

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 11 novembre 2016 – 26 settembre 2017, n. 22364

Presidente Matera – Relatore D'Ascola

Fatti di causa

1) Stando alla sentenza impugnata, D.M.M. nel novembre 2004 citava la società Eredi di B.N.G. snc costruttore e venditore di un appartamento sito in (...) (fg (...), part. (...) sub (...)) per far dichiarare la nullità del contratto concluso il 1 marzo 2005 nella parte in cui non aveva compreso il garage sub (...) posto al piano terra.

Con altra citazione dell'aprile 2005 conveniva in giudizio C.M. , acquirente del vano garage sopraindicato. Nonostante la resistenza dei convenuti, il tribunale di Nicosia riuniva le cause e accoglieva le domande. Il tribunale, stando al ricorso, rilevava che il vincolo di cui all'art 41 sexies della legge 1150/42 ha natura anche di norma di relazione e sanziona di nullità le convenzioni con cui vengano sottratti gli spazi di parcheggio all'uso delle persone che occupano le costruzioni. Affermava l'esistenza di vincolo pertinenziale perché appartamento promesso in vendita a D.M. e garage venduto a C. erano siti nello stesso fabbricato.

La Corte di appello di Caltanissetta il 21 maggio 2011 ha accolto l'appello C. e l'appello incidentale tardivo B.N. .

Il ricorso D.M. , notificato il 28/29 giugno 2012 è rivolto contro entrambi i resistenti, ma a pag. 22 nei confronti di B.N. deduce che sarebbe cessata la materia del contendere a seguito della stipula dell'atto pubblico di acquisto dell'appartamento mappale 17 oggetto del preliminare di compravendita, acquisto intervenuto nel giugno 2012, e insiste solo per la liquidazione delle spese.

Controricorso di entrambi gli intimati. Memoria della ricorrente.

Ragioni della decisione

2) Con il primo motivo l'acquirente D.M.M. denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 325, 326, 327, 333 c.p.c..

Invocando, senza precisare dove siano reperibili, una sentenza del 2006 della Corte di appello di Napoli e una del 1981 del tribunale di Milano la ricorrente sostiene che l'appello incidentale tardivo della società B.N. fosse inammissibile perché involgente capi della sentenza di primo grado non censurati dall'appellante principale, cioè la richiesta di declaratoria della legittimità del contratto preliminare concluso nel 2004 tra attrice e società convenuta.

La censura è manifestamente infondata.

Va ricordato che: "L'impugnazione incidentale tardiva è sempre ammissibile, a tutela della reale utilità della parte, ove l'impugnazione principale metta in discussione l'assetto di interessi derivanti dalla sentenza cui la parte non impugnante aveva prestato acquiescenza, atteso che l'interesse ad impugnare sorge, anche nelle cause scindibili, dall'eventualità che l'accoglimento dell'impugnazione principale modifichi tale assetto giuridico." (Cass. n. 23396 del 16/11/2015; n. 5086 del 29/03/2012, che riprendono le orme di Sez Un. N. 24627 del 27/11/2007).

Pertanto bene ha fatto la Corte di appello a ritenere ammissibile l'impugnazione incidentale proposta dalla snc B.N. , promittente venditrice l'appartamento, dopo che C.M. , acquirente del garage reclamato dalla D.M. , aveva impugnato la sentenza che sostanzialmente glielo sottraeva per attribuirlo alla attrice, acquirente di quell'appartamento.

3) La Corte di appello nissena ha respinto la domanda D.M. perché ha ritenuto che la C. , acquirente di un appartamento al mappale n. (...), ben poteva acquistare il garage mappale (...), sito in altro edificio del medesimo complesso immobiliare.

Ha correttamente osservato che il complesso di 4 edifici era stato costruito sulla base di unica concessione edilizia; che la disciplina dei parcheggi applicabile e applicata era quella di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/42; che essa prevede "un vincolo di destinazione d'uso degli spazi adibiti a parcheggio, posti nella stessa costruzione o in area di pertinenza".

Ha poi ineccepibilmente soggiunto che non era configurabile "uno specifico vincolo pertinenziale tra un determinato appartamento e un determinato garage", non essendovi neppure alcuna previsione normativa che prevede che edificio e appartamento alienati dal costruttore debbano far parte di uno

stesso edificio di un complesso immobiliare, dovendosi aver riguardo soltanto alla circostanza che il costruttore soddisfi il rapporto tra cubatura e spazi di parcheggio, come nella specie sarebbe avvenuto.

4) Il secondo motivo lamenta inadeguata valutazione di prove documentali, con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche e funzionali del singolo fabbricato.

Parte ricorrente nega che i quattro fabbricati costruiti dalla società convenuta costituiscano un unico complesso residenziale e sostiene, descrivendoli lungamente, che si tratta di quattro fabbricati eretti in linea, "giuntati fra di loro". Resterebbe irrilevante - a suo dire - la circostanza che sia stato predisposto "un unico elaborato progettuale per l'edificazione".

Sottolinea che appartamento D.M. e C. sono posti in due diversi edifici, che la relazione illustrativa degli elaborati progettuali descrive ogni edificio come casa in linea con garages a servizio delle residenze; che anche contrattualmente era stato fatto riferimento ai singoli edifici, alle rispettive parti comuni; che catastalmente erano stati imposti numeri progressivi attribuendo il n. 17 all'appartamento D.M. , seguendo i numeri dei vani garages ubicati nel seminterrato del medesimo fabbricato.

4.1) Il terzo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 41/6 L. 1150 del 1942, 817 cc, art. 9 L. 122/89, 1374 c.c., 1418 c.c., 1419 c.c.

Parte ricorrente critica la Corte di appello per aver ritenuto che il 41 non imporrebbe che il garage pertinenziale sia situato nello stesso edificio. Sostiene che ciò sarebbe in contraddizione con la nozione di pertinenza quale desumibile dall'art. 817 c.c. e che quindi la cosa che rappresenta pertinenza deve essere ubicata in aree site all'interno dell'edificio in cui si trova il bene principale. Aggiunge "ad abundantiam" che anche secondo la legge Tognoli del 1989 i parcheggi pertinenziali non possono essere alienati in violazione del vincolo di destinazione.

Parte ricorrente prosegue accusando la sentenza di avere affermato "con chiara assenza di motivazione" che i due corpi di fabbrica fanno parte di unico complesso residenziale.

5) Le censure sono del tutto infondate.

La pretesa di parte ricorrente di entrare in possesso, mediante declaratoria di nullità degli atti che lo impedivano, di un determinato garage facente parte del complesso residenziale condominiale in cui ha acquistato l'appartamento non è concepibile in relazione alla normativa di cui alla legge urbanistica del 42 come modificata dalla legge cd "ponte".

È ormai da molti anni pacifico in giurisprudenza che "Il vincolo di destinazione posto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e dall'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, comporta l'obbligo non già di trasferire la proprietà dell'area destinata a parcheggio insieme alla costruzione, ma quello di non eliminare il vincolo esistente, sicché esso crea in capo all'acquirente dell'appartamento un diritto reale d'uso sull'area e non già un diritto al trasferimento della proprietà" (tra le tante cfr Cass. n. 15509 del 14/07/2011).

Delle quattro tipologie di spazi destinati a parcheggi privati, in complessi condominiali di nuova costruzione (cfr Cass. 21003/2008) solo in un caso esiste un vincolo che consente al proprietario dell'unità abitativa di pretendere una determinata autorimessa: si tratta del caso dei parcheggi soggetti al vincolo pubblicistico d'inscindibilità con l'unità immobiliare, introdotti dall'art. 2 della L. n. 122 del 1989, assoggettati ad un regime di circolazione controllata e di utilizzazione vincolata e, conseguentemente non trasferibili autonomamente. Il regime degli spazi di parcheggio applicabile alla costruzione è quello dettato con la concessione edilizia, la quale (come è stato ribadito anche dalle 2 Sezioni Unite (SU n.25454 del 2013, in motivazione), designa la entità della costruzione assentita e la destinazione impressa e approvata del bene da edificare.

Nel caso di specie sia la sentenza di primo grado che quella di appello hanno ritenuto la costruzione soggetta alla norma di cui all'art. 41 sexies (e non a quello della legge Tognoli, senza che su questo aspetto vi sia stato appello e poi ricorso), ditalché certamente il bene della vita preteso (proprietà di un determinato garage, identificato catastalmente) non avrebbe potuto essere chiesto ed ottenuto.

Ai condomini di un condominio nel quale siano stati rispettati i vincoli di destinazione a parcheggio spetta, qualora il costruttore venditore non ceda loro il diritto di proprietà rispettando le quote di competenza, il diritto reale d'uso indifferenziato sull'area vincolata (per una ricostruzione delle possibilità che si aprono agli aventi diritto cfr Cass. 2236/2016). Quest'ultima è peraltro da individuare sulla base della concessione edilizia.

Nella specie parte ricorrente si è affannata a spiegare per qual motivo tecnico-costruttivo i fabbricati sarebbero da considerare singolarmente e non come unico complesso residenziale. Ciò può rilevare ai fini della consistenza immobiliare o ai fini delle regolamentazioni condominiali interne che potrebbero assumere, ma non rileva ai fini dell'individuazione delle aree vincolate e della loro destinazione, che è da desumere dalla concessione edilizia.

Il ricorso non ha colto la rilevanza di questo aspetto, ma dalle stesse parole di esso (pag. 8), ove si accenna ad "un unico elaborato progettuale", si deve desumere che, conseguentemente, unica era per i quattro edifici la concessione edilizia.

Il che comporta che l'area riservata poteva essere ubicata dal costruttore dove meglio riteneva, fermo il rispetto della superficie destinata a parcheggio; egli quindi, salvo il rispetto del vincolo, poteva cedere ai singoli condomini (es: C.) una qualunque delle autorimesse previste e autorizzate nell'ambito della concessione ad edificare il complesso residenziale, unitariamente progettato e assentito.

Così precisata e integrata la motivazione della Corte di appello, la sentenza impugnata risulta immune da vizi, giacché ha inquadrato correttamente il cuore della problematica.

I primi tre motivi sono quindi rigettati.

6) Il quarto motivo risulta inammissibile, giacché i vari profili in cui è articolato riguardano la compravendita dell'appartamento sul quale nelle more del giudizio le parti D.M. /snc B.N. hanno raggiunto e realizzato un'intesa per l'alienazione. Viene quindi a mancare l'interesse a coltivare quelle censure.

Le spese di lite sono quindi compensate tra parte ricorrente e la suddetta snc; la ricorrente deve invece rifonderle a parte C. come liquidate in dispositivo, in relazione al valore della controversia.

P.Q.M.

La Corte rigetta i primi tre motivi del ricorso.

Dichiara inammissibile il quarto motivo.

Compensa le spese tra D.M.M. e la società Eredi di B.N.G. snc.

Condanna D.M.M. alla refusione a parte C. delle spese di lite liquidate in Euro 3.000 per compenso, 200 per esborsi, oltre accessori di legge, rimborso delle spese generali (15%).