

FOG. 135. REG
e Act. 13
In attesa obbligo al versamento
ulteriore del contributo

15101-21

ORIGINALE



**LA CORTE SUPREMA DI
CASSAZIONE**

Oggetto

**RESPONSABILITA'
CIVILE GENERALE**

TERZA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 3178/2019

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 15101

Dott. GIACOMO TRAVAGLINO - Presidente -

Rep.

Dott. LUIGI - Consigliere
Dott. ALESSANDRO SCARANO -

Ud. 22/01/2021

Dott. FRANCESCO FIECCONI -

CC

Dott. ANTONIETTA SCRIMA -

Dott. ANNA MOSCARINI - Rel. Cons. -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 3178-2019 proposto da:

(omissis) , rappresentato e

difeso dall'avv. prof. (omissis) ed

elettivamente domiciliato presso lo studio

2021 del medesimo pec:

265 (omissis)

- **ricorrente** -

contro

EREDI DI (omissis) , (omissis)
(omissis), EREDI DI (omissis) ;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 906/2018 della CORTE
D'APPELLO di SALERNO, depositata il
20/06/2018;

udita la relazione della causa svolta nella
camera di consiglio del 22/01/2021 dal
Consigliere Dott. ANNA MOSCARINI;

lette le conclusioni del P.M. in persona del
Sostituto Procuratore Generale Dott. CORRADO
MISTRI

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione del 2/11/1995 (omissis) convenne
davanti al Tribunale di Vallo della Lucania (omissis) e (omissis)
nonché la società di fatto (omissis) per sentir accertare
l'inadempimento dei convenuti all'obbligazione di trasferirgli, insieme ad una
unità abitativa, la proprietà di un posto macchina scoperto distinto con il n. 2,
della superficie di mq 15, in esecuzione di un atto di compravendita intercorso
tra le parti in data 18/11/1985. L'attore rappresentò che i convenuti non avevano
adempito al contratto in quanto non avevano trasferito la proprietà del bene
promesso, pur consentendo la disponibilità di un'area per il parcheggio. Chiese
pertanto che fosse ordinata ai convenuti la consegna del posto macchina di cui
al contratto e che gli stessi fossero condannati al risarcimento del danno.

I convenuti, costituendosi in giudizio, rappresentarono che alcun inadempimento
poteva essere loro addebitato in quanto il (omissis) aveva sempre avuto la
disponibilità di un posto macchina scoperto né poteva attribuirsi rilevanza al fatto

che l'acquirente avesse proceduto, peraltro a notevole distanza di tempo, all'acquisto di altro posto macchina in quanto tale acquisto, lungi dal potersi ritenere connesso al preteso inadempimento dei convenuti, aveva trovato la propria ragione in sopravvenute ed indipendenti esigenze del (omissis).

Il Tribunale adito accolse la domanda condannando i convenuti, in solido, alla consegna del bene ma rigettò la domanda risarcitoria.

2. La Corte d'Appello di Salerno fu adita da (omissis) in via principale per sentir pronunciare l'impossibilità di eseguire la prestazione in forza della normativa di settore secondo la quale i venditori erano obbligati ex lege a garantire un diritto d'uso sulle aree condominiali ma non a trasferire in via esclusiva una parte degli stessi; l'appellante chiese di pronunciare, in ogni caso, l'inesistenza dei presupposti del lamentato inadempimento. Il (omissis) propose appello incidentale riformulando la domanda risarcitoria.

2. La Corte d'Appello adita, integrato il contraddittorio nei confronti del (omissis) ha, con sentenza n. 906 del 20/6/2018, per quanto ancora qui di interesse, rigettato le eccezioni preliminari sollevate dall'appellato in ordine alla pretesa improcedibilità dell'appello e al difetto di legittimazione ad agire del (omissis); nel merito ha ritenuto non provato l'inadempimento contrattuale dei convenuti in quanto risultava che, dalla data di sottoscrizione del rogito, il (omissis) acquirente fosse stato immesso nel possesso del posto auto, già trovandosi nel materiale godimento del bene; con riguardo all'appello incidentale ha ritenuto non esservi prova di alcun danno a carico dell'acquirente.

3. Avverso la sentenza (omissis) ha proposto ricorso per cassazione sulla base di otto motivi. Nessuno ha resistito al ricorso.

4. La causa è stata fissata per la trattazione in Adunanza Camerale ai sensi dell'art. 380 bis, 1° co. c.p.c. in vista della quale il Procuratore Generale ha depositato conclusioni scritte nel senso dell'accoglimento del quarto motivo di ricorso ed il (omissis) ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso – violazione e/o falsa applicazione degli artt. 331, 101 c.p.c. in relazione all’art. 360, co. 1 n. 3 c.p.c. – il ricorrente si duole della mancata integrazione del contraddittorio nei confronti della società di fatto, cui l’atto di appello avrebbe dovuto essere notificato ovvero il contraddittorio esteso dal giudice d’appello con l’ordinanza con la quale aveva provveduto ad estendere il contraddittorio nei confronti dell’altro socio (omissis). Ad avviso del ricorrente la società di fatto sarebbe connotata da una sua, sia pur minima ed imperfetta, autonomia patrimoniale e, sulla base della giurisprudenza di questa Corte, avrebbe dovuto essere considerata litisconsorte necessaria nel giudizio relativo all’adempimento degli obblighi contrattuali.

2. Con il secondo motivo di ricorso – violazione e falsa applicazione degli artt. 2909 c.c. e 324 cpc in relazione all’art. 360, co. 1 n. 3 c.p.c. – il ricorrente si duole che la sentenza d’appello abbia omissis di pronunciarsi sul passaggio in giudicato della sentenza di primo grado nei confronti di (omissis) e della società di fatto “ (omissis) ”, i quali avrebbero mostrato acquiescenza non proponendo un giudizio di appello né costituendosi a fronte della notifica dell’appello incidentale.

1-2 I motivi possono essere trattati congiuntamente perché entrambi afferenti alla pretesa definitività della sentenza di primo grado nei confronti della società di fatto “ (omissis) ” nonché nei confronti di (omissis). Essi non meritano condivisione in quanto, come correttamente ritenuto dalla Corte territoriale nella pronuncia impugnata, la rappresentanza della società di fatto in giudizio è attribuita a ciascun socio amministratore ai sensi dell’art. 2297 c.c., trovando applicazione, per la società non iscritta nel registro delle imprese, le disposizioni dettate per la società semplice. La giurisprudenza di questa Corte è consolidata nel senso di ritenere integrato il contraddittorio nei confronti della società di fatto qualora siano citati e presenti in giudizio i soci in ragione, evidentemente, dell’assenza di alterità soggettiva e patrimoniale della società nei confronti di soci personalmente ed illimitatamente responsabili (Cass., 1, n. 12125 del 23/5/2006; Cass., 1, n. 25860 del 21/2/2010; Cass., 1, n. 5248 del 2/4/2012; Cass., 3, n. 17004 del 20/8/2015).

3. Con il terzo motivo di ricorso – erronea ricostruzione della *questio facti*, violazione e/o falsa applicazione degli artt. 116 c.p.c., 1176, 1476, 1477, 1498, 1453 c.c. in relazione all'art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c. – il ricorrente si duole che la sentenza sia viziata in ordine all'art. 116 c.p.c. per aver ricostruito la *quaestio facti* in modo erroneo così giungendo ad una erronea sussunzione della fattispecie in relazione all'esatto adempimento all'obbligazione assunta con il contratto.

6. Con il sesto motivo – violazione e/o falsa applicazione degli artt. 116, 244, 253 c.p.c., 2697, 2699, 2700 c.c. in relazione all'art. 360, co. 1 n. 3 c.p.c. – il ricorrente si duole del travisamento della prova che avrebbe condotto ad una erronea ricostruzione della *quaestio facti*.

3 e 6. I due motivi sono sovrapponibili e, in disparte profili di inammissibilità per la loro afferenza a profili di merito, sono infondati in quanto la sentenza impugnata mostra di aver correttamente ricostruito la *quaestio facti* - trasferimento di un posto macchina determinato – e di ritenere che, essendo stato l'acquirente immesso nella disponibilità di un posto macchina, ancorchè non corrispondente a quello promesso in vendita, non fosse possibile rilevare alcun inadempimento dei venditori.

4. Con il quarto motivo di ricorso – violazione e/o falsa applicazione della legge n. 1150/1942 in relazione all'art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c. – il (omissis) si duole che la Corte territoriale abbia ommesso di pronunciarsi in relazione all'applicabilità o meno di tale compendio normativo alla concreta fattispecie, come richiesto da entrambe le parti; in particolare alla luce dell'art. 41-sexies della legge urbanistica doveva ritenersi, secondo il ricorrente, che gli spazi per posti auto fossero suscettibili di essere liberamente alienati dal costruttore ai singoli proprietari delle unità abitative, sicchè nulla ostava a che i venditori trasferissero all'acquirente la porzione immobiliare promessa in vendita.

5. Con il quinto motivo di ricorso – omessa pronuncia e difetto di corrispondenza tra chiesto e pronunciato ex art. 112, 132 co. 2 n. 4 c.p.c. – il ricorrente si duole che la Corte d'Appello abbia ommesso di pronunciarsi sulla domanda di

declaratoria di impossibilità dell'adempimento avanzata dall'appellante sulla base della L. n. 1150/1942 e sull'eccezione formulata dall'appellato.

4-5 I motivi possono avere una trattazione congiunta in quanto afferenti entrambi all'applicabilità dell'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942.

Il P.G. ritiene che il quarto motivo sia fondato e che il quinto resti assorbito dal proposto accoglimento del quarto. La Corte d'Appello avrebbe dovuto considerare che, in base all'art. 41-sexies della legge urbanistica, non vi era alcun vincolo pertinenziale del posto-macchina rispetto all'unità immobiliare trasferita, sicchè non vi era alcuna impossibilità di adempiere da parte dei venditori con la conseguente configurabilità del loro inadempimento. La questione sarebbe stata posta dall'appellante e richiamata anche dall'appellato mentre la Corte d'Appello avrebbe ommesso di pronunciarsi su di essa.

Il Collegio dissente da questa ricostruzione e ritiene che i motivi siano inammissibili o, in via gradata, infondati (il quarto e, dunque, a cascata anche il quinto).

Innanzitutto il quarto motivo non è conforme all'art. 365 n. 6 c.p.c. in quanto non riporta dove ed in che termini la questione sia stata posta al giudice d'appello, come ed in che termini ad essa abbia fatto riferimento l'appellato in via di eccezione. In secondo luogo il motivo è privo di decisività in quanto la Corte d'Appello ha dato atto che i venditori avessero provato a mezzo di documenti che il (omissis) fosse stato immesso nel possesso del posto macchina, in esecuzione dell'atto pubblico di compravendita, sicché correttamente la Corte d'Appello ha escluso la sussistenza dell'inadempimento dei venditori. In ogni caso il motivo sarebbe anche infondato perché, in base all'art. 41 sexies della legge 17/8/1942 n. 1150 nel testo vigente *ratione temporis*, l'unico vincolo posto ai fabbricati di nuova costruzione è la destinazione obbligatoria di spazi a parcheggio in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio, conseguendone un diritto reale di uso sugli spazi predetti, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione (Cass., 2, n. 1214 del 27/1/2012). Il secondo comma della disposizione – cui fa riferimento il ricorrente e cui accenna anche il

P.G. – secondo il quale mancherebbe il vincolo pertinenziale tra le costruzioni ed i parcheggi e questi ultimi sarebbero trasferibili autonomamente dalle stesse - è stato introdotto dall'art. 12, co. 9 L 28/11/2005 n. 246 che non ha efficacia retroattiva (in termini Cass., 6-2 n. 9090 del 5/6/2012) e dunque non è applicabile al contratto in essere tra le parti stipulato nel 1985.

Ne consegue il rigetto anche del quarto (e conseguentemente del quinto) motivo di ricorso.

7 – Con il settimo motivo il ricorrente lamenta l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360, co. 1 n. 5 c.p.c. con riguardo alla circostanza, eccepita dall'appellato, di aver dovuto procedere all'acquisto di un nuovo ed altro posto-macchina, acquisto che sarebbe diretta conseguenza dell'inadempimento, da parte dei venditori, all'obbligazione assunta con l'atto pubblico.

7.1 Il motivo è infondato. La Corte d'Appello non ha affatto omesso di considerare l'argomento proposto dall'appellato ma ha ritenuto la circostanza – acquisto di un diverso posto auto- del tutto irrilevante ai fini del decidere anche in ragione del fatto che il suddetto acquisto era avvenuto dieci anni dopo l'immissione in possesso nel posto auto n. 2, allorquando le esigenze del (omissis) potevano essere mutate nel senso di richiedere l'acquisto di un ulteriore posto auto.

8. Con l'ottavo motivo -Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1218, 1453, 2043, 40, 41 c.p. in relazione all'art. 360, co. 1 n. 3 c.p.c.- il ricorrente si duole che la Corte d'Appello non abbia ravvisato alcun nesso tra l'inadempimento dei venditori ed il danno subito dal (omissis) .

8.1 Il motivo è inammissibile perché è evidente che, in mancanza di inadempimento, non era dato ravvisare alcun danno.

9. Conclusivamente il ricorso va rigettato. Non occorre provvedere sulle spese mentre si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento del cd. "raddoppio" del contributo unificato, se dovuto.

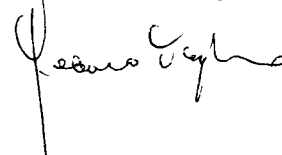
P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Nulla spese. Si dà atto, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso principale a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Terza Civile del 22/1/2021

Il Presidente

Giacomo Travaglini



Il Funzionario giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 31 MAG 2021

Il Funzionario giudiziario
Francesco CATANIA

