0008220/16

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LINA MATERA - Presidente -

Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Dott. MASSIMO FALABELLA - Consigliere -

Oggetto

*COMUNIONE E CONDOMINIO

Ud. 08/03/2016 - PU

R.G.N. 13040/2011

Rep. 8220

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 13040-2011 proposto da:

ANTONELLI ORESTE NTNRST73B24H501C, BRUSCELLA ALBERTO BRSLRT46C10H501F, CERRINI SILVIO CRRSLV37L30C677G, CICCOSANTI GABRIELLA CCCGRL46C44H501M, IACOVONE ANNA MARIA CVNNMR61T69H501P, DI LULLO ESTERINA DLLSRN42C47B317U, MECHELLI ANNITA MCHNNT31T46D344A, ROMANO DORIANA RMNDRN59P61H501L, CIUFFREDA MATTEO CFFMTT40L21F631C, LANCIA ALESSANDRO LCNLSN58S25H501W, PAVONCELLO CLAUDIA PVNCLD46T49H501X, FELICI FERDINANDO FLCFDN41C13C070K, ANTONELLI DONATELLO NTNDTL75B27H501S, COLILLI RITA CLLRTI35L64I804W, FRADUSCO LUCIA FRDLCU34A48G261V, SERSANTE ANNA

540/16

SRNNNA36H50C750F, PIVA GIORGIO PVIGRG53C07D156U, SANTI LUIGIA SNTLGN40D42Z326W, ZEGA ELDA ZGELDE26H68F865A, GILDI LEONILDE GLDLLD43A55H501Y, ROMANO DAVIDE RMNDVD61B20H501R, PIVA FRANCO PVIFNC50E24F865Q, IANNOTTI ANTONIO NNTNTN41M04H967T, TAPRIS MAURO PRSMRA46C15H501C, PULCINELLI FRANCESCO PLCFNC22L27H501S, IALUNGO CARLETTO LGNCLT33D01A567G, LA ROCCA GIUSEPPE LRCGPP34T01B317X, PADOVANI MARIANNINA PDVMNN42B53D591F, RICCARDI UMBERTO RCCMRT35P21A366V, CABRAS LILIA CBRLLI60M46G838G, CABRAS ANNA CBRNNA63H56H501S, ROMANO NORMA RMNNRM66A43H501W, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA UGO DE CAROLIS 34-B, presso lo studio dell'avvocato MAURIZIO CECCONI, che li rappresenta e difende;

- ricorrenti -

contro

BELLOMARINI ORIANA LUIGIA, CAMILLI CLAUDIO, GIULIANI UGO, BELLOMARINI MARA, VIZZI DARIA nato a il 27/05/1930, BAIA CIRO nato il 14/05/1946, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DEI GRACCHI 84, presso lo studio dell'avvocato MARINA GIANNINI, che li rappresenta e difende;

ANNIBALDI ILIO nato il 21/01/1935, DI NEPI FRANCA, ALBERTAZZI ARMANDO, SONNINO GIACOMO nato il 11/10/1935, ALBERTAZZI SERGIO, SONNINO EUGENIO nato il 25/06/1938, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA E.

MANFREDI 17, presso lo studio dell'avvocato CLAUDIO CONTI, che li rappresenta e difende;

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

nonchè contro

COPPOTELLI FILIPPO, CINQUEMANI BENITO, PAOLINI MARISA, BONGIOVANNI GAETANA GINA, MUNZI BENEDETTO, CAPODIECI ANTONINO, CERSOSINO ANTONELLA, DI BIASI EMILIO, MINICHINO SALVATORE ROMANO, BAGLIVI MARIA STELLA, VICARI GIORGIO, PACIFICI UBALDO, PACIFICI FRANCESCO, CORSETTI DINO, LORUSSO FRANCO, MACCARRONE FRANCESCA, REPICI GIOVANNI, PACIFICI LETIZIA, FELICI FERDINANDO, PADOVANI MARIANNINA, PAVONCELLO CLAUDIA, MAINI IDA, LANCIA TIZIANA, LANCIA ALESSANDRO, LANCIA LEONARDO, MORESCO GIOIA, DI GIACOMO CORRADO, SALATINO MICHELE, GELLINI PIERO, PICHI ANTONIA, TRASARTI ONFREDO, D'AURIA ISABELLA, PIZZUTI ELVEZIO, PERNA MARIA, DE PACE DANIELE, DE PACE ELIO, PAGNINI MARIO;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1376/2010 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 21/03/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 08/03/2016 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

udito gli Avvocati Cecconi e Conti, che hanno concluso per l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. IGNAZIO PATRONE, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata il 27 dicembre 1993, Filippo Coppotelli, Benito Cinquemani, Marisa Paolini, Gaetana Gina Bongiovanni, Benedetto Munzi, Antonino Capodieci, Antonella Cersosimo, Emilio Di Biasi, Salvatore Romano Minichino, Maria Stella Baglivi, Dino Corsetti, Franco Lorusso, Francesca Maccarone, Giovanni Repici, Giorgio Vicari e Antonia Gurscler convenivano in giudizio davanti al Tribunale di Roma Annita Mechelli in Antimi, Franco Antonelli, Oreste Antonelli, Donatello Antonelli, Anna Sersante, vedova Antonelli, Francesco Pulcinelli, Alberto Bruscella, Elda Zega, vedova Piva, Franco Piva, Giorgio Piva, Umberto Riccardi, Luigia Santi, Anna Maria lacovone, Matteo Jacovone, Carletto Ialungo, Leonilde Gildi, Silvio Cerriru, Rita Colilli, Giorgio Antonaci, Elisabetta Dimo, Sebastiana Cabras, Lilia Cabras, Anna Cabras, Giuseppe La Rocca, Esterina Di Lullo, Antonio Romano, Lucia Lattuille. Gli attori assumevano di aver acquistato dalla costruttrice S.r.l. Edilizia Egeria i loro rispettivi appartamenti in un complesso di tre edifici, siti in Roma ed aventi accesso da Via Tuscolana, n. 685, da Via Scribonio Curione, n. 16, e da Via Licinio Murena, n. 4; e che la S.r.l. Edilizia Egeria, in violazione dei cinque patti d'obbligo presentati al Comune per ottenere la licenza edilizia, non aveva destinato a parcheggio l'area di mq. 6.354,90, sottostante gli edifici e i cortili , avendo in detto spazio costruito posti auto, box e sottonegozi alienati a condomini degli edifici stessi. Aggiungevano gli attori che contro la S.r.l. Edilizia Egeria essi

avevano iniziato altro giudizio, in esito al quale la Corte di Appello di Roma, con la sentenza n. 388/1992, aveva accertato il loro diritto reale all'uso dell'area destinata a parcheggio e condannato la S.r.l. Edilizia Egeria al rilascio della stessa. Poichè, nonostante le numerose richieste inoltrate agli attuali possessori, non era stato possibile ottenerne la consegna dell'area, la citazione era volta, in attuazione della citata sentenza, a conseguire la condanna dei convenuti al relativo rilascio.

Costituitosi il contraddittorio, i convenuti in via preliminare chiedevano il rigetto della domanda, eccependo che la richiamata sentenza della Corte di Appello, svoltasi contra la S.r.l. Edilizia Egeria, era loro inopponibile, in quanto rimasti estranei a tale giudizio. Nel merito, i convenuti deducevano d'aver utilizzato le porzioni immobiliari, rispettivamente acquistate, secondo la destinazione urbanistica di cui alle licenze edilizie, ovvero alle concessioni in variante o in sanatoria, e aggiungevano che per tutte le porzioni era stata rilasciata la conforme certificazione di abitabilità. In via riconvenzionale, i medesimi convenuti chiedevano, quindi, che fosse accertato l'avvenuto acquisto per usucapione delle rispettive porzioni immobiliari, ai sensi dell'articolo 1159 c.c. ovvero dell'articolo 1158 c.c.; in via subordinata, domandavano che venisse determinata l'integrazione del prezzo d'acquisto, ovvero l'indennità loro spettante per la perdita del diritto sui locali acquistati.

Essendo stata la S.r.l. Edilizia Egeria cancellata dal registro delle imprese nell'anno 1986, erano chiamati in causa gli eredi di Alberto Aureggi, ultimo liquidatore della società, al fine di manlevare il convenuti, e di risarcire loro le eventuali perdite subite.

Si costituivano Anna Maria Luzi, vedova di Alberto Aureggi, che eccepiva di aver rinunciato all'eredità del marito in data 30 ottobre 1990, e Antonella Aureggi, figlia di Alberto Aureggi, che dichiarava d'avere accettato in pari data l'eredità paterna con il beneficio dell'inventario.

Il Tribunale di Roma, con sentenza parziale del 19 maggio 2003, dichiarava la nullità di tutti i contratti, aventi per oggetto l'acquisto di spazi e locali rientranti nella complessiva superficie di mq. 7.354,90, che la costruttrice S.r.L Egeria con cinque atti d'obbligo si era impegnata a destinare permanentemente a parcheggio a favore dei condomini, acquirenti degli appartamenti, e perciò dichiarava il diritto degli attori al parcheggio nello spazio loro spettante. Con separata ordinanza, il Tribunale disponeva la prosecuzione della causa, al fine di accertare l'esatta consistenza dell'area riservata a parcheggio, l'individuazione della sua posizione, la determinazione del valore di mercato dei beni in esame e l'integrazione del prezzo d'acquisto degli stessi.

Franco Antonelli, Oreste Antonelli, Donatello Antonelli, Anna Sersante, vedova Antonelli, Francesco Pulcinelli, Alberto Bruscella, Elda. Zega, vedova Piva, Franco Piva, Giorgio Piva, Umberto Riccardi, Luigia Santi, Anna Maria Iacovone, Matteo Iacovone, Carlerto Ialungo, Leonilde Gildi, Silvio Cerrini, Rita Colilli, Giorgio Antonaci, Elisabetta Dimo, Sebastiano Cabras, Lilia Cabras, Anna Cabras, Giuseppe La Rocca, Esterina Di Lullo, Lucia Fradusco, quale erede di Antonio Romano, Nonna Romano, quale erede di Antonio Romano, Doriana Romano quale erede di Antonio Romano, Davide Romano, quale erede di Antonio Romano, Matteo Ciuffreda, quale successore a titolo particolare di Lucia Lattuille,

Antonio Iannotti, quale successore a titolo particolare di Lucia Lattuille, Mauro Paris, quale successore a titolo particolare di Lucia Lattuille e Gabriella Ciccosanti, quale successore a titolo particolare di Lucia Lattuille, proponevano appello, chiedendo che venisse dichiarata l'inopponibilità a loro del giudizio svoltosi fra gli originari attori e la S.r.L Edilizia Egeria, e perciò accertata la validità ed efficacia degli atti di acquisto delle aree controverse alla luce dell'articolo 41 bis della legge 1150/1942, nonché la conformità di tali acquisti alla destinazione urbanistica. Gli appellanti chiedevano inoltre l'accoglimento della domanda di usucapione delle aree, ex artt. 1158 e 1159 c.c., nonché la declaratoria del vizio di ultrapetizione in cui era incorso l'adito Tribunale, avendo quantificato l'area da asservire a parcheggio comune in misura superiore a quella richiesta dagli stessi attori. In ulteriore subordine chiedevano il rigetto della domanda, formulata dagli attori, per mancanza di prova.

Gli appellati Ferdinanda Felici, Mariannina Padovani, Gioia Moresco, Antonia Pichi, Onfredo Trasarti, Isabella D'Auria, Elvezio Pizzuti, Maria Perna, Daniele De Pace in proprio e quale erede di Silvana Bianchini, Elio De Pace in proprio e quale erede di Silvana Bianchini, Luigi Di Marco, Anna Giovannelli, Domenico Abbonizio, Alfredo Fantilli e Bice Falasca rimanevano contumaci.

Si costituivano invece Filippo Coppotelli, Benito Cinquemani, Marisa Paolini, Gaetana Gina Bongiovanni, Benedetto Munzi, Antonino Capodieci, Antonella Cersosimo, Emilio Di Biasi, Salvatore Romano Minichino, Maria Stella Baglivi, Dino Corsetti, Franco Lorusso, Francesca Maccarone, Giovanni Repici, Giorgio Vicari, Francesco Pacifici, quale erede di Antonia Gurscler, Ubaldo

Pacifici, quale erede di Antonia Gurscler e Letizia Pacifici, quale erede di Antonia Gurscler, Claudia Pavoncello, Tiziana Alessandro e Leonardo Lancia, quali eredi di Tommaso Lancia, Ida Maini, Ilio Annibaldi, Franca Di Nepi, Sergio Albertazzi, Armando Albertazzi, Eugenio Sonnino, Giacomo Sonnino, Corrado Di Giacomo, Michele Salatino, Daria Vizzi in proprio e quale procuratore generale di Mirella Longarini, Ciro Baia, Ugo Giuliani, Oriana Luigia Bellomarini, Claudio Camilli, Mara Bellomarini e Mario Pagnini, i quali chiedevano il rigetto dell'appello.

Infine, gli appellati Claudia Pavoncello, Filippo Coppotelli, Benito Cinquemani, Marisa Paolini, Gaetana Gina Bongiovanni, Benedetto Munzi, Antonino Capodieci, Antonella Cersosimo, Emilio Di Biasi, Salvatore Romano Minichino, Maria Stella Baglivi, Dino Corsetti, Franco Lorusso, Francesca Maccarone, Giovanni Repici, Giorgio Vicari, Francesco Pacifici, quale erede di Antonia Gurscler, Ubaldo Pacifici, quale erede di Antonia Gurscler e Letizia Pacifici, quale erede di Antonia Gurscler, Ilio Annibaldi, Franca Di Nepi, Sergio Albertazzi, Armando Albertazzi, Eugenio Sonnino, Giacomo Sonnino, Ilio Annibaldi, Franca Di Nepi, Sergio Albertazzi, Armando Albertazzi e Corrado Di Giacomo proponevano appello incidentale.

Con sentenza n. 1376/2010 del 21 marzo 2010, la CORTE D'APPELLO di ROMA, in parziale riforma della sentenza impugnata, accoglieva la domanda riconvenzionale di primo grado e dichiarava che tutti gli appellanti principali ed incidentali avessero acquisito per usucapione decennale le unità immobiliari oggetto dei rispettivi atti d'acquisto conclusi con la S.r.l. Egeria.

In particolare, la sentenza d'appello dichiarava che: Tommaso Lancia e Ida Maini e, quindi, gli eredi, avessero acquistato regolarmente il posto macchina n. 24, quale pertinenza del loro appartamento; Claudia Pavoncello avesse acquistato regolarmente il negozio G/4 con annesso sottostante locale al piano interrato, per il quale, peraltro, sussistevano altresì le condizioni per l'usucapione decennale e ventennale; Corrado Di Giacomo avesse acquistato legittimamente il box al piano garage n. 3, quale pertinenza degli acquistati appartamenti; Annita Mechelli, che non aveva acquistato alcun appartamento negli edifici condominiali, avesse acquistato regolarmente dalla S.r.l. Egeria i locali, adibiti a uso scuola, in Via Licinio Murena, per quali, peraltro, sussistevano le condizioni per l'usucapione decennale; Matteo Iacovone e Anna Decina avessero acquistato regolarmente il posto macchina n. X, quale pertinenza del loro appartamento; Gino Antonelli, Franco Antonelli e Armando Antonelli, che non avevano comprato alcun appartamento negli edifici condominiali, avessero acquistato regolarmente dalla S.r.l. Egeria il locale in Via Tuscolana, per il quale, peraltro, sussistevano le condizioni per l'usucapione decennale; Alberto Bruscella avesse acquistato legittimamente il box garage-magazzino n. 2, quale pertinenza dell'acquistato appartamento in Via Tuscolana; per Antonio Romano sussistesse l'invocata usucapione decennale; Giuseppe La Rocca ed Esterina Di Lullo avessero acquistato legittimamente il box n. 6 al piano interrato; Silvio Cerrini e Rita Colilli avessero acquistato legittimamente al piano interrato il posto macchina n. 2; Francesco Pulcinelli e Maria Perna avessero legittimamente il posto macchina n. V; per Michele Giusta e Lucia Lattuille sussistesse l'invocata usucapione decennale per il posto

macchina n. IV; Fausto Piva e Elda Zega avessero acquistato legittimamente al piano interrato il posto macchina n. VIII; per Matteo Ciuffrida sussistesse l'invocata usucapione decennale per il posto macchina n. XI; Giorgio Antonaci ed Elisabetta Dino avesse acquistato legittimamente il posto macchina n. XV; per gli stessi Giorgio Antonaci e Elisabetta Dina, quanto al posto macchina n. XIV, non sussistesse l'invocata usucapione; Umberto Riccardi e Luigina Santi avessero acquistato legittimamente il posto macchina n. XVI; Mario Pagnini avesse acquistato legittimamente il posto macchina n. XVII e non invece il posto macchina n. XVIII; Sebastiana Cabras e Clelia Colella avessero acquistato legittimamente il posto macchina n. XIX; Antonio Iannotti avesse acquistato legittimamente il posto macchina n. XVII; per Leonilde Gildi sussistesse l'invocata usucapione decennale per il posto macchina n. XXII; per Carletto Ialungo sussistesse l'invocata usucapione decennale per il posto macchina n. XXIII; per Oreste Antonelli, Donatello Antonelli, Anna Sersante, vedova Antonelli, Franco Piva, Giorgio Piva. Anna Maria Iacovone, Rita Colilli, Elisabetta Dimo, Lilia Cabras e Anna Cabras sussistesse l'invocata usucapione decennale; Giacomo Sonnino, Eugenio Sonnino, Sergio Albertazzi, Armando Albertazzi. Franca Di Nepi e Ilio Annibaldi avessero acquistato per usucapione decennale la proprietà dei rispettivi negozi con sottonegozi; Michele Salatino, Daria Vizzi in proprio e quale procuratore generale di Mirella Longarini, Ciro Baia, Ugo Giuliani, Oriana Luigia Bellomarini, Claudio Camilli, Mara Bellomarini avessero acquistato per usucapione decennale la proprietà dei rispettivi negozi con sottonegozi. La sentenza della Corte di Roma aggiungeva che gli appellati e appellanti incidentali

Filippo Coppotelli. Benito Cinquemani, Marisa Paolini, Gaetana Gina Bongiovanni, Benedetto Munzi, Antonino Capodieci, Antonella Cersosimo, Emilio Di Biasi, Salvatore Romano Minichino, Maria Stella Baglivi, Dino Corsetti, Franco Lorusso, Francesca Maccarone, Giovanni Repici, Giorgio Vicari, Francesco Pacifici, quale erede di Antonia Gurscler, Ubaldo Pacifici, quale erede di Antonia Gurscler e Letizia Pacifici, quale erede , di Antonia Gurscler, in riforma della gravata sentenza, non dovessero versare agli appellanti alcun corrispettivo, corrispondente al prezzo dell'area adibita a parcheggio.

In motivazione, la Corte di merito evidenziava come la sentenza n. 388/1992 della stessa Corte di Appello di Roma, passata in giudicato, spiegasse effetto riflesso nei confronti degli appellanti, pur rimasti estranei a quel giudizio; rigettava, quindi, il motivo di impugnazione concernente la validità dei titoli di acquisto degli immobili, ribadendo il necessario riconoscimento di un diritto reale d'uso in favore dei condomini; affermava la natura condominiale degli spazi da riservare a parcheggio. L'appello veniva accolto sul punto della ravvisabilità dell'usucapione decennale in favore degli acquirenti delle singole porzioni immobiliari. La sentenza di secondo grado respingeva pure la censura di ultrapetizione, per aver il Tribunale affermato che l'area da destinare a parcheggio fosse di mq. 7.354,90, mentre gli attori l'avevano indicata in mq. 6.354,90, nonché le doglianze circa l'esatta determinazione di tale quota alla luce dell'art. 18 della legge n. 765/1967.

Avverso la sentenza n. 1376/2010 della CORTE D'APPELLO di ROMA hanno proposto ricorso articolato in dieci motivi ANTONELLI ORESTE, BRUSCELLA ALBERTO, CERRINI

SILVIO, CICCOSANTI GABRIELLA, IACOVONE ANNA MARIA, DI LULLO ESTERINA, MECHELLI ANNITA, ROMANO DORIANA, CIUFFREDA MATTEO, LANCIA ALESSANDRO, PAVONCELLO CLAUDIA, FELICI FERDINANDO, ANTONELLI DONATELLO, COLILLI RITA, FRADUSCO LUCIA, SERSANTE ANNA, PIVA GIORGIO, SANTI LUIGIA, ZEGA ELDA, GILDI LEONILDE, ROMANO DAVIDE, PIVA FRANCO, IANNOTTI ANTONIO, TAPRIS MAURO, PULCINELLI FRANCESCO, IALUNGO CARLETTO, LA ROCCA GIUSEPPE, PADOVANI MARIANNINA, RICCARDI UMBERTO, CABRAS LILIA, CABRAS ANNA, ROMANO NORMA.

BELLOMARINI ORIANA LUIGIA, CAMILLI CLAUDIO, GIULIANI UGO, BELLOMARINI MARA, BAIA CIRO e VIZZI DARIA, costituitisi con controricorso, hanno dichiarato di aderire al ricorso principale, chiedendo la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di Roma, con la conferma sul punto dell'acquisto per usucapione decennale.

ANNIBALDI ILIO, DI NEPI FRANCA, ALBERTAZZI ARMANDO, SONNINO GIACOMO, ALBERTAZZI SERGIO e SONNINO EUGENIO, a loro volta costituitisi con controricorso, hanno dichiarato di aderire al ricorso principale e proposto un autonomo motivo di ricorso.

Rimanevano intimati senza svolgere attività difensiva COPPOTELLI FILIPPO, CINQUEMANI BENITO, PAOLINI MARISA, BONGIOVANNI GAETANA GINA, MUNZI BENEDETTO, CAPODIECI ANTONINO, CERSOSINO ANTONELLA, DI BIASI EMILIO, MINICHINO SALVATORE

ROMANO, BAGLIVI MARIA STELLA, VICARI GIORGIO, PACIFICI UBALDO, PACIFICI FRANCESCO, CORSETTI DINO, LORUSSO FRANCO, MACCARRONE FRANCESCA, REPICI GIOVANNI, PACIFICI LETIZIA, FELICI FERDINANDO, PADOVANI MARIANNINA, PAVONCELLO CLAUDIA, MAINI IDA, LANCIA TIZIANA, LANCIA ALESSANDRO, LANCIA LEONARDO, MORESCO GIOIA, DI GIACOMO CORRADO, SALATINO MICHELE, GELLINI PIERO, PICHI ANTONIA, TRASARTI ONFREDO, D'AURIA ISABELLA, PIZZUTI ELVEZIO, PERNA MARIA, DE PACE DANIELE, DE PACE ELIO, PAGNINI MARIO.

Veniva inizialmente fissata l'adunanza per il giorno 4 dicembre 2012 ai fini della decisione in camera di consiglio a norma dell'art. 380 bis c.p.c., ma poi, espletata una verifica della regolarità delle notificazioni introduttive, la causa era rinviata alla pubblica udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I. Il primo motivo del ricorso principale deduce la nullità della sentenza della Corte d'Appello di Roma per violazione dell' art. 112 c.p.c. in relazione all'omessa pronuncia sulla validità ed opponibilità del giudicato di cui alla pronuncia n. 388/1992, della quale si sostiene la nullità, in quanto resa nei confronti di soggetto inesistente, ovvero la Edilizia Egeria S.r.l., società posta in liquidazione già nel 1985.

Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione dell'art. 2909 c.c. e il vizio di motivazione in relazione alla "efficacia riflessa" o "di prova" del giudicato contenuto nella sentenza n. 388/1992 della Corte d'Appello di Roma.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942 ed correlato il vizio di motivazione, perché la Corte di Roma: (a) avrebbe ritenuto operativa tale norma, sebbene, nel caso deciso, l'area da destinare a parcheggio, pur prevista nel progetto assentito mediante concessione, non era stata affatto realizzata in corso di costruzione degli edifici, in quanto sostituita da immobili di altro tipo; (b) avrebbe ritenuto invalidi i singoli contratti di acquisto dell'area presuntivamente da destinare a parcheggio, pur nei casi in cui gli stessi fossero riconducibili a compratori già proprietari di unità abitative comprese negli edifici condominiali; (c) non avrebbe considerato il fatto che il costruttore aveva impiegato le aree da destinare a parcheggio per realizzare manufatti di altro genere (box auto, sottonegozi, ecc.) e poi comunque trasferito le porzioni di aree in favore di condomini.

Il quarto motivo ipotizza la violazione dell' art. 41 sexies, legge n. 1150/1942 e il vizio di motivazione, in relazione alla ritenuta irrilevanza delle concessioni in variante ed in sanatoria ottenute dagli acquirenti delle porzioni.

Il quinto motivo denuncia la violazione dell'art. 41 sexies, legge n. 1150/1942, e dell'art. 1117 c.c., nonché vizio di motivazione, quanto alla ritenuta natura di bene comune (e non rientrante in proprietà esclusiva) dell'area da destinare a parcheggio, stimata dalla Corte d'appello senza alcuna verifica in concreto dei titoli.

Il sesto motivo di ricorso censura la nullità della sentenza di secondo grado per violazione dell'art. 112 c.p.c. per omessa pronunzia sul motivo di appello dei "signori Mechelli ed altri" relativo alla riconvenzionale di primo grado per l'acquisto per usucapione del rispettivo bene. Si deduce che, mentre gli appellanti avevano

domandato l'usucapione, decennale o ventennale, della piena proprietà degli immobili, libera dal diritto reale d'uso in favore alle controparti, la Corte di Roma avrebbe riconosciuto un acquisto originario a non domino con usucapione abbreviata di proprietà gravata dal vincolo pubblicistico di destinazione. I ricorrenti chiedono perciò di dichiarare il loro acquisto per usucapione abbreviata di una proprietà piena e libera da ogni diritto d'uso in favore di terzi, ormai estinto.

Il settimo motivo critica il vizio di motivazione laddove la sentenza impugnata ha ritenuto sussistente la legittimità degli acquisti e poi comunque permanente il vincolo di destinazione pubblicistico a parcheggio. Vengono riprese considerazioni analoghe a quelle di cui al sesto motivo di ricorso.

L'ottavo motivo attiene al vizio di motivazione quanto al disatteso rilievo di ultrapetizione imputato alla sentenza del Tribunale, che aveva dichiarato l'asservimento a parcheggio di un'area di mq. 7.354,90, mentre gli attori l'avevano indicata in mq. 6.354,90, e denuncia che comunque tale estensione eccedesse le proporzioni di cui all'art. 18, legge n. 765/1967.

Il nono motivo censura la violazione degli artt. 3 Cost., 41 sexies legge n 1150/1942, 2041 c.c., nonché il vizio di motivazione, in relazione al diniego del diritto di integrazione del prezzo spettante ai ricorrenti per il vincolo di destinazione esistente sui beni comunque dichiarati di loro proprietà.

Il decimo motivo denuncia la violazione dell'art. 12, comma 9, legge n. 246/2005 e dell'art. 11 preleggi, stante la mancata applicazione della citata norma quale *jus superveniens* avente portata meramente interpretativa.

II. BELLOMARINI ORIANA LUIGIA, CAMILLI CLAUDIO, GIULIANI UGO, BELLOMARINI MARA, BAIA CIRO e VIZZI DARIA, controricorrenti, hanno aderito al ricorso principale.
ANNIBALDI ILIO, DI NEPI FRANCA, ALBERTAZZI ARMANDO, SONNINO GIACOMO, ALBERTAZZI SERGIO e SONNINO EUGENIO, proprietari dei negozi e sottonegozi facenti parte del complesso immobiliare, hanno dedotto la diversità della loro posizione rispetto ai proprietari degli appartamenti, e quindi hanno aderito al ricorso principale e pure rivolto a questa Corte il quesito, inteso come specifico motivo di ricorso, se il certificato di abitabilità loro rilasciato dal Comune di Roma non sottenda la conformità dei rispettivi immobili anche alla legislazione in materia di posti auto obbligatori.

III. Va premesso, allora, che gli atti di costituzione degli intimati da ultimo citati, anche se denominati "controricorsi", proprio perchè non contestano il ricorso principale ma aderiscono ad esso, contenendo la richiesta di cassazione della sentenza impugnata, ed anzi, quanto in specie al secondo, introducendo anche ragioni diverse da quelle fatte valere dai ricorrenti in via principale (con quello che viene definito "specifico motivo di ricorso"), devono qualificarsi entrambi come ricorsi incidentali di tipo adesivo, con conseguente inapplicabilità dell'art. 334 c.p.c. (Cass. 17 dicembre 2009, n. 26505). Le regole dell'impugnazione tardiva, in osservanza dell'art. 334 c.p.c., e in base al combinato disposto degli artt. 370 e 371 c.p.c., operano, infatti, esclusivamente per l'impugnazione incidentale in senso stretto, e cioè proveniente dalla parte contro la

quale è stata proposta l'impugnazione principale, solo alla quale è consentito presentare, contestualmente con il controricorso, l'eventuale ricorso incidentale anche tardivo. Invece, quando il ricorso di una parte abbia contenuto adesivo a quello principale, non trovano applicazione i termini e le forme del ricorso incidentale (tardivo), dovendo invece osservarsi la disciplina dettata dagli artt. 325 e 327 c.p.c. per il ricorso autonomo, cui è altrettanto soggetto il ricorso successivo al primo, qualora investa un capo autonomo della sentenza per motivi diversi da quelli fatti valere con il ricorso principale.

Pertanto, i ricorsi incidentali di BELLOMARINI ORIANA LUIGIA, CAMILLI CLAUDIO, GIULIANI UGO, BELLOMARINI MARA, BAIA CIRO e VIZZI DARIA, e di ANNIBALDI ILIO, DI NEPI FRANCA, ALBERTAZZI ARMANDO, SONNINO GIACOMO, ALBERTAZZI SERGIO e SONNINO EUGENIO, sono inammissibili per violazione del termine di cui all'art. 327, comma 1, c.p.c. (nella formulazione ratione temporis qui applicabile) (Cass. 21 gennaio 2014, n. 1120).

IV. E' dapprima infondato il decimo motivo di ricorso. Basta ribadire, in proposito, come, secondo il costante orientamento di questa Corte, l'art.12, comma 9, della legge 28 novembre 2005, n. 246, che ha modificato l'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ed in base al quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, non ha effetto retroattivo, né natura imperativa; ne consegue che nei casi in cui, come quello in esame, al momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina risultassero già stipulati gli atti di vendita delle

singole unità immobiliari, trova applicazione la disciplina anteriore, di cui al citato art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942 (Cass. 5 giugno 2012, n. 9090; Cass. 1 agosto 2008, n. 21003).

V. Il primo ed il secondo motivo del ricorso principale, la cui trattazione unitaria risulta opportuna per la loro connessione, sono invece fondati, per quanto di ragione. Entrambi i motivi sono radicati sul presupposto della decisività del riscontro dell'efficacia di giudicato (diretto o riflesso) da attribuire alla sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 388/1992 (intervenuta a suo tempo tra gli acquirenti degli appartamenti compresi negli edifici siti in Roma, Via Tuscolana, n. 685, Via Scribonio Curione, n. 16, e Via Licinio Murena, n. 4 e la costruttrice S.r.l. Edilizia Egeria), nei confronti degli attuali ricorrenti, i quali avevano a loro volta acquistato i posti auto, box e negozi realizzati nell'area da destinare a parcheggio. A proposito di tale pronuncia, la Corte di merito ha affermato che la stessa non avesse efficacia in senso stretto di giudicato, ma comunque rivelasse "effetto riflesso nei confronti degli appellati, che, pur essendo rimasti estranei al detto giudizio, sono titolari di diritti ed obblighi, dipendenti dalla situazione giuridica definitiva in quel processo". Ora, è vero che questa Corte ha più volte affermato che una sentenza passata in giudicato, anche quando non possa avere l'effetto vincolante di cui all'art. 2909 c.c., può avere comunque l'efficacia riflessa di prova o di elemento di prova documentale in ordine alla situazione giuridica che abbia formato oggetto dell'accertamento giudiziale, e che tale efficacia indiretta può essere invocata da chiunque vi abbia interesse, spettando al giudice di esaminare la sentenza prodotta a tale scopo e valutarne liberamente il contenuto, anche in relazione agli altri elementi di

giudizio rinvenibili negli atti di causa (da ultimo, Cass. 20 febbraio 2013, n. 4241). Quel che tuttavia fa difetto nel caso in esame, per ravvisare, come fatto dalla Corte di Roma, un'efficacia riflessa della sentenza n. 388/1992 riguardo alle parti di questo giudizio, che a quello culminato nell'invocata pronuncia non parteciparono, è il presupposto della titolarità in capo a questi ultimi di diritti ed obblighi dipendenti dalla situazione giuridica definita in quel primo processo. L'assunto a base della statuizione qui impugnata evidente postula che solo l'efficacia *ultra partes* di quella sentenza del 1992 possa rendere opponibile agli attuali ricorrenti l'ivi conseguita declaratoria del diritto reale ex lege all'uso del parcheggio. Vale, all'opposto, un diverso principio, conforme al consolidato orientamento di questa Corte, e nella sostanza seguito dalla stessa pronuncia qui impugnata, per il quale il vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dall'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, secondo il testo introdotto dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 18, norma di per sé imperativa, non può subire deroghe mediante atti privati di disposizione degli stessi spazi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla medesima norma imperativa. Tale vincolo si traduce in una limitazione legale della proprietà, che può essere fatta valere, con l'assolutezza tipica dei diritti reali, nei confronti dei terzi che ne contestino l'esistenza e l'efficacia. Pertanto coloro che abbiano acquistato le singole unità immobiliari dall'originario costruttore – venditore, il quale, eludendo il vincolo, abbia riservato a sé la proprietà di detti spazi, ben possono agire per il riconoscimento del loro diritto reale d'uso direttamente nei confronti dei terzi ai quali l'originario costruttore abbia alienato le medesime aree destinate a parcheggio. In un tale

giudizio (qual è quello in esame), intercorrente tra gli acquirenti degli immobili illegittimamente privati del diritto all'uso dell'area pertinente a parcheggio ex art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ed i terzi che abbiano acquistato porzioni di tale area, la nullità dei negozi stipulati dai primi, nella parte in cui sia stata omessa tale inderogabile destinazione, con conseguente loro integrazione "ope legis", è rilevabile anche "incidenter tantum", sicchè non deve necessariamente correlarsi alla verifica della sussistenza e dell'opponibilità, in via immediata o, appunto, riflessa, di un giudicato conseguito nei confronti dell'originario costruttore – venditore. Come pure, in un giudizio così congegnato, non si impone nemmeno che sia convenuto il costruttore – venditore, pur spettando a questo l'eventuale diritto (personale) a conseguire l'integrazione del prezzo di acquisto da coloro che agiscano per ottenere il riconoscimento del loro diritto d'uso sugli spazi vincolati a parcheggio (Cass. 14 novembre 2000, n. 14731; Cass. 25 marzo 2004, n. n. 5755).

VI. Può poi passarsi all'analisi congiunta del quarto e dell'ottavo motivo di ricorso, anch'essi in logica connessione. Questi criticano la sentenza della Corte di Roma, ai sensi dell'art. 360, n. 3, 4 e 5, c.p.c., per non aver dato sufficiente rilievo nel suo ragionamento alle concessioni in variante ed in sanatoria, ed ai conseguenti certificati di abitabilità, che accompagnavano i titoli di acquisto degli attuali ricorrenti, provvedimenti che comprovavano il rispetto della destinazione a parcheggio dell'area riservata; e per aver determinato l'asservimento a parcheggio di un'area di mq. 7.354,90, anziché di mq. 6.354,90.

In particolare, è oggetto di doglianza la frase della pronuncia d'appello secondo la quale l'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942 "opera nel rapporto tra il costruttore o proprietario di edificio e l'autorità competente in materia urbanistica", sicchè quest'ultima "non può porre nel nulla gli atti d'obbligo, formati col Comune dal costruttore, al fine del rilascio della licenza edilizia". Tali patti d'obbligo, secondo quanto illustra la stessa sentenza impugnata a pagina 32, individuavano in mq. 6.354,90 l'area da destinare a parcheggio. Il Tribunale ha invece determinato in mq. 7.354,90 la stessa area, disponendo il prosieguo istruttorio per individuare tramite CTU consistenza e posizione di quest'area.

I due motivi sono parzialmente fondati, per quanto di ragione.

Non esiste il denunciato vizio di ultrapetizione in quanto la normativa urbanistica, dettata dall'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, una misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio da destinare obbligatoriamente a parcheggi, pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruito, secondo i parametri applicabili per l'epoca dell'edificazione. Tale misura proporzionale è imposta dalla legge, sicchè l'eventuale metratura prospettata dalla parte con l'atto introduttivo di un giudizio volto al riconoscimento del diritto d'uso a parcheggio ha solo valore indicativo, per cui non incorre in ultrapetizione il giudice che, sulla base delle risultanze processuali, determini l'estensione della relativa area in misura pure diversa e maggiore da quella inizialmente quantificata dall'istante.

Per la concreta attuazione, invece, della costituzione del diritto reale di uso per parcheggio, soltanto in assenza di relativa previsione

nell'atto concessorio, o nel regolamento condominiale, o negli atti di acquisto dei singoli appartamenti, è consentito chiedere al giudice tale identificazione (Cass. 11 agosto 1997, n. 7474). Ai fini del rispetto del vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dall'art. 41 sexies citato, infatti, il rapporto tra la superficie delle aree destinate a parcheggio e la volumetria del fabbricato, così come richiesto dalla legge, va effettivamente verificato a monte dalla P.A. nel rilascio della concessione edilizia. La rimozione del vincolo a parcheggio sulle aree individuate in sede di rilascio della concessione edilizia come condizione essenziale per lo stesso rilascio, può tuttavia avvenire tramite una nuova concessione in variante, al fine di trasferirlo su altre zone riconosciute idonee. L'art. 41 sexies della Legge urbanistica opera, pertanto, come norma di relazione nei rapporti privatistici e come norma di azione nel rapporto pubblicistico con la P.A., la quale non può autorizzare nuove costruzioni che non siano corredate di dette aree, costituendo l'osservanza della norma condizione di legittimità della licenza (o concessione) di costruzione, e alla quale esclusivamente spetta l'accertamento della conformità degli spazi alla misura proporzionale stabilita dalla legge e della loro idoneità ad assicurare concretamente la prevista destinazione. Manca, pertanto, nel ragionamento seguito dalla Corte di Roma, la verifica, sollecitata dagli appellanti, dell'eventuale adeguato trasferimento dello spazio destinato a parcheggio, inizialmente fissato coi patti d'obbligo ed impressa nella concessione, su altre aree comunque idonee a tale utilizzazione, il che, come ora ricordato, ben può avvenire mediante il rilascio di una nuova concessione in variante (quali quelle dedotte dagli attuali ricorrenti), non avendo il giudice

ordinario il potere di attribuire agli acquirenti di singole unità immobiliari il diritto di impiegare come parcheggio uno spazio, pur se di proprietà del costruttore - venditore, in tutto o in parte diverso da quello destinato a tale uso, secondo la prescrizione della concessione edilizia, originaria o in variante (cfr. Cass. 30 luglio 1999, n. 6894; Cass. 14 novembre 2000, n. 14731; Cass. 5 maggio 2003, n. 6751; Cass. 13 gennaio 2010, n. 378).

Sempre questa Corte ha affermato come gli spazi che debbono essere riservati a parcheggio ex art. 41 sexies possono essere ubicati indifferentemente nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, trattandosi di modalità entrambe idonee a soddisfare l'esigenza, costituente la "ratio" della norma, di deflazione della domanda di spazi per parcheggio nelle aree destinate alla pubblica circolazione, non essendo, peraltro, consentito al giudice di sindacare le scelte compiute in proposito dalla P.A. (Cass. 22 febbraio 2006, n. 3961).

Quanto, infine, alla rilevanza da attribuire nella presente lite agli atti d'obbligo intercorsi tra la società costruttrice e il Comune di Roma, torna utile richiamare l'insegnamento espresso reiteratamente da questa Corte, in forza del quale l'atto con il quale un proprietario - costruttore si sia impegnato nei confronti del Comune, ai fini del rilascio della concessione edilizia, a conferire una particolare destinazione a determinate superfici, non è riconducibile alla figura del contratto a favore di terzi, di cui all'art. 1411 c.c., sia perché non costituisce un contratto di diritto privato, sia perché non ha neppure la specifica autonomia e natura di fonte negoziale di un regolamento dei contrapposti interessi delle parti stipulanti, caratterizzandosi, piuttosto, come atto intermedio del procedimento amministrativo

volto al conseguimento del provvedimento concessorio finale, dal quale promanano soltanto poteri autoritativi della P.A. e non la possibilità per i terzi privati di accampare diritti sulla sua base. Ne consegue che, per il rispetto dell'obbligo di destinazione assunto dal proprietario-costruttore, salva l'ipotesi che esso sia stato trasfuso in una disciplina negoziale all'atto del trasferimento della singola unità immobiliare da lui realizzata, i singoli condomini non hanno alcuna azione, fermo il diritto al risarcimento del danno qualora l'inosservanza dell'obbligo concreti una violazione delle norme urbanistiche (Cass. 20 novembre 2006, n. 24572; Cass. 23 febbraio 2012, n. 2742).

VII. Sono parzialmente fondati, per quanto di ragione, altresì, il terzo, il sesto ed il settimo motivo di ricorso, da trattare congiuntamente sempre perché connessi.

La Corte d'appello ha, in estrema sintesi e facendo salve le diversità delle singole posizioni scrutinate, riconosciuto in favore degli appellanti principali ed incidentali l'acquisto dei rispettivi beni per usucapione decennale, fermo restando il vincolo di destinazione a parcheggio.

Ora, questa Corte ha effettivamente più volte riconosciuto come "la proprietà delle aree interne o circostanti ai fabbricati di nuova costruzione, su cui grava il vincolo pubblicistico di destinazione a parcheggio, può essere acquistata per usucapione, non comportandone tale vincolo indisponibilità, inalienabilità e incommerciabilità" (Cass. 15 novembre 2002, n. 16053; Cass. 7 giugno 2002, n. 8262). Tale possesso utile a fini di usucapione decorre in danno del proprietario dal momento dell'atto di acquisto, essendo soltanto a far tempo da esso possibile considerare

distintamente il diritto dominicale (trasferito) e quello al parcheggio (non trasferito) sull'area destinata a parcheggio. Non è stata oggetto di censura la sentenza impugnata nella parte in cui la stessa ha riconosciuto l'usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c. in favore degli appellanti. La soluzione adottata avrebbe dovuto indurre, in verità, ad affrontare il profilo della configurabilità dell'usucapione decennale, ai sensi dell'art. 1159 c.c., in favore di colui che abbia acquistato, come nella specie, un'area di parcheggio asseritamente vincolata al diritto d'uso "ex lege", quanto, in particolare, alla sussistenza del requisito del titolo idoneo a trasferire la proprietà, trattandosi di atto nullo per contrarietà a norme imperative (cfr., in senso contrario all'ammissibilità, Cass. 24 maggio 2013, n. 12996). La questione è tuttavia sottratta all'esame di questa Corte giacché, come detto, non oggetto di gravame.

Ora, è evidente che la ravvisata usucapione in favore dei terzi acquirenti dell'area di parcheggio, a differenza di quanto afferma la sentenza della Corte di Roma, avrebbe effetto estintivo anche del vincolo pubblicistico di destinazione, in forza dell'efficacia retroattiva reale dell'usucapione stessa.

Quanto, viceversa, agli acquisti a titolo derivativo, opera davvero il principio per cui il vincolo di destinazione impresso alle aree destinate a parcheggio, interne o circostanti ai fabbricati di nuova costruzione, di cui all'art. 41 "sexies", legge n. 1150 del 1942, non impedisce che il proprietario dell'area possa riservare a sè, o trasferire a terzi, il diritto di proprietà sull'intera area, o su parti di essa, fermo restando il succitato diritto d'uso da parte dei proprietari delle unità immobiliari site nel fabbricato (Cass. 24 novembre 2003, n. 17882; Cass. 27 dicembre 2011, n. 28950).

Tuttavia, nella vicenda oggetto di questo giudizio, perché si possa correttamente affermare la nullità ex art. 1418 c.c. di quella parte dei contratti di compravendita immobiliare nella quale al trasferimento della proprietà sulle singole porzioni dell'edificio non si era accompagnato anche quello della proprietà o, quanto meno, del diritto reale d'uso sulle pertinenziali porzioni dello spazio riservato al parcheggio degli edifici di Via Tuscolana, n. 685, Via Scribonio Curione, n. 16, e Via Licinio Murena, n. 4, occorre accertare: 1) l'avvenuta riserva, al momento della realizzazione di tali edifici, all'interno degli atti d'obbligo intercorsi tra la società costruttrice e il Comune di Roma, se richiamati dagli atti di trasferimento delle singola unità immobiliari, e della concessione edilizia, di una determinata ed identificata area da destinare a parcheggio, come richiesto dalla Legge urbanistica; 2) il mancato successivo trasferimento del medesimo spazio destinato a parcheggio nei patti d'obbligo e nella concessione, su altre aree comunque idonee a tale utilizzazione al momento del rilascio della nuova concessione in variante.

Solo, infatti, la determinazione di uno preciso spazio, interno od esterno agli edifici, idoneo ad essere utilizzato a scopo di parcheggio, e la successiva stipulazione d'atti di compravendita delle singole porzioni immobiliari con espressa esclusione o mancata menzione del contestuale trasferimento della proprietà o del diritto reale d'uso sulle pertinenziali porzioni del detto spazio riservato, consentono di pervenire alla dichiarazione di nullità di quegli atti.

Ove sia, diversamente, accertato che, pur previsto negli atti d'obbligo e nella concessione edilizia, lo spazio da adibire a

parcheggio non sia stato affatto riservato a tal fine in corso di costruzione e sia stato impiegato, invece, per realizzarvi manufatti od opere d'altra natura (quali, nella specie, negozi) da destinare a diversa utilizzazione (ipotesi, cioè diversa, da quella in cui allo spazio realizzato conformemente al progetto sia stata successivamente data una diversa destinazione in sede di vendita), non può dirsi nemmeno mai costituito il rapporto di pertinenzialità ex lege voluto dalla legge urbanistica, sicchè non può ravvisarsi la nullità parziale dei contratti di vendita aventi ad oggetto quei diversi manufatti, né farsi luogo a tutela ripristinatoria per ottenere la realizzazione ex novo dello spazio da destinare a parcheggio non riservato in corso d'edificazione, ammettendosi unicamente una tutela risarcitoria (Cass. 18 aprile 2003, n. 6329; Cass. 5 maggio 2009, n. 10341).

Secondo i principi generali di allocazione dell'onere istruttorio, spetta in ogni caso agli attori, i quali deducano la nullità degli atti di acquisto da parte di terzi di un'area di parcheggio vincolata al diritto d'uso ex art. 41 sexies Legge urbanistica, di provare che i beni oggetto di tali alienazioni siano compresi nell'ambito ben delimitato da tale norma (ovvero nell'apposito spazio riservato per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, concretamente destinato a tal fine in sede di realizzazione del fabbricato), in quanto elemento costitutivo del loro asserito diritto, giacchè ogni spazio ulteriore è completamente svincolato da detta disciplina e può, quindi, essere liberamente venduto, locato o costituire oggetto di altri negozi giuridici (Cass. 23 gennaio 2006, n. 1221).

VIII. Stante l'accoglimento, nei limiti indicati, dei motivi primo, secondo, terzo, quarto, sesto, settimo ed ottavo del ricorso principale, rimangono assorbiti i motivi quinto e nono.

L'impugnata sentenza va perciò cassata e la causa va rinviata ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, la quale riesaminerà i punti e le questioni relativi alle censure accolte, attenendosi ai principi ed ai rilievi come sopra enunciati.

Il giudice di rinvio provvederà anche in ordine al regolamento delle spese di questo giudizio di legittimità, non occorrendo statuizione sul punto in questa sede conseguente alla declaratoria di inammissibilità dei ricorsi incidentali, in quanto le controparti intimate non hanno svolto al riguardo attività difensiva.

P.Q.M.

La Corte accoglie, per quanto di ragione, i motivi primo, secondo, terzo, quarto, sesto, settimo ed ottavo del ricorso principale, dichiarando assorbiti i motivi quinto e nono, rigetta il decimo motivo, dichiara inammissibili i ricorsi incidentali, cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, l'8 marzo 2016.

Il Consigliere estensore
Dott. Antonio Scarpa

Il Presidente
Dott. Lina Matera

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Domenica SANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 22 APR. 2016

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Domenica SANNA