

Corte di Cassazione II sez. Civile - 16 gennaio 2008, n. 730 – Pres. Corona – Rel. Colarusso

Art. 41-sexies legge 1150/42 – posti auto – spazi condominiali – art. 1117 c.c – proprietà comune – diritto reale d’uso – sussistenza

Nelle nuove costruzioni è necessario riservare una misura proporzionale della cubatura totale del fabbricato a spazi destinati a parcheggio, ferma restando la possibilità per il costruttore di riservarne a sé la proprietà.

Ove detta riserva manchi, i suddetti spazi formano parti comuni dell’edificio ex art. 1117 c.c.

In ogni caso, sugli stessi sussiste un vincolo di destinazione pubblicistica, tale che è costituito un diritto reale d’uso a favore di tutti i condomini, che non può essere compromesso né dalla riserva di proprietà a favore del costruttore né dall’alienazione a terzi.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - Con atto di citazione del 24.2.1994 coniugi Maglieri Leonardo e Ugliola Concetta convennero innanzi al Tribunale di Foggia il Condominio detto «Immobiliare S. Salvatore» di quella città esponendo di aver acquistato dalla società costruttrice (Immobiliare S. Salvatore) la piena proprietà di un posto macchina col n. 19, ubicato nel cortile condominiale; che, nonostante l'avvenuta cessione del possesso, il condominio impediva l'utilizzazione del posto macchina ostacolando l'accesso ad esso, per cui chiesero che il Tribunale ne ordinasse al condominio il rilascio con la rimozione di ogni ostacolo alla sua utilizzazione.

La domanda venne accolta dal Tribunale che ordinò il rilascio del posto macchina in favore degli attori.

L'appello del Condominio è stato rigettato dalla Corte di Appello di Bari con sentenza del 21.9.2002, nella quale la Corte barese ha osservato: - che dal regolamento di condominio si evinceva l'esistenza dei posti macchina all'interno del cortile, negata dal Condominio; - che, sebbene il cortile fosse definito condominiale e nello stesso fosse consentita la sosta per il solo tempo necessario al carico ed allo scarico delle merci, tuttavia nella tabella E del regolamento si chiariva che «oltre a tutti gli immobili che costituiscono l'edificio, sono compresi i posti macchina» ai quali era attribuita anche una numerazione; - che l'esistenza dei posti macchina non era incompatibile con l'uso del cortile; - che «le norme pubblicistiche» prevedono la destinazione di aree a posti macchina «da vendersi agli acquirenti degli appartamenti», perciò la presenza della numerazione ed i segni lasciati nel cortile erano indicativi dell'obbligo di creare nel complesso tanti posti macchina quanti erano gli appartamenti.

La Corte di Appello ha respinto anche l'appello incidentale dei coniugi Maglieri-Ugliola che pretendevano i danni.

Avverso detta sentenza ha proposto ricorso per cassazione il Condominio con due motivi. Maglieri Leonardo e Ugliola Concetta hanno resistito con controricorso e proposto ricorso incidentale con unico motivo.

Motivi della decisione

1. Col primo motivo del ricorso principale si denunziano violazione dell'art. 1117 c.c. nonché vizio di motivazione su punto decisivo. Si sostiene che nel

regolamento di condominio, apprestato dall'unico proprietario e dallo stesso trascritto, il cortile risulta incluso tra i beni comuni, in conformità dell'art. 1117 c.c., la cui presunzione, peraltro, non era vinta, nella specie, da titolo contrario, non essendo a tal fine sufficienti il frazionamento e l'accatastamento eseguito dal proprietario costruttore, trattandosi di atti unilaterali. Il costruttore non aveva riservato «a proprio nome» i parcheggi né aveva escluso il cortile comune nei successivi atti di cessione, ove era menzionato ed accettato il regolamento di condominio in precedenza trascritto. Non esistendo la riserva di proprietà del posto macchina né la sottrazione di esso alla destinazione comune di tutta l'area cortilizia, esso non poteva essere ceduto in proprietà singola ai coniugi Taglieri - Uggiola, con un atto cui il Condominio era rimasto estraneo.

La scheda di accatastamento non poteva fungere da titolo contrario alla disposizione del Regolamento che annoverava il cortile tra i beni comuni.

I posti macchina ritenuti sussistenti dalla Corte di Appello non esistono affatto e i 34 posti macchina, peraltro molto inferiori al numero dei 255 appartamenti di cui si compone il complesso condominiale, esistevano solo nella scheda di accatastamento.

La sentenza era anche contraddittoria laddove, da un lato, supposeva esistenti i posti macchina e, dall'altro, ne prevedeva la futura realizzazione.

Al posto macchina in contesa non era attribuita una quota millesimale per nessun tipo di spesa, tranne quella relativa alla manutenzione del cortile (Tab. F) e quelli da realizzare sarebbero risultati «totalmente immersi» nella proprietà comune, senza che ai futuri proprietari fosse attribuita alcuna servitù di passaggio per accedervi.

Il motivo è fondato, con le precisazioni che si diranno. 1.a. È opportuno premettere brevi cenni sulla elaborazione giurisprudenziale di questa Corte in materia di spazi (o aree) di parcheggi correggendo, intanto e subito, due affermazioni della sentenza impugnata ove si afferma: a) che i posti macchina (*rectius*: «spazi per parcheggi», come definiti nell'art. 41-sexies della legge 1150 del 1942, inserito dall'art. 18 della legge n. 765/67) devono essere corrispondenti al numero degli appartamenti («tanti posti quanti erano gli appartamenti del complesso»); b) che i cd. posti macchina sono «da vendersi» singolarmente agli acquirenti degli appartamenti. 1.b. Ed, invero, la legge (art. 41-sexies legge 1150/42) si limita ad imporre che, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, appositi spazi siano riservati a parcheggio in misura proporzionale alla cubatura totale del fabbricato, fissando non un rapporto numerico ma di volume-superficie, e stabilendo un nesso tra tali spazi e l'edificio, gli uni e gli altri unitariamente considerati, e, da altro lato, non vieta al costruttore di riservare a sé la proprietà degli spazi di parcheggio, per poi cederli a terzi, totalmente o in parte, o ai proprietari degli appartamenti «pro quota» ovvero singolarmente, ed anche globalmente, in modo che costituiscano parte comune dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. (Cass. II, n. 18255/2006). 1.c. Allo stesso modo detti spazi, globalmente considerati, vengono a far parte della proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., nel caso in cui non vi sia stata alcuna riserva di proprietà da parte del costruttore e, nei singoli atti, sia stato omesso qualunque riferimento ad essi (Cass. II, n. 11261/2003). 1.d. Resta fermo, in ogni caso, il vincolo di destinazione di carattere pubblicistico impresso dalle norme di cui si tratta e

che, sul piano privatistico, fa sorgere, secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, un diritto reale d'uso sui detti spazi a favore di tutti in condomini del fabbricato, diritto che non può essere compromesso né dalla riserva di proprietà a favore del costruttore né dalla alienazione di detti spazi a terzi.

2. Nel caso di specie i coniugi Maglieri-Ugliola hanno dedotto in giudizio il loro diritto di proprietà (esclusiva) sul posto macchina per averlo acquistato dalla società costruttrice laddove il condomino sostiene che esso è parte del cortile che, a sua volta, rientra tra i beni comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., per non essersene il costruttore riservata la proprietà prima del sorgere del condominio. Ne deriva che, al fine di dirimere la controversia nei termini in cui essa si pone, la Corte di Appello, piuttosto che soffermarsi sull'esistenza, intesa come individuazione fisica, di alcuni posti macchina nel cortile comune e sull'(ovvio) obbligo di legge di apprestarli, avrebbe dovuto accertare, conclusivamente, se il costruttore aveva titolo per trasmettere in proprietà singola ed esclusiva ai coniugi Maglieri-Ugliola lo spazio in questione. E, a tal fine, un corretto percorso di indagine motivazionale imponeva di accertare: a) se nell'edificio condominiale e nelle sue pertinenze, esistevano, ed in quale entità, gli spazi di parcheggio, secondo il rapporto non numerico ma di volume-superficie imposto dall'art. 41-sexies della legge 1150/52 e successive modifiche ed integrazioni; b) se esistevano spazi ulteriori, oltre la superficie vincolata; c) se quello venduto ai coniugi attori era una parte dello spazio ulteriore rispetto a quello minimo vincolato per legge al diritto reale d'uso ovvero se rientrava nella superficie di questi; d) quale fosse il regime proprietario degli spazi (vincolati o non) ed a tal fine: d-1.) verificare se essi erano stati riservati o meno in proprietà dal costruttore; d-2.) se, in conseguenza della riserva, erano stati alienati a terzi (il che, comunque, lasciava fermo il diritto reale d'uso dei condomini); d-3.) in caso negativo, se l'atto di vendita ai coniugi attori era successivo alla formazione del condominio (ad est: al primo atto di vendita di una porzione di fabbricato da parte del costruttore ad un terzo, che segna(va) la nascita del condominio); e) nel caso si trattasse di una entità dello spazio gravato dal diritto reale d'uso, occorre, comunque, accertarne il regime proprietario e stabilire se era stato riservato a sé dal costruttore o se, invece, era uno spazio diventato condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c., per mancanza di riserva o di menzione nei titoli di acquisto (come assume il condominio). 3. Questi necessari accertamenti non sono stati compiuti dalla Corte di Appello e siffatta carenza di indagine vizia la motivazione. 4. Col secondo motivo si denuncia violazione e falsa applicazione del D.M. n. 246 del 16.5.1987 sul rilievo che, essendo il complesso edilizio di vaste dimensioni, l'eventuale apprestamento dei posti macchina avrebbe comportato il rispetto delle norme sulla prevenzione degli incendi. Il motivo è inammissibile, poiché introduce una questione nuova (oltre che priva di rilevanza) mai sottoposta ai giudici di merito. 5. La sentenza impugnata va, dunque, cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Bari che dovrà compiere i suindicati accertamenti, attenendosi ai principi sopra enunciati (sub 1.b, 1.c e 1.d.). 6. Il giudice di rinvio provvedere anche sulle spese del presente giudizio (art. 385, u.p. c.p.c.). 7. Il ricorso incidentale - nel quale si lamentano la violazione degli artt. 2043, 2056, 1219, 1223 e 226 c.c. nonché vizio di motivazione, per

essere stato negato il risarcimento del danno conseguente alla mancata utilizzazione del posto macchina - resta evidentemente assorbito dall'accoglimento del primo motivo di ricorso.

PQM La Corte di Cassazione accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara inammissibile il secondo; assorbito il ricorso incidentale; cassa in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione delle Corti di Appello di Bari.