

Civile Sent. Sez. 2 Num. 17600 Anno 2015

Presidente: BUCCIANTE ETTORE

Relatore: SCALISI ANTONINO

Data pubblicazione: 04/09/2015

SENTENZA

sul ricorso 932-2010 proposto da:

GRIMALDI CATERINA RITA GRMCRN44L53A662Y, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEL TRITONE 102, presso lo studio dell'avvocato VITO NANNA, rappresentata e difesa dagli avvocati ALBERTO DI CAGNO, ANDREA VIOLANTE;

- **ricorrente** -

contro

BASILE CIRO BSLCRI30C07Z115E, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DELLA GIULIANA 35, presso lo studio dell'avvocato ELISABETTA MIGNATTI, rappresentato e difeso dall'avvocato SCIPIONE SCORCIA;



2015

1268

VITERBI NUNZIA VTRNNZ34D54A662X, MASTROVITO FERDINANDO
MSTFDN33H26A662P, elettivamente domiciliati in ROMA,
VIA CELIMONTANA 38, presso lo studio dell'avvocato
PAOLO PANARITI, rappresentati e difesi dall'avvocato
FLAVIO LORUSSO;

LUONGO ENNIO, DE FANO ANNIBALE DFNNBL53E28A662Y,
RICCARDI ANTONIO RCCNNG31B08D863M, ^{RICCARDI LILIANA,} elettivamente
domiciliati in ROMA, VIA QUINTINO SELLA 41, presso lo
studio dell'avvocato PAOLA AMBRUOSI, rappresentati e
difesi dall'avvocato VITO VOLPE;

- **controricorrenti** -

nonchè contro

SANTORO VALENTINA, RICCARDI LILIANA, SCIANATICO GUIDO,
BLONDA MARIA;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 1045/2008 della CORTE D'APPELLO
di BARI, depositata il 21/11/2008;

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

udito l'Avvocato VIOLANTE Andrea, difensore del
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento delle difese
esposte ed in atti;

udito l'Avvocato SCORCIA Scipione, difensore del sig.
BASILE che ha chiesto l'accoglimento delle difese in
atti;

udito l'Avvocato AMBR^oSI Paola, con delega depositata
in udienza dell'Avvocato VOLPE Vito, difensore per il
sig.DE FANO+altri, si riporta integralmente agli
scritti depositati e ne chiede l'accoglimento;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. CARMELO CELENTANO che ha concluso per il
rigetto del ricorso.



Svolgimento del processo

Massari Elena, Blonda Maria, Casamassima Nicola, Santoro Valentina,

Luongo Ennio, Riccardi Liliana, Rothdauscher Margot e Riccardi Antonio,

premesso che erano proprietari degli appartamenti situati nello stabile di via

Principe Amedeo 198, giusti atti pubblici di compravendita, stipulati con il

costruttore venditore ing. Basile Cirio, che lo stabile era stato realizzato in

virtù di licenza edilizia n. 443 del 1968 con l'espressa previsione di vincolo

di destinazione a parcheggio ex art. 18 della legge n. 75 del 1967, che l'area

destinata a parcheggio, suddivisa in coperta e scoperta, avente accesso dal

civico 196 dei via Principe Amedeo era di proprietà della sig.ra Grimaldi

Caterina Rita, la quale l'aveva acquistata in parte con atto del 2 febbraio

1970 dal costruttore Basile e in parte con atto del 26 giugno 1974 da

Scianatico Guido acquirente dal Basile, che in virtù dell'art 18 appena citato

detta area era sottoposta a vincolo di parcheggio, gli atti di acquisto della

sig.ra Grimaldi erano nulli nella parte in cui non prevedevano il diritto reale

di uso dei singoli condomini, tutto ciò premesso con atto di citazione del 19

aprile 1991, convenivano in giudizio davanti al Tribunale di Bari la sig.ra

Grimaldi per sentire riconoscere a favore di essi attori il diritto reale d'uso su

dette aree, con vittoria delle spese giudiziali.

Si costituiva la Grimaldi, eccependo in via preliminare la nullità della

domanda per genericità della stessa in conseguenza della mancata

individuazione di singoli spazi su cui si voleva il riconoscimento del diritto

reale d'uso, il difetto di litisconsorzio necessario, in quanto avrebbero dovuto

agire tutti i condomini, la prescrizione del diritto reale essendo trascorsi ormai

ventitré anni, nel merito contestava la fondatezza della domanda, basata su di

un' errata interpretazione dell'art. 18 della legge citata, e nella malaugurata ipotesi di accoglimento della domanda chiedeva che le venisse riconosciuto la sua quota di parcheggio, essendo proprietario di immobile nello stesso stabile, ma anche il suo diritto ad un corrispettivo per il diritto di uso sugli spazi . Chiedeva, altresì, di essere autorizzata a chiamare in causa l'ing. Basile e il sig. Scianatico, per essere da questi manlevata. Autorizzata, chiamava in causa Basile e Scianatico e, nel frattempo, immetteva nel possesso delle aree in questione gli attori autorizzandoli ad utilizzare le stesse aree come parcheggio delle proprie auto.

Si costituiva Scianatico, eccependo la tardività delle domande e chiedeva il rigetto sia della domanda degli attori e sia della domanda di garanzia.

Restava contumace l'ing. Basile.

All'udienza dell'8 ottobre 1999 intervenivano volontariamente in giudizio Mastrovito Ferdinando e Viterbi Nunzia acquirenti dell'appartamento già di proprietà della Rothdauscher Margot facendo proprie le domande e le eccezioni dispiegati da quest'ultima.

Esperita CTU, esaurita la fase istruttoria, il Tribunale di Bari, con sentenza n. 10 bis del 2006, rigettava la domanda degli attori, revocava il provvedimento ex art. 700 cpc., ordinando il ripristino dello status quo ante sia dell'area coperta che di quella scoperta e disponendo la compensazione per l'intero delle spese processuali. Secondo il Tribunale era pacifico in dottrina e giurisprudenza che il costruttore in sede di alienazione dei singoli appartamenti poteva legittimamente riservarsi la proprietà delle aree destinate a parcheggio, purché fosse mantenuta la destinazione e poteva, successivamente, anche venderle, ma a soggetti che fossero già proprietari di

appartamenti o locali facenti parte del fabbricato, pertanto, erroneamente, gli attori ritenevano nulle le riserve di proprietà contenute negli atti di compravendita intervenuti tra di loro e il costruttore venditore dato che quelle aree erano state vendute alla Grimaldi che era proprietaria sia di appartamenti e sia di locali a piano terra e di aver mantenuto la destinazione a parcheggio degli spazi a tale scopo vincolati dal costruttore venditore.

Avverso questa sentenza, proponevano appello De Fano Annibale, nella qualità di Massari Elena, Blonda Maria, Santoro Valentina, in proprio e quale erede di Casamassima Nicola, Luongo Ennio, Riccardi Liliana e Riccardi Antonio e citando davanti alla Corte di Appello di Bari, Grimaldi Rita Caterina, Scianatico Guido, Basile Ciro, Mastrovito Ferdinando e Viterbi Nunzia invocando la riforma della sentenza impugnata. Successivamente, si costituivano con comparsa di risposta Mastrovito Ferdinando e Viterbi Nunzia che con appello incidentale adesivo proponevano le stesse domande ed eccezioni degli appellanti principali. Si costituiva la Grimaldi, chiedendo il rigetto dell'appello e in caso di accoglimento spiegava l'appello incidentale riproponendo tutte le domande, le eccezioni e richieste avanzate in primo grado.

Restavano contumaci Scianatico e Basile.

La Corte di appello di Bari con sentenza n. 1045 del 2008, accoglieva l'appello principale e per l'effetto dichiarava la nullità delle clausole degli atti pubblici di compravendita conclusi con il costruttore venditore e gli appellanti nelle parti in cui riservavano all'esclusiva proprietà piena dell'alienante Basile la zona di parcheggio in piano scantinato e la zona scoperta in piano terra con relativa rampa; dichiarava il diritto reale d'uso

delle aree a parcheggio pro quota e nei limiti di legge a favore dei proprietari parti del giudizio. Accoglieva l'appello incidentale della Grimaldi e dichiarava che alla stessa spettavano le quote sulle aree a parcheggio in relazione alla sua proprietà su parte del fabbricato, nonché le quote dei due condomini che non avevano agito, così come risultava nella relazione del CTU Gisotti. Dichiarava rigettate tutte le altre domande riconvenzionali e la domanda di garanzia avanzata dalla Grimaldi. Compensava le spese del doppio grado del giudizio.

A sostegno di questa decisione, la Corte di Bari osservava che l'ubicazione del parcheggio e lo stretto rapporto dimensionale con il fabbricato di cui alla legge n. 75 del 1967 e della legge n. 122 del 1989, dicono chiaramente che l'area di parcheggio deve essere vincolata unicamente al servizio dell'intero edificio e che la sua funzione è quella di consentire la sosta dei veicoli di coloro che accedono al fabbricato e, soprattutto, di quelli che vi risiedono. Tale ratio di legge, non può non essere violata se l'area di parcheggio non osserva la sua specifica destinazione al servizio dell'edificio, ma viene, invece, destinata a parcheggio pubblico o privato o trasformata in boxes per la rimessa di autovetture di terzi o, comunque, viene diversamente utilizzata.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da Grimaldi Caterina Rita con ricorso affidato a tre motivi. Di Fano Annibale unitamente a Luongo Ennio, a Riccardi Liliana ed a Riccardi Antonio; Mastivito Ferdinando, unitamente a Viterbi Nunzia, a Basile Basile hanno resistito con separati controricorsi. In prossimità dell'udienza pubblica Grimaldi Caterina, De Fano Annibale e Basile Basile hanno depositato memorie ex art. 378 cpc.

Motivi della decisione

1.= Con il primo motivo del ricorso Grimaldi Caterina Rita denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 12 nono comma, della legge n. 246 del 2005 e dell'art. 11 delle Preleggi in relazione all'art. 360, n. 3 cpc.

a) Secondo la ricorrente la Corte di Bari avrebbe errato nell'aver negato la natura d' interpretazione autentica, nonché errata sarebbe la stessa argomentazione resa sul punto dalla Corte distrettuale, posto che la Corte non avrebbe tenuto conto dell'esistenza di un'incertezza normativa ed applicativa della preesistente disciplina. Piuttosto, tenuto conto delle pronunce giurisprudenziali susseguenti sul tema, nel corso degli anni, la norma di cui all'art 12, nono comma, della legge 246 del 2005 manifesterebbe una natura chiarificatrice e compositiva del contrasto giurisprudenziale creatosi e, quindi, natura interpretativa. Non si può fare a meno di evidenziare che tutta la vicenda del vincolo a parcheggio dei posti auto sarebbe caratterizzata proprio da una profonda incertezza interpretativa della disciplina via via susseguitasi, incertezza che si è, parimente, trasferita in sede applicativa della normativa, caratterizzata da pronunce giurisprudenziali che hanno variamente interpretato il contenuto normativo e ~~che~~ variamente conformato il diritto in oggetto, oscillando da indisponibilità assoluta delle aree vincolate a parcheggio ad una disponibilità, salvo il vincolo d'uso a favore dei proprietari delle singole unità abitative, fino ad una disponibilità libera, salvo il mantenimento del vincolo a parcheggio inteso quale mero standard urbanistico.

Pertanto, conclude la ricorrente, dica la Corte di Cassazione se l'art. 12 nono comma della legge n. 245 del 2005, che ha aggiunto all'art. 41 sexies legge 1150/10942 il secondo comma, sia norma di interpretazione autentica della disposizione di cui all'art. 41 sexies legge 1150 del 1942 primo comma e,

pertanto, abbia natura retroattiva e sia, quindi, applicabile a fattispecie sorte anche anteriormente alla sua entrata in vigore e, quindi alla fattispecie di causa.

b) Ove la norma di cui si dice non si ritenesse, in via diretta, quale norma interpretativa e, quindi, con efficacia retroattiva, tuttavia, ritiene la ricorrente, fornirebbe utili elementi che uniti al dettato normativo di cui al primo comma dell'art. 41 sexies della legge urbanistica aiuterebbero a comprendere il significato complessivo dell'art. 41 sexies e confermerebbero la mancanza ab origine di limitazioni al potere del proprietario di disporre liberamente ed autonomamente degli spazi vincolati a parcheggio. Intanto, dalla lettera dell'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942 (come modificato dall'art. 18 della legge 765 del 1967) laddove disponeva: che nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbano essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione, non si evincerebbe assolutamente che il diritto al parcheggio sia qualificabile siccome diritto reale d'uso e che tale diritto fosse legato da un vincolo pertinenziale inscindibile alle singole unità abitative. A sua volta il nono comma dell'art. 12 della legge 246 del 2005 esclude esplicitamente che gli spazi adibiti a parcheggio siano gravati da vincoli pertinenziali di sorta e che siano oggetto di diritti di uso a favore dei proprietari delle unità immobiliari dell'edificio. Sicché, l'interezza della normativa di cui all'art. 41 sexes consentirebbe al proprietario di poter disporre salvo il mantenimento del vincolo di destinazione a parcheggio.

Pertanto, conclude la ricorrente, dica la Corte di cassazione se l'art. 12 nono comma della legge 246 del 2005 che ha aggiunto all'art. 41 sexies legge

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1150/10942 il secondo comma ed il preesistente art. 41 sexies della legge 1150 del 1942 compongono un unico contesto normativo che va interpretato ed applicato nel senso che gli spazi per parcheggio di un edificio condominiale non formano oggetto di diritti di uso a favore dei proprietari dell'unità immobiliari dell'edificio e sono trasferibili autonomamente dalle unità immobiliari stesse.

c) E, comunque, ove si ritenesse la norma di cui si dice non interpretativa, ma innovativa, la Corte distrettuale, secondo la ricorrente, non avrebbe dovuto applicarla alla fattispecie di causa perché trattasi di fattispecie in itinere su cui non sarebbero intervenute situazioni definitive e non si sono formati diritti quesiti. Sembra, più rispettoso del dettato dell'art. 11 delle preleggi ritenere che la norma più recente si applichi a tutte quelle situazioni in relazione alle quali alla data di entrata in vigore della disposizione medesima non erano intervenute situazioni definitive di accertamento di pretesi diritti in contestazione ed, in particolare, di accertamento di preteso diritto d'uso dei proprietari delle singole unità abitative sulle zone vincolate a parcheggio.

Pertanto dica la Corte di cassazione se l'art. 12 nono comma della legge 246 del 2005 che ha aggiunto all'art. 41 sexies legge 1150/10942 il secondo comma si applichi alla fattispecie anche anteriori al momento di pubblicazione della norma medesima nelle quali alla data di entrata in vigore della norma era ancora pendente la controversia relativa all'accertamento del diritto di uso dei posti dei proprietari dell'unità abitative dell'edificio e dunque non era ancora divenuto definitivo l'accertamento del preteso diritto d'uso.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1.1.= Il motivo nella sua intera articolazione è infondato anche alla luce dell'orientamento espresso da questa Corte con la sentenza n. 4264 del 24/02/2006 e successivamente confermato con le sentenze n. 21003 del 2008 e n. 9090 del 2012.

Va qui osservato che in linea teorica la normativa richiamata dalla ricorrente (in particolare la norma di cui al nono comma dell'art. 12 della legge 246 del 2005, che ha aggiunto un secondo comma all'art. 41 sexies della legge 1150 del 1942) potrebbe essere rilevante nell'attuale giudizio: 1) ove se ne affermasse la natura interpretativa, con conseguente efficacia retroattiva; 2) oppure, ove, esclusa la natura interpretativa, si dovesse ritenere che essa ha modificato, con effetto retroattivo, la disciplina previgente, con estinzione dei diritti reali d'uso, sorti in base alla stessa.

1.1.a) Intanto, si può riconoscere che non è decisiva, ai fini della esclusione della natura interpretativa, una espressa affermazione in tal senso nel testo legislativo, dal momento che è pacifico in dottrina che una tale precisazione non è necessaria, essendo il carattere interpretativo desumibile dalla natura stessa della legge. Un'eventuale affermazione della natura interpretativa nei lavori preparatori sarebbe, poi, irrilevante, come affermato da questa Corte (sent. 22 ottobre 1981 n. 5533). Piuttosto, la negazione della natura interpretativa discende dalla mancanza dei presupposti: l'incertezza interpretativa e la consacrazione di una delle soluzioni che avrebbero potuto essere (o sono state) adottate dalla giurisprudenza, alla luce anche della giurisprudenza costituzionale in materia. È stato, infatti, affermato che il carattere interpretativo va riconosciuto a quelle norme che hanno il fine obiettivo di chiarire il senso di norme preesistenti oppure di escludere uno dei

sensi fra quelli ritenuti ragionevolmente riconducibili alla disposizione interpretata, allo scopo di imporre a chi è tenuto ad applicarla un determinato significato normativo (Corte cost. 3 dicembre 1993 n. 424), oppure che si deve verificare, con un giudizio riflesso retrospettivamente e tenendo conto del contesto normativo di riferimento, se la disposizione interpretata poteva, tra i vari significati plausibili secondo gli ordinari canoni ermeneutici, esprimere anche il dato precettivo successivamente meglio esplicitato nella disposizione di interpretazione (Corte cost. 17 marzo 1995 n. 88). È evidente che simili condizioni non ricorrono con riferimento all'art. 12 della legge 246 del 2005 (che ha modificato l'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942) dal momento che da oltre un ventennio la giurisprudenza di questa S.C. si è consolidata nel senso che nel caso di riserva della proprietà degli spazi di parcheggio da parte del costruttore-venditore a favore degli acquirenti sorge ex lege un diritto reale d'uso. Per altro, la ricorrente fa riferimento ad un non ben precisato contrasto giurisprudenziale, senza, indicare le pronunce giurisprudenziali che avrebbero consacrato quel contrasto.

1.1.b). Una volta, esclusa la natura interpretativa, l'efficacia retroattiva, oltre a non essere espressamente affermata, va negata anche in base alla natura della legge. Costituisce, infatti, un principio pacifico che le leggi le quali modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore. D'altra parte, ove si volesse ritenere che la nuova normativa è destinata ad incidere sui diritti reali d'uso già sorti a favore degli acquirenti di unità immobiliari in base alla disciplina previgente, con conseguente esproprio generalizzato e

senza indennizzo degli stessi, si porrebbero evidenti problemi di costituzionalità.

1.1.c).= Ne consegue che la nuova disciplina è destinata ad operare solo per il futuro, e cioè per le costruzioni non ancora realizzate o per quelle realizzate, ma per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari.

Al riguardo, appare esaustivo, per il caso in esame, quanto è stato evidenziato dalla Corte distrettuale laddove afferma che: la pronunzia richiesta dagli attori e dagli interventori al giudice di primo grado era di mero carattere dichiarativo e non certo di natura costitutiva poiché il diritto di costoro certamente già preesisteva per effetto della destinazione progettuale di aree di parcheggio a servizio dell'unità immobiliari del fabbricato, nonché per effetto della stipulazione, da parte del costruttore, dell'atto di vincolo a parcheggio, a ministero del notaio Caggianelli (...), in conformità alla concessione edilizia ottenuta, oltre che per essere stato riportato specificamente detto vicolo nelle singole compravendite contratte dagli acquirenti delle singole unità con il costruttore. Insomma gli appellanti oggi resistenti con l'acquisto delle loro abitazioni divennero pienamente titolari del diritto d'uso di parcheggio degli spazi all'uopo asserviti.

2.= Con il secondo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 41 sexies primo comma della legge urbanistica e dell'art. 2934 cc in relazione all'art. 360 n. 3 cpc. Secondo la ricorrente, la Corte distrettuale avrebbe errato nel non aver riconosciuta l'intervenuta prescrizione per non uso ventennale del preteso diritto di uso dei resistenti essendo decorsi più di venti anni tra la data dei singoli atti di acquisto dei proprietari delle unità abitative e l'atto di citazione introduttivo del presente

giudizio, posto che, come pure avrebbe riconosciuto la Corte di Bari, la normativa in ordine al vincolo di parcheggio nel disciplinare il diritto d'uso non ne prevede la indisponibilità e la imprescrittibilità. A sostegno di questo assunto viene richiamato l'orientamento espresso da questa Corte di cassazione con la sentenza n. 16053 del 2002.

Pertanto, conclude la ricorrente, dica la Corte di cassazione: se l'art. 41 sexies della legge 1150 del 1942 primo comma, ove sia configurabile in favore dell'acquirente della singola unità immobiliare il diritto d'uso sulla proporzionale superficie dell'area destinata a parcheggio preveda, comunque, un diritto di uso disponibile e, quindi, anche prescrivibile per uso ^{non} ventennale.

b) A sua volta, la Corte distrettuale, sempre secondo la ricorrente, considerata la disponibilità del diritto di uso dei parcheggi avrebbe dovuto accogliere anche la domanda di usucapione formulata dalla Grimaldi. Erronea sarebbe, altresì, l'affermazione della Corte distrettuale secondo cui la Grimaldi non avrebbe dimostrato di aver posseduto contro la volontà anche presunta del titolare del diritto avendo sempre affermato che gli attori non avevano mai avuto alcun diritto al parcheggio, perché possesso pieno ad usucapionem sarebbe stato quello esercitato dalla Grimaldi come testimonierebbe il fatto di aver utilizzato i posti auto addirittura locandoli a terzi. Piuttosto, la sig.ra Grimaldi avendo acquistato la proprietà delle aere in questione con due distanti atti: del 2 febbraio 1970 e del 26 giugno 1974, alla data della notifica dell'atto di citazione del 19 aprile 1991 l'usucapione avrebbe dovuto ritenersi compiuta anche con riferimenti ai posti auto acquistati con l'atto de 1974 posto che il possesso della Grimaldi ai sensi dell'art. 1146 si univa al possesso



del costruttore venditore ing. Basile il quale aveva posseduto l'immobile sin dalla sua realizzazione risalente al 1969.

Pertanto, conclude la ricorrente, dica la Corte di cassazione se l'art. 41 sexies della legge 1150 del 1942 primo comma, ove sia configurabile in favore dell'acquirente della singola unità immobiliare il diritto d'uso sulla proporzionale superficie dell'area destinata a parcheggio preveda comunque un diritto di uso disponibile e quindi anche prescrivibile per uso ventennale, ed usucapibile da parte di terzi che abbiano esercitato sul relativo bene un possesso ad usucapionem continuativo e ultraventennale.

2.1.= Il motivo è fondato quanto al primo profilo in ordine all'eccezione di prescrizione del diritto di uso per l'area pertinente ai rispettivi immobili di proprietà degli attuali residenti, mentre rimane assorbito il profilo relativo alla questione relativa alla pretesa usucapione.

2.1.a)= Come è stato già affermato da questa Corte (Cass. n. 1214 del 27/01/2012), che qui si richiama per essere condivisa, il diritto all'uso dell'area pertinente ad un fabbricato per parcheggio dell'auto è di natura reale (L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, e L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 26), e pertanto si prescrive - per il combinato disposto dagli artt. 1026 e 1014 c.c. - dopo vent'anni dall'acquisto dell'unità immobiliare (Cass. 16053/02; 12736/97).

Pertanto, la Corte di Bari avrebbe dovuto, e non sembra lo abbia fatto, accertare se fossero maturati i termini (dei venti anni) per l'eccezione di prescrizione, ovvero per la perdita del diritto di uso dell'area destinata a parcheggio e pertinente agli immobili degli originari attori.

b) Rimane assorbito nell'accoglimento del primo profilo, il profilo relativo alla pretesa usucapione posto che tale questione dovrà e potrà essere

esaminata solo se si perviene al rigetto dell'eccezione della prescrizione del diritto.

3.= Con il terzo motivo la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 106 cpc., e degli artt. 480 e ss. e 1489 cc. in relazione all'art. 360 n. 3 cpc.

a) Secondo la ricorrente avrebbe errato la Corte di Bari nell'aver dichiarato la nullità, per estrema genericità, della domanda con la quale la Grimaldi chiedeva di essere garantita in caso di accoglimento delle pretese attoree dagli originari proprietari dai quali aveva acquistato le aree di parcheggio oggetto della controversia perché generica posto che la domanda di che trattasi consentiva di individuare sia il petitum e sia la causa petendi.

Piuttosto, chiede la ricorrente, dica la Corte di Cassazione: se può dirsi esattamente individuata e quindi non nulla, la domanda di chiamata in causa di terzi quando siano esattamente individuate le parti di cui si chiede la chiamata in causa, la causa petendi della domanda attraverso l'indicazione del contratto e del suo contenuto in base la quale si intende essere garantiti nonché le norme giuridiche che sorreggono la domanda medesima, ed il petitum attraverso la richiesta di essere integralmente garantita dai terzi chiamato da ogni conseguenza pregiudizievole dell'azione giudiziaria spiegata contro il chiamante.

b) Avrebbe errato, altresì, la Corte di Bari, sempre secondo la ricorrente nell'aver dichiarata infondata la domanda di garanzia per la ragione assorbente che la Grimaldi era pienamente a conoscenza che le aree a parcheggio di cui si dice erano oggetto dell'atto di vincolo a parcheggio redatta da notaio il 14 novembre 1969 perché la Grimaldi aveva

semplicemente dichiarato che sulle aree di che trattasi esisteva un vincolo a parcheggio ma non aveva dichiarato di conoscere l'esistenza del diritto di uso dei condomini, unico elemento che avrebbe impedito la proposizione della domanda per evizione.

Pertanto, conclude la ricorrente, dica la Corte di Cassazione: se nel caso di contratto di compravendita avente ad oggetto posti auto vincolati a parcheggio intercorso tra l'impresa che ha costruito lo stabile ed i relativi parcheggi ed un terzo, la consapevolezza e la dichiarazione in contratto dei diritti dei terzi che ex art. 1489 cc. sono circostanze idonee ad impedire la domanda di evizione vanno intese come consapevolezza del diritto d'uso dei condomini e come dichiarazione in contratto del diritto d'uso dei medesimi non essendo invece idonea ad impedire l'utile esperimento dell'azione ex art. 1489 cc la mera indicazione nell'atto dell'esistenza del vincolo a parcheggio.

3.1.= Il motivo rimane assorbito nell'accoglimento del primo profilo del secondo motivo posto che ha senso esaminare la domanda di garanzia formulata dall'attuale ricorrente, se si ritiene ^{non} fondata l'eccezione di prescrizione del diritto di cui si dice.

In definitiva, va accolto il primo profilo del secondo motivo del ricorso, vanno dichiarati assorbiti il secondo profilo del secondo motivo e il terzo motivo, va rigettato il primo motivo.

La sentenza impugnata va cassata e la causa rinviata ad altra sezione della Corte di appello di Bari che provvederà, anche alla liquidazione delle spese giudiziali del presente giudizio di cassazione

PQM

La Corte rigetta il primo motivo, accoglie il secondo, dichiara assorbito il
terzo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la
causa ad altra sezione della Corte di Appello di Bari anche per il regolamento
delle spese del presente giudizio di cassazione.
Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della
Corte di cassazione il 30 aprile 2015