalere il Lemmi delle spese di giudizio e di c.t.u. alle quali era stato condannato, rigettava la domanda di risarcimento dei danni proposta nei confronti della Cantiani, nonché rigettava la domanda di manleva propo-

Alm



sta dagli eredi di Archimede Lodi nei confronti della società Capitolina e rigettava le restanti domande.

2. – Pronunciando sull'appello principale di Melchiade Lodi e Marta Lodi e sull'appello incidentale di Armando Lemmi, la Corte d'appello di Roma, con sentenza in data 14 maggio 2014, in parziale riforma della sentenza definitiva, ha rigettato la domanda di risarcimento del danno proposta dal Lemmi, ha confermato nel resto le sentenze gravate come in parte motiva e ha compensato tra le parti costituite le spese del giudizio.

Per quanto qui ancora rileva, la Corte distrettuale:

- ha rigettato la doglianza del Lemmi secondo cui agli attori avrebbe dovuto essere riconosciuta solo una tutela risarcitoria e non un diritto reale d'uso;
- ha escluso la sussistenza del diritto al risarcimento in favore del Lemmi, conoscendo costui, successivo acquirente, l'entità del suo acquisto e dunque il vincolo di destinazione d'uso;
- ha affermato che l'asservimento dell'area deve ritenersi limitato al solo diritto d'uso in proporzione fatto valere dagli attori e che con riguardo all'uso dei soli attori ha pronunciato il Tribunale con la sentenza gravata;
- ha rilevato che nessuna domanda di quantificazione del corrispettivo per il diritto d'uso è stata proposta dal Lemmi.

3. – Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello Armando Lemmi ha proposto ricorso, con atto notificato il 28-30 giugno 2015, sulla base di tre motivi.

Nessuno degli intimati ha resistito con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. – Con il primo motivo (violazione dell'art. 41-*sexies* della legge n. 1150 del 1942, come introdotto dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967, nonché degli artt. 817, 818, 871, 872, 1374, 1418, 1419 e 2058 cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.) il ricor-



rente censura che la sentenza impugnata abbia confermato il riconoscimento di un diritto reale di destinazione d'uso ai resistenti condomini e non già una tutela risarcitoria (da imputare a Melchiade Lodi e a Marta Lodi), stante, *ab origine*, la mancata realizzazione delle aree di parcheggio da parte del costruttore.

1.1. – La censura è infondata.

E' bensì esatto, rispondendo ad un principio più volte affermato da questa Corte regolatrice (Cass., Sez. II, 22 febbraio 2006, n. 3961; Cass., Sez. II, 7 maggio 2008, n. 11202; Cass., Sez. II, 25 maggio 2017, n. 13210), che, in tema di spazi riservati a parcheggio nei fabbricati di nuova costruzione, il vincolo previsto al riguardo dall'art. 41-*sexies* della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967, è subordinato alla condizione che l'area scoperta esista e non sia stata adibita ad un uso incompatibile con la sua destinazione; ove lo spazio, pur previsto nel progetto autorizzato, non sia stato riservato a parcheggio in corso di costruzione e sia stato, invece, utilizzato per realizzarvi manufatti od opere di altra natura, non può farsi ricorso alla tutela ripristinatoria di un rapporto giuridico mai sorto ma, eventualmente, a quella risarcitoria, atteso che il contratto di trasferimento delle unità immobiliari non ha avuto ad oggetto alcuna porzione dello stesso ed il riconoscimento giudiziale del diritto reale d'uso degli spazi destinati a parcheggio può avere ad oggetto soltanto le aree che siano destinate allo scopo di cui si tratta nei provvedimenti abilitativi all'edificazione.

Senonché da tale principio deriva che la configurabilità della sola tutela risarcitoria si ha quando lo spazio vincolato, pur previsto nel progetto autorizzato, non sia stato riservato a parcheggio in corso di costruzione e sia stato utilizzato per realizzarvi manufatti od opere di altra natura.

Ma non è questa la situazione che la Corte d'appello, confermando la sentenza del Tribunale, ha accertato, essendo risultato, alla luce

Am



delle emergenze tecniche, che la proprietà Lemmi con la destinazione di autorimessa è localizzata all'interno della superficie destinata inderogabilmente a parcheggio ("l'area destinata a parcheggio di proprietà del Lemmi indicata dal consulente in mq 215,82 è l'area sulla quale grava per legge il diritto d'uso").

Il ricorrente sostiene che non sarebbe questa la situazione di fatto, che sarebbe invece caratterizzata dalla assenza assoluta di spazi da riservare ad area di parcheggio comune, per non averli il costruttore mai individuati o realizzati e per non essere il vincolo pertinenziale mai venuto ad esistenza.

In tal modo il ricorrente, pur denunciando violazione e falsa applicazione di norme di legge, muove dalla deduzione di una situazione di fatto (la mancata realizzazione delle aree di parcheggio da parte del costruttore) che non risulta dal testo della sentenza impugnata, finendo così per addebitare alla sentenza impugnata un vizio nella ricostruzione stessa del fatto rilevante, non censurato sotto il profilo dell'omesso esame circa un fatto decisivo che è stato oggetto di discussione tra le parti.

2. - Con il secondo mezzo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1476, 1483, 1218 e 1223 cod. civ., omesso esame delle tesi giuridiche prospettate, in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.) il ricorrente lamenta che la Corte d'appello abbia rigettato la domanda di risarcimento proposta, sul rilievo che l'acquirente Lemmi non poteva non essere a conoscenza del vincolo di destinazione gravante sull'area. Così decidendo, il giudice di secondo grado - si sostiene - oltre a fare un uso scorretto della regola di diritto, avrebbe altresì omesso di leggere il regolamento contrattuale di condominio che nessuna menzione fa circa l'area in questione. Anche nel contratto di compravendita intervenuto tra Archimede Lodi e il Lemmi non vi sarebbe alcuna menzione circa il vincolo di destinazione gravante



sull'area. La vicenda andrebbe ricompresa nell'alveo della garanzia per evizione, totale o parziale, della cosa venduta.

2.1. – La censura è priva di fondamento.

La Corte d'appello si è correttamente attenuta al principio di diritto secondo cui il diritto reale d'uso di aree destinate a parcheggio, quale limite legale della proprietà del bene, deriva da norme imperative assistite, come tali, da una presunzione legale di conoscenza da parte dei destinatari, sì che il vincolo da esse imposto non può legittimamente qualificarsi come onere non apparente gravante sull'immobile secondo la previsione dell'art. 1489 cod. civ. e non è, conseguentemente, invocabile dal compratore come fonte di responsabilità del venditore che non lo abbia dichiarato nel contratto (Cass., Sez. II, 18 aprile 2000, n. 4977).

3. – Il terzo motivo è rubricato "omesso esame circa circostanze decisive per il giudizio (punti 4-5-6 oggetto della comparsa di costituzione in appello), in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5, cod. proc. civ.". Con esso il ricorrente si duole che, a causa del rigetto della domanda di risarcimento dei danni, il giudice di secondo grado abbia totalmente omesso di prendere in esame e pronunciare sui punti 4), 5) e 6) (pagg. da 11 a 18) della comparsa di costituzione e risposta con appello incidentale, attinenti:

- il punto 4), all'erronea valutazione del c.t.u. in merito all'esatta consistenza del bene da asservire a parcheggio. Vizio di ultra-petizione e di insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia";
- il punto 5), all'erronea indicazione dei lavori da eseguire, onde consentire il buon diritto degli attori senza offendere e limitare oltre naturale misura quello del sig. Lemmi";
- il punto 6), all'erronea quantificazione dei danni patiti dal sig. Lemmi da porre a carico degli eredi del suo dante causa".

3.1. – Il motivo è inammissibile.

An



Esso infatti, pur denunciando l'omessa pronuncia, da parte dell'impugnata sentenza, in ordine a tre motivi di gravame incidentale, non riconduce la censura né alla fattispecie di cui al n. 4 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., con riguardo all'art. 112 cod. proc. civ., né reca univoco riferimento alla nullità della decisione derivante da tale omissione.

La doglianza – dedotta esclusivamente sotto il profilo dell'omesso esame di circostanze decisive e della violazione e falsa applicazione di legge – non può pertanto trovare ingresso, secondo quanto già stabilito dalla giurisprudenza di questa Corte (Cass., Sez. U., 24 luglio 2013, n. 17931; Cass., Sez. II, 7 maggio 2018, n. 10862).

4. – Il ricorso è rigettato.

Non vi è luogo a pronuncia sulle spese, non avendo gli intimati svolto attività difensiva in questa sede.

5. – Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, che ha aggiunto il comma 1-*quater* all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. n. 115 del 2002 – della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione