

Civile Sent. Sez. 2 Num. 13414 Anno 2015

Presidente: BUCCIANTE ETTORE

Relatore: MAZZACANE VINCENZO

Data pubblicazione: 30/06/2015

SENTENZA

sul ricorso 413-2010 proposto da:

MONTINI PIERINO MNTPRN48L14G374L, COSTA ANNA MARIA
CSTNMR41L61Z315V, DI GIOVANNI ELENA DVGLNE47A41H501V,
FINI ROSSANA FNIRSN49E57G682O, MONACI MARCO
MNCMRC76L02H501G, NESCATELLI GILBERTO NSCGBR41S11F687E,
ALEANDRI MIRANDA LNDMND25M45G763K, LUSI ROSA MARIA
LSURMR44B69H501U, MONACI FABIO MNCFBA81L31D810O, STELO
FABRIZIO STLFRZ64D06H501E, elettivamente domiciliati in
ROMA, VIA BANCO DI S. SPIRITO 48, presso lo studio
dell'avvocato GIOVANNI BARDANZELLU, che li rappresenta
e difende;

2015

1258

- **ricorrenti** -

contro

NUNZI MARIA ROSARIA NNZMRS44R64H501U, BRAGONE ALBERTO BRGLRT38T23L117H, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA BARBERINI 47, presso lo studio dell'avvocato CARLO CARLEVARIS, che li rappresenta e difende;

- **controricorrenti** -

nonchè contro

CARUSO GIUSEPPE, FALCONE ACHILLE, FALCONE ANNA, FALCONE ELVIRA, VERGANO LETIZIA, CRESCENZI MARIA PIA, CREA BRUNO, CANTALINI DANIELE, CANTALINI CARLA, PELLEGRINI GIULIANA, GENTILE ORAZIO, MUROLO UMBERTO, MUROLO MASSIMO, CIARRAVANO FELICE, TARANTINO GERARDO, TOSCANO LILIANA, CARDOSI ANNA, CARDOSI SILVIO;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 4671/2008 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 13/11/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30/04/2015 dal Consigliere Dott. VINCENZO MAZZACANE;

udito l'Avvocato BARDANZELLU Giovanni, difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato CARLEVARIS Carlo, difensore dei resistenti che ha chiesto di riportarsi alle difese in atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. CARMELO CELENTANO che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

N

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza dell'8-10-2002 il Tribunale di Roma, in parziale accoglimento della domanda proposta da Felice Ciarravano ed altri partecipanti al Condominio del fabbricato di via Saluzzo 15/19 in Roma nei confronti di Alberto Bragone e Maria Rosaria Nunzi con atto di citazione notificato il 26-11/1-2-1993, dichiarava la destinazione a parcheggio, in favore di tutti i condomini del suddetto fabbricato costruito in base a licenza rilasciata dal Comune di Roma il 3-12-1969, dell'area risultante dalle planimetrie allegate all'atto d'obbligo intervenuto tra i costruttori Fortunato Falcone e Vincenzo Falcone (che avevano ceduto in proprietà esclusiva l'area stessa, unitamente a maggior consistenza, ai convenuti con atto di compravendita del 23-6-1975) ed il Comune di Roma, con obbligo dei condomini di corrispondere ai convenuti proprietari dell'area il corrispettivo di lire 14.700.000 da aggiornare a partire dal 1973 secondo gli indici Istat.

Proposta impugnazione da parte del Bragone e della Nunzi cui resistevano Felice Ciarravano, Maria Rosaria Lusi, Elena Di Giovanni, Pierino Montini, Gerardo Tarantino, Liliana Toscano, Rossana Fini, Miranda Aleandri, Aldo Cardosi, Gilberto Nescatelli ed Anna Maria Costa la Corte di Appello di Roma con sentenza del 13-11-2008 ha dichiarato estinto il giudizio.

Il giudice di appello ha premesso che il Tribunale con ordinanza del 15-12-2000 aveva disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini dello stabile di via Saluzzo, che gli attori vi avevano provveduto solo parzialmente, e che i convenuti, constatata tale parziale integrazione, avevano eccepito l'estinzione del giudizio, eccezione poi ribadita nel giudizio di secondo grado; orbene la partecipazione di tutti i condomini al giudizio era necessaria, considerato anzitutto il contenuto della domanda attrice, volta ad ottenere il riconoscimento della proprietà o del diritto reale d'uso dell'area vincolata in favore degli attori e degli altri condomini, anch'essi comproprietari o titolari del diritto d'uso sulla medesima area; i convenuti, poi, oltre ad

aver ribadito la loro proprietà esclusiva del locale per cui è causa, negandone pertanto la natura comune, in via subordinata avevano chiesto la condanna delle controparti al pagamento del corrispettivo per l'uso dell'area; la Corte territoriale ha quindi ritenuto che la domanda attrice, coniugata con le eccezioni dei convenuti e con la loro domanda riconvenzionale di condanna al pagamento di somme di denaro, veniva a coinvolgere gli interessi di tutti gli altri condomini i quali, tra l'altro, sarebbero stati tenuti a versare un corrispettivo, integrando il prezzo pagato per l'acquisto della loro proprietà, senza aver partecipato al giudizio, e senza neppure aver potuto manifestare la loro adesione alla iniziativa giudiziaria di alcuni di essi, tenuto conto altresì della insufficienza dell'area per garantire il parcheggio a tutti i condomini e, quindi, dell'uso necessariamente turnario al quale essi sarebbero tenuti.

La sentenza impugnata ha pure rilevato che gli attori nel giudizio di primo grado avevano citato tutti i condomini proprietari di unità abitative, ma non avevano provveduto alla integrazione del contraddittorio nei confronti dei tre proprietari dei locali a destinazione non abitativa posti al piano terra; al riguardo ha ritenuto che la pretesa degli appellati di escludere qualsiasi pretesa di costoro sulle aree destinate a parcheggio non poggiava su alcuna fondata argomentazione; infatti il vincolo pertinenziale degli appositi spazi per parcheggi previsto dalla L. n. 47 del 1985 si instaura globalmente con le nuove costruzioni nelle quali debbono essere riservati, indipendentemente dalla destinazione abitativa o commerciale delle singole unità immobiliari; il giudice di appello ha evidenziato che l'atto d'obbligo sottoscritto dai costruttori dell'edificio di via Saluzzo prevedeva l'impegno dei costruttori di destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq. 344,69, e che non risultava in alcun modo specificato che tale area dovesse essere destinata a vantaggio dei soli proprietari di unità abitative; infine il regolamento condominiale inquadrava le pertinenze tra le proprietà comuni o di uso comune di tutto il Condominio; pertanto era del tutto

ingiustificata l'esclusione delle unità a destinazione commerciale da quelle che potessero avanzare pretese sull'area riservata a parcheggio.

Per la cassazione di tale sentenza Elena Di Giovanni, Maria Rosa Lusi, Pierino Montini, Rossana Fini, Miranda Aleandri, Fabio Monaci, Marco Monaci, Fabrizio Stelo, Gilberto Nescatelli ed Anna Maria Costa hanno proposto un ricorso articolato in quattro motivi cui il Bragone e la Nunzi hanno resistito con controricorso; le parti hanno successivamente depositato delle memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Per ragioni di carattere logico-giuridico è opportuno esaminare anzitutto il terzo motivo di ricorso con il quale i ricorrenti, denunciando violazione o falsa applicazione degli artt. 41-*sexies* della L. 17-8-1942 n. 1150 introdotto dalla L. 6-8-1967 n. 765 e 26 ultimo comma della L. 17-3-1985 n. 47 in relazione agli artt. 1102 c.c. e 102 c.p.c., censurano la sentenza impugnata per aver ritenuto che nella fattispecie sussisteva un litisconsorzio necessario tra tutti i condomini in relazione alle domande proposte dagli esponenti.

I ricorrenti assumono che la domanda da essi proposta nei confronti dei costruttori – venditori e degli acquirenti del locale magazzino – autorimessa al piano seminterrato con accesso da via Saluzzo n. 21/D, aveva già come presupposto l'avvenuto trasferimento ai Bragone della proprietà dell'area che i costruttori medesimi avevano destinato permanentemente a parcheggio dei condomini dell'edificio in forza degli atti d'obbligo con il Comune di Roma, in quanto quell'area era "*parte del locale*" di loro proprietà venduto ai Bragone; la domanda era invece diretta a rivendicare il diritto reale d'uso dell'area medesima che, in contrasto con la destinazione pubblicistica che imponeva, con norma imperativa ed inderogabile, un vincolo permanente di destinazione a parcheggio a favore dei condomini, non era stata messa a loro disposizione negli atti di compravendita degli appartamenti, ma era stata trasferita in piena ed esclusiva proprietà ai

coniugi Bragone – Nunzi, facendo così venir meno la relazione funzionale tra lo spazio destinato a parcheggio e le unità immobiliari acquistate, e rendendo nulli *“in parte qua”* i contratti di trasferimento per contrasto con norma imperativa violata, in forza del principio sancito dall’art. 1419 secondo comma c.c., costituente diretta applicazione del principio di cui all’art. 1374 c.c. ; orbene tale diritto d’uso, investendo il bene rivendicato nella sua interezza, poteva essere fatto valere da ciascuno dei condomini nell’interesse generale del Condominio ai sensi dell’art. 1102 c.c.; pertanto, non essendovi contrasto né sulla proprietà dell’area destinata a parcheggio, né sul diritto d’uso comune sull’area medesima, non sussisteva alcun obbligo di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini dell’edificio.

I ricorrenti ritengono infondato anche l’ulteriore motivo addotto dalla sentenza impugnata a sostegno del proprio convincimento, ovvero che i convenuti avevano rivendicato il diritto a farsi riconoscere un corrispettivo per l’uso dell’area da parte degli altri condomini; invero detto corrispettivo sarà riconosciuto, come prestazione addizionale che trova titolo nella compravendita della propria unità immobiliare, da quei condomini che utilizzeranno l’area, a prescindere dalla loro partecipazione al giudizio.

Il motivo è fondato.

La Corte territoriale, nel ritenere la sussistenza nella fattispecie di un litisconsorzio necessario tra tutti i condomini del Condominio di via Saluzzo 18/19 in Roma, non ha tenuto conto della effettiva natura della domanda introdotta nel giudizio dagli attuali ricorrenti, limitata al riconoscimento del loro diritto d’uso sull’area destinata a parcheggio, non avendo essi chiesto affatto l’accertamento di un loro diritto di comproprietà sull’area stessa, che invero viene pacificamente riconosciuta come oggetto di comproprietà da parte del Bragone e della Nunzi; del resto la sentenza del giudizio di primo grado del Tribunale di Roma, in puntuale accoglimento della domanda attrice,

aveva dichiarato la destinazione a parcheggio dell'area risultante dalle planimetrie allegate all'atto d'obbligo intervenuto tra i costruttori dell'edificio condominiale ed il Comune di Roma, omettendo qualsiasi statuizione sulla proprietà dell'area stessa, non oggetto di contestazione tra le parti.

Alla luce di tale necessaria premessa di ordine processuale, occorre richiamare l'orientamento consolidato di questa Corte, in ordine al quale non si ravvisano ragioni per dissentire, secondo il quale, nel caso in cui più acquirenti di singole unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio agiscano congiuntamente per far valere il vincolo di destinazione delle porzioni di fabbricato da riservare a parcheggio a norma dell'art. 18 della legge 6-8-1967 n. 765, sono dedotti in giudizio i distinti diritti di ognuno, non collegati tra loro se non dall'identità del titolo (legale) da cui derivano, sicché si verte in una ipotesi di litisconsorzio tipicamente facoltativo ai sensi dell'art. 103 c.p.c., e non occorre quindi che al giudizio partecipino necessariamente tutti gli altri condomini (Cass. 30-10-2007 n. 22889; nello stesso senso Cass. 11-3-1995 n. 2858; Cass. 1-4-1999 n. 3121; Cass. 9-8-2001 n. 10999).

Tali conclusioni non possono poi essere infirmate dal rilievo riguardante il corrispettivo dovuto a titolo di integrazione del prezzo di vendita della singola unità immobiliare per l'uso a parcheggio della suddetta area, posto che il relativo obbligo resta logicamente a carico soltanto di quei condomini che hanno agito per il riconoscimento del diritto d'uso in questione.

Con il primo motivo i ricorrenti, deducendo violazione o falsa applicazione dell'art. 307 ultimo comma c.p.c., censurano la sentenza impugnata per aver accolto l'eccezione degli appellanti di estinzione del giudizio, nonostante detta eccezione fosse stata intempestiva ed anche irrituale.

Sotto il primo profilo i ricorrenti assumono che le controparti, invece che sollevare detta eccezione nella prima difesa successiva all'evento estintivo, dopo il deposito in cancelleria in data 6-2-2001 dell'atto di integrazione del contraddittorio, quindi all'udienza del 5-4-2001, fissata dal giudice

proprio per l'esame dell'avvenuto adempimento processuale, si erano limitati a chiedere rinvio per *"verificare l'esattezza dell'integrazione del contraddittorio e per esame delle comparse dei chiamati in causa costituiti oggi"*, nulla aggiungendo anche quando la causa, ritenuta matura per la decisione, era stata rinviata per la precisazione delle conclusioni.

Inoltre detta eccezione, formulata nelle conclusioni precisate all'udienza del 27-4-2001 e poi reiterate all'udienza dell'8-7-2002 nei seguenti termini: *"Dichiarare per quanto eventualmente di ragione agli effetti dell'art. 307 c.p.c. l'estinzione del processo..."*, non era stata fatta valere in via pregiudiziale rispetto alle altre eccezioni, e quindi con forza assorbente riguardo a queste ultime; tale rilievo era confortato dall'esame dell'atto di appello, laddove l'eccezione di estinzione del giudizio era stata introdotta nel secondo motivo di gravame, posposta alla eccezione di prescrizione dedotta nel primo motivo; d'altra parte la statuizione della sentenza di primo grado, che aveva disatteso tale eccezione, non era stata oggetto di alcuna censura.

Con il secondo motivo i ricorrenti, denunciando violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. anche in collegamento con l'art. 346 c.p.c., sostengono che la Corte territoriale, nel ritenere estinto il giudizio per effetto della mancata integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, si è pronunciata su di una questione ormai estranea al giudizio stesso, non avendo gli appellanti espresso alcuna censura alla sentenza del Tribunale che, revocando la sua precedente ordinanza, aveva statuito la non necessarietà di detta integrazione, non rinvenendosi nulla di specifico in tal senso nel secondo motivo di appello.

Con il quarto motivo i ricorrenti, deducendo violazione o falsa applicazione degli artt. 41 - *"sexies"* della L. 17-8-1942 n. 1150 come introdotto dall'art. 18 della L. 6-8-1967 n. 765 e 26 ultimo comma della L. 17-3-1985 n. 47 in relazione all'art. 307 ultimo comma c.p.c., affermano che, contrariamente all'assunto della Corte territoriale, il diritto d'uso del parcheggio che sorge dal

vincolo pubblicistico impresso dalle norme sopra menzionate, opera per legge soltanto a favore dei proprietari delle singole unità abitative, e non anche dei proprietari dei negozi.

Inoltre i ricorrenti sostengono che la lettura del regolamento del Condominio di via Saluzzo dimostra chiaramente che tra le pertinenze del Condominio stesso non rientra l'area vincolata a parcheggio, per il fatto che essa costituisce parte integrante di quel locale magazzino – autorimessa con accesso da apposita rampa ubicata al civico n. 21/D indicato specificamente, nel verbale di deposito del regolamento negli atti del notaio Gandolfo precedente la vendita, quale unità immobiliare che compone, unitamente alle altre pure indicate, il fabbricato costruito da Fortunato Falcone e Vincenzo Falcone, e che, per ciò stesso, era di proprietà esclusiva di questi ultimi, e non apparteneva, neppure per presunzione, alla proprietà condominiale.

Tutti gli enunciati motivi restano assorbiti all'esito dell'accoglimento del terzo motivo.

In definitiva quindi la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione al motivo accolto, e la causa deve essere rinviata per un nuovo esame del merito della controversia ad altra sezione della Corte di Appello di Roma che provvederà anche alla pronuncia sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte

Accoglie il terzo motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio ad altra sezione della Corte di Appello di Roma.

Così deciso in Roma il 30-4-2015

Il Presidente