

Civile Sent. Sez. 2 Num. 17755 Anno 2015

Presidente: MAZZACANE VINCENZO

Relatore: MIGLIUCCI EMILIO

Data pubblicazione: 08/09/2015

SENTENZA

sul ricorso 12609-2009 proposto da:

GOTELLI GIULIO GTLGLI22H27L681W, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CRESCENZIO 91, presso lo studio dell'avvocato CLAUDIO LUCISANO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARCELLA DONATI;

- **ricorrente** -

2015

1619

contro

TESTONI RENZO TSTRNZ33H02H183G, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA G. ZANARDELLI 36, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE GIULIO ROMEO,

rappresentato e difeso dall'avvocato FRANCESCO
FIRRIOLO;

- *controricorrente* -

nonchè contro

BARRACCA LUIGIA, SCAGLIA ELISABETTA, DE TINA ANNA
MARIA;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 388/2008 della CORTE D'APPELLO
di GENOVA, depositata il 02/04/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 23/06/2015 dal Consigliere Dott. EMILIO
MIGLIUCCI;

udito l'Avvocato LUCISANO Claudio, difensore del
ricorrente che ha chiesto di riportarsi agli atti,
vista l'assenza di parte controricorrente;

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

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- Cravedi Pierina, Calì Mariani Elena, Guida Michela, Testoni Renzo, Barraça^c Luigia, Scaglia Elisabetta, e De Tina Anna Maria, R
premessi di essere condomini del Condominio di Via Aschieri n. 27, in Rapallo, esponevano che il costruttore del fabbricato nonché loro dante causa, Gotelli Giulio, pur avendo espressamente riservato a parcheggio, in conformità delle previsioni normative di cui alla legge 765/67 e con atto di asservimento 10.6.70 notaio Garbarino, quattro diverse aree immobiliari, non aveva poi messo a disposizione di essi attori le aree in questione, giungendo a trasformare (abusivamente) una delle aree suddette, in particolare quella al piano terreno, in abitazione.

Pertanto, gli istanti convenivano in giudizio, davanti al Tribunale di Chiavari, il Gotelli per sentirlo condannare, previo accertamento dell'avvenuto asservimento dell'area, alla demolizione della costruzione abusivamente realizzata con conseguente rimessione in pristino stato del terreno oltre che per sentire disporre il trasferimento in favore degli attori e degli altri eventuali aventi diritto della proporzionale quota di diritto sull'area in questione; chiedevano altresì la condanna del Gotelli al risarcimento del danno e al pagamento delle spese processuali.

Costituitosi in giudizio, il convenuto contestava il fondamento della domanda, eccependo di aver ceduto alle attrici Guida Michela, Calì Mariani Elena e Cravedi Pierina, al momento delle vendite dei rispettivi appartamenti, anche un box auto ciascuna.

il Tribunale, con sentenza definitiva 342/92, previa separazione delle cause, dichiarava l'inammissibilità, per difetto di interesse, delle domande proposte da Cravedi Pierina, Calì Mariani Elena e Guida Michela, e, con sentenza non definitiva 329/92, dichiarava la destinazione a parcheggio dell'area a tale uso asservita; condannava il Gotelli alla demolizione dell'unità abitativa costruita su parte dell'area medesima, rigettava la domanda risarcitoria, rimettendo la causa sul per la determinazione del corrispettivo in favore del convenuto.

Il Tribunale, con sentenza definitiva n. 548/05, condannava gli attori in solido a versare al convenuto l'importo di € 66.000,00 a titolo di corrispettivo.

Con sentenza dep. il 2 aprile 2008 la Corte di appello di Genova rigettava l'impugnazione principale proposta dall'attore avverso le utime due decisioni del tribunale.

I Giudici osservavano quanto segue:

- non poteva trovare applicazione alla specie l'art. 12 co 9 legge 246 del 2005, non avendo tale norma efficacia retroattiva;

- la determinazione del valore del diritto di uso andava compiuta in base alla quantificazione del consulente di ufficio geom. Santini a stregua dei prezzi di mercato desumibili dai negozi conclusi recentemente in zona; tali conclusioni non erano inficiate da quanto invece ritenuto dal precedente ctu geom. Biggio che - come il ct di parte appellante, geom. Gramigni - aveva rapportato il valore del

diritto di uso al diritto di proprietà nonché al costo sostenuto dal convenuto per la trasformazione del locale in abitazione; il Gramigli aveva ritenuto erroneamente che potessero ricavarsi otto posti auto: secondo quanto accertato dal geom. Santini, che per tale ragione aveva modificato la precedente stima da lui effettuata, era possibile ricavarne tre;

infine era disatteso il motivo con il quale era stata censurata la decisione del tribunale che, nel determinare il corrispettivo dovuto, si era rivelata difforme dalla stessa richiesta di controparte, non potendo ritenersi in tali casi il giudice vincolato alle richieste delle parti e obbligato a disattendere le conclusioni del consulente.

2.- Avverso tale decisione propone ricorso per cassazione il Gotelli sulla base di quattro motivi illustrati da memoria.

Resiste con controricorso il Testoni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.1. - Il primo motivo censura la sentenza la sentenza impugnata per avere escluso la applicabilità dello ius superveniens di cui l'art. 12 co 9 legge 246 del 2005, in base a una erronea interpretazione della sentenza Cass. 2463/2006 che aveva in realtà esaminato una fattospecie diversa da quella in oggetto

1.2. - Il motivo è infondato.

Preliminarmente va disattesa la eccezione di inammissibilità del motivo, sollevata da controparte, atteso che il quesito pone chiaramente la questione risolutiva che la Corte è chiamata a decidere

ovvero la natura interpretativa o meno e quindi la retroattività della norma di cui si invoca l'applicabilità alla specie.

Ciò premesso, la sentenza ha fatto corretta applicazione del principio secondo cui, in tema di disciplina legale delle aree destinate a parcheggio, l'art.12, nono comma, della legge n. 246 del 2005, che ha modificato l'art. 41 sexies della legge n.1150 del 1942, in base al quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, trova applicazione soltanto per il futuro, vale a dire per le sole costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari; l'efficacia retroattiva della norma va infatti esclusa, in quanto, da un lato, non ha natura interpretativa, per mancanza del presupposto necessario a tal fine, costituito dalla incertezza applicativa della disciplina anteriore, e , dall'altro, perché le leggi che modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore(Cass. 4264/06) .

Il riferimento, pure compiuto dalla sentenza della Cassazione sopra citata, alla circostanza che in quel caso il costruttore non si fosse riservato la proprietà degli spazi destinati a parcheggio, era meramente incidentale ed era un argomento ulteriore per rigettare il motivo di ricorso, senza avere avuto alcuna incidenza sul principio di diritto formulato

2.1. - Il secondo motivo deduce che il ricorrente, essendosi riservato secondo quanto prevede la disciplina dettata dall'art. 41 sexies legge

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

n. 1150 del 1942 introdotto dalla art. 18 legge n. n. 765 del 1967, la proprietà delle aree a parcheggio, poteva scegliere liberamente di cederle in proprietà o conservarne l'uso e di disporne anche affittando i posti auto ai condomini, per cui illegittimamente la Corte aveva riconosciuto soltanto l'equo indennizzo.

2.2.-Il motivo è infondato.

Anche qui deve escludersi la inammissibilità del motivo perchè non sarebbe conforme alle prescrizioni di cui all'art.366 bis citato, laddove il quesito pone la questione circa la libera disponibilità ovvero lo sfruttamento economico degli spazi a parcheggio da parte del costruttore che se ne sia riservata la proprietà.

Orbene, occorre ricordare che in tema di aree destinate a parcheggio interne o circostanti ai fabbricati di nuova costruzione, il vincolo di natura pubblicistica imposto dall'art.41 sexies legge 1150/1941, come introdotto dall'art. 18 legge 765/1967, che riserva l'uso diretto dei relativi spazi alle persone che stabilmente occupano le singole unità immobiliari del fabbricato, non comporta anche l'obbligo della cessione in proprietà da parte dell'originario costruttore dell'intero edificio, purchè sia rispettata la destinazione di legge, che si configura come una limitazione legale della proprietà, di natura pubblicistica, in favore dei proprietari delle unità abitative site nei fabbricati, che sono titolari del diritto reale di uso della medesima. E per l'appunto correttamente la sentenza ha riconosciuto il diritto preteso, stabilendo quindi l'integrazione del corrispettivo spettante al costruttore per effetto della nullità della clausola del contratto di

Corte di Cassazione  copia non ufficiale

vendita con il quale il costruttore si era riservata la proprietà, senza previsione del diritto, che è stato accertato in sentenza: in tal modo, è stato ripristinato l'equilibrio del sinallagma contrattuale.

3.1.- Il terzo motivo censura la determinazione compiuta dalla sentenza impugnata sulla base della consulenza tecnica redatta dal geom. Santini che era pervenuto a conclusioni difformi da quelle rassegnate dal primo consulente incaricato dal tribunale; erroneamente la Corte di appello, escludendo la rilevanza delle obiezioni sollevate dal ricorrente, aveva negato l'assimilazione del diritto di uso al diritto di proprietà, posto che la destinazione degli spazi a parcheggio avrebbe sostanzialmente privato di contenuto il diritto di proprietà. Evidenzia la contraddittorietà e incongruenza delle valutazioni dell'ing. Santini, che si erano rivelate in contrasto con le conclusioni anche del consulente di controparte e che, con il supplemento di consulenza, aveva proceduto a una quantificazione difforme anche da quella dal medesimo effettuata nel primo elaborato.

3.2. -Il motivo è infondato.

Preliminarmente si ribadiscono le considerazioni sopra formulate per escludere l'inammissibilità del motivo.

In primo luogo va considerato che, in virtù della sinallagmaticità contrattuale di cui si è detto sopra, l'integrazione del prezzo ovvero la contropretazione posta a carico della parte acquirente va rapportata e determinata con riferimento al contenuto del diritto riconosciuto a favore dei proprietari delle unità immobiliari, diritto che si concreta (ed è circoscritto) alla

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

facoltà di utilizzare l'area secondo la destinazione legale a parcheggio.

Pertanto, appare corretta la determinazione del corrispettivo secondo il valore commerciale dei posti auto compiuta dai Giudici che, procedendo alla analisi critica delle esperite consulenze, hanno recepito le conclusioni cui era pervenuto il consulente Santini sulla base dell'indagine di mercato dal medesimo effettuata: hanno escluso la congruità della stima che era stata effettuata dal gem. Gramigli il quale aveva erroneamente equiparato il diritto reale al diritto di proprietà.

Le doglianze sollevate, poi, circa la valutazione del valore del posto auto, con riferimento al numero e alle caratteristiche dei posti ricavabili, si risolvono in censure che hanno a oggetto accertamenti di fatto, che sono insindacabili in sede di legittimità se non per vizio di motivazione, da cui la sentenza è immune, dovendo qui ricordarsi che il vizio deducibile ai sensi dell'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. deve consistere in un errore intrinseco al ragionamento del giudice che deve essere verificato in base al solo esame del contenuto del provvedimento impugnato e non può risolversi nella denuncia della difformità della valutazione delle risultanze processuali compiuta dal giudice di merito rispetto a quella a cui, secondo il ricorrente, si sarebbe dovuti pervenire: in sostanza, ai sensi dell'art. 360 n. 5 citato, la (dedotta) erroneità della decisione non può basarsi su una ricostruzione soggettiva del fatto che il ricorrente formuli procedendo a una diversa lettura del materiale probatorio, atteso che tale indagine rientra nell'ambito degli accertamenti riservati al giudice di merito ed è sottratta al controllo di legittimità della Cassazione.

M
Corte di Cassazione - copia non ufficiale

In effetti, le critiche formulate dal ricorrente non sono idonee a scalfire la correttezza e la congruità dell'iter logico giuridico seguito dalla sentenza: le censure lamentate, in realtà, non denunciano un vizio logico della motivazione ma si concretano in argomentazioni volte a sostenere l'erroneo apprezzamento delle risultanze processuali compiuto dai giudici, prospettando una difforme valutazione del materiale probatorio.

4.1.- Il quarto motivo censura la violazione del principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato laddove la sentenza aveva compiuto la stima del valore del diritto di uso addirittura in difformità di quanto offerto dalle controparti.

4.2.- Il motivo è infondato.

Preliminarmente si ribadiscono le considerazioni ^{sopra} formulate per escludere l'inammissibilità del motivo.

Premesso che oggetto della domanda proposta dagli attori era l'accertamento del diritto di uso sugli spazi destinati per legge a parcheggio e che, consequenziale al riconoscimento del diritto, era la determinazione della integrazione del corrispettivo dovuta al costruttore che se ne era riservato la proprietà, la (mera) offerta da parte degli acquirenti del prezzo - nella specie nella misura indicata dal (primo) consulente - ovvero della controprestazione non aveva alcuna incidenza nè sulla *causa petendi* (il diritto azionato) nè sul *petitum mediato* (il bene da destinare a parcheggio), posto che non era ravvisabile il riconoscimento del diritto in quella che rappresentava la formulazione, anche in via prudenziale, dell'offerta della controprestazione alla quale

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

era subordinato il diritto di uso.

Il ricorso va rigettato.

Le spese della presente fase vanno poste in solido a carico del
ricorrente, risultato soccombente

P.Q.M.

Rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento in favore del
resistente costituito delle spese relative alla presente fase che
liquida in euro 2.700,00 di cui euro 200,00 per esborsi ed euro 2.500,00
per onorari di avvocato oltre spese forfettarie e accessori di legge.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 23 giugno 2015

Il Cons. estensore

Il Presidente