



16423-20

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

- Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
- Dott. UBALDO BELLINI - Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -
- Dott. LUCA VARRONE - Rel. Consigliere

CONDOMINIO

Ud. 03/10/2019 - PU

R.G.N. 23403/2015  
*Cass. 16623*

Rep. *CI*

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 23403-2015 proposto da:

CONDOMINIO (omissis), elettivamente domiciliato in (omissis)  
(omissis), presso lo studio dell'avv.to (omissis)  
(omissis) che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

(omissis), (omissis), elettivamente  
domiciliati in (omissis), presso lo studio  
dell'avv.to (omissis) che li rappresenta e difende;

**- controricorrenti -**

*2111/11*



avverso la sentenza n. 717/2015 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, depositata il 27/05/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 03/10/2019 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato (omissis) ;

### **FATTI DI CAUSA**

1. (omissis) : e (omissis) , premettendo di essere proprietari di alcune unità immobiliari facenti parte integrante del complesso condominiale (omissis) , convenivano in giudizio davanti al Tribunale di Avezzano, l'intestato condominio perché venisse dichiarata la nullità o comunque l'annullamento della delibera assembleare del 17 ottobre 2005, avente ad oggetto la sistemazione dei parcheggi nella zona antistante il condominio e la realizzazione di cancelli.

La delibera, secondo gli attori, era affetta da nullità in relazione alla indisponibilità delle aree condominiali destinate a parcheggio da regolamentare, in quanto la zona antistante il fabbricato era gravata da vincolo di urbanizzazione di uso pubblico a seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune.

2. Il Tribunale di Avezzano rigettava la domanda, disattendendo le conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio, la quale aveva ritenuto che, ai sensi dell'articolo 41 *sexies* della l. n. 1150 del 1942, i condomini non potevano riservare i posti auto al loro uso esclusivo in virtù del vincolo pubblicistico di destinazione previsto.

Secondo il Tribunale, il piazzale antistante il condominio non era pubblico ma privato e, segnatamente, apparteneva al condominio che conservava, quindi, inalterato il diritto di disporre del suo utilizzo esclusivamente in favore dei condomini. Anche l'inclusione dell'area



condominiale all'interno del piano particolareggiato non consentiva un diverso inquadramento della fattispecie, in quanto tale piano era decaduto e non poteva trovare applicazione l'articolo 17 della legge urbanistica, la cui funzione era quella di far fronte ad eventuali lacune nella disciplina dell'assetto del territorio, D'altra parte non trovava applicazione neppure l'art. 8 delle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato, in quanto detti spazi avrebbero dovuto essere lastricati con materiali pregiati.

3. Avverso la suddetta sentenza (omissis) e (omissis) (omissis) proponevano appello.

4. La Corte d'Appello dell'Aquila accoglieva l'appello e dichiarava la nullità della delibera assembleare del 17 ottobre 2005.

In particolare, il giudice del gravame ricostruiva quanto emerso dalla consulenza tecnica d'ufficio circa la destinazione a parcheggio pubblico di una parte dell'area e a verde attrezzato di un'altra parte dell'area antistante il complesso. In particolare, secondo l'ausiliario, la delibera condominiale non era legittima perché destinava a parcheggio anche la zona destinata, in virtù dei titoli autorizzativi del complesso di via (omissis), a verde attrezzato, mentre per cambiare la destinazione d'uso di tale area era necessario richiedere un permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

La Corte d'Appello, inoltre, rilevava che dai documenti depositati dagli appellanti, e ritenuti ammissibili in quanto indispensabili ai fini della decisione ai sensi dell'articolo 345 c.p.c., emergeva che l'area antistante l'edificio realizzato in funzione della concessione edilizia del 3 ottobre 1992 era destinato a parcheggio pubblico e area verde come riportato nella planimetria di piano particolareggiato. Dunque il piano particolareggiato e il successivo atto concessorio rimandavano ad un generale uso pubblico del parcheggio oltre che ad una parziale sistemazione a verde dell'area per la cui migliore fruibilità il



condominio poteva specificare modalità di accesso e di movimento interno, senza destinarne porzioni ad usi privatistici e garantendo sempre la fruizione, in particolare ai clienti delle attività presenti legittimamente nell'immobile. Il Comune di Avezzano aveva diffidato il condominio dal riservare l'uso dei parcheggi esclusivamente ai proprietari di immobili e dall'adoperare qualsiasi forma di privatizzazione o asservimento al condominio di spazi del parcheggio di uso pubblico.

La Corte d'Appello evidenziava la differenza tra i parcheggi pubblici di cui all'articolo 41 quinquies, ottavo comma, l. n. 1150 del 1942 e quelli di cui all'art. 41 sexies della medesima legge: i primi qualificati come area pubblica da conteggiarsi ai fini della dotazione di standards, mentre gli altri, come aree private, pertinenti alle nuove costruzioni.

Le aree destinate dagli strumenti urbanistici a parcheggio pubblico di proprietà privata devono intendersi come aree che pur restando di proprietà privata sono destinate a parcheggio per i residenti e non, sicché tali aree devono restare aperte ed accessibili dalla pubblica via e l'amministrazione comunale può legittimamente intervenire per ripristinarne l'uso pubblico ove impedito dai proprietari delle stesse.

5. Il Condominio (omissis) , in persona dell'amministratrice Daniela Agostini, ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di quattro motivi di ricorso.

6. (omissis) e (omissis) hanno resistito con controricorso

7. Entrambe le parti hanno depositato memoria con la quale hanno insistito nelle rispettive richieste.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**



1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione dell'articolo 41 *sexies* l. n. 1150 del 1942, nel testo integrato dalla l.n. 765 del 1967, dalla l. n. 47 del 1985, dalla l. n. 122 del 1989, dalla l. n. 246 del 2005. Omessa insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia. Travisamento del fatto ai sensi dell'articolo 360, nn. 3 e 5, c.p.c.

Secondo il ricorrente l'assemblea condominiale intendeva semplicemente stabilire che l'area estesa del piazzale antistante il fabbricato rimanesse a disposizione dell'intero condominio senza assegnazione ai singoli condomini e non aveva inteso variare l'uso pubblico della stessa. Il giudice di appello aveva annullato la delibera nell'errata valutazione di alcuni punti, in particolare circa la destinazione a parcheggio di uso pubblico del piazzale in quanto il piano particolareggiato che insisteva sulla zona era decaduto, senza che fosse intervenuta alcuna espropriazione da parte del Comune.

Di conseguenza sarebbe venuta meno la destinazione urbanistica di parcheggio o verde pubblico e, dunque, l'area sarebbe ancora nella disponibilità del condominio.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c. ai sensi dell'art. 160, n. 3, c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'articolo 41 *sexies* l. n. 1150 del 1942, nel testo integrato dalla l.n. 765 del 1967, dalla l.n. 47 del 1985, dalla l. n. 122 del 1989, dalla l. n. 246 del 2005. Omessa insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia. Travisamento del fatto ai sensi dell'articolo 360, nn. 3 e 5, c.p.c.

Il ricorrente lamenta che la documentazione prodotta dai controricorrenti in appello non poteva essere acquisita perché tardiva e, chiede a sua volta l'acquisizione ex art. 372 c.p.c. della documentazione attestante la richiesta effettuata al comune di Avezzano di indicare l'area destinata a parcheggio pubblico.





4.1 I motivi primo, terzo e quarto, che possono essere trattati congiuntamente stante la loro evidente connessione, sono inammissibili.

La Corte d'Appello ha ritenuto che nella specie trovasse applicazione l'art. 41 *quinquies* della l. n. 1150 del 1942 (aggiunto dall'art. 17 della l. n. 765 del 1967) che ha introdotto i cosiddetti standard urbanistico edilizi, cioè un insieme di regole minime, inderogabili da parte delle Amministrazioni titolari del potere di pianificazione. In particolare, gli ultimi due commi della norma citata dispongono che "In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici". È quindi pacifico che l'art. 41 *quinquies* citato esprime il principio inderogabile che, nella formazione degli strumenti urbanistici, sia necessario mantenere un rapporto equilibrato tra insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici e di uso collettivo, con la fissazione di limiti e rapporti che si impongono sulla discrezionalità amministrativa dell'autorità pianificatrice, nella formazione degli strumenti urbanistici e nella revisione di quelli esistenti. Correttamente, pertanto la Corte d'Appello ha affermato che mentre gli spazi di parcheggio di cui all'art. 41 *quinquies* della legge n. 1150 del 1942 costituiscono aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione di standard, quelli di cui al successivo art. 41 *sexies* sono qualificati come aree private pertinenti alle nuove costruzioni



e come tali escluse dal computo del calcolo della misura degli standards. Ne consegue che le aree destinate dagli strumenti urbanistici a parcheggio pubblico, pur restando di proprietà privata, devono essere aperte ed accessibili dalla pubblica via.

Infatti, secondo un avviso costante della giurisprudenza amministrativa (cfr. *ex multis*, Cons. Stato, sez. IV, 17 marzo 2017, n. 1196), la destinazione a parcheggio pubblico impressa in base a previsioni di tipo urbanistico, non comportando automaticamente l'ablazione dei suoli ed, anzi, ammettendo la realizzazione anche da parte dei privati, in regime di economia di mercato, delle relative attrezzature destinate all'uso pubblico, costituisce vincolo conformativo e non anche espropriativo della proprietà privata, per cui la relativa imposizione non necessita della contestuale previsione dell'indennizzo.

4.2 Più in generale, va attribuita natura non espropriativa, ma conformativa del diritto di proprietà sui suoli a tutti quei vincoli che non solo non siano esplicitamente preordinati all'esproprio in vista della realizzazione di un'opera pubblica, ma nemmeno si risolvano in una sostanziale ablazione dei suoli medesimi, consentendo al contrario la realizzazione di interventi da parte dei privati (cfr Cons. Stato sez. IV 7 aprile 2010 n. 1982) e ciò in linea con quanto statuito dalla Corte Costituzionale con la sentenza n.179 del 20 maggio 1999 che ha sancito appunto il principio per cui non sono annoverabili tra i vincoli espropriativi quelli derivanti da scelte urbanistiche realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata. In sostanza, sono conformativi e al di fuori dello schema ablatorio-espropriativo (non comportano indennizzo, non decadono al quinquennio e quindi non sussiste un dovere di ritipizzazione) i vincoli che importano una destinazione, anche di contenuto specifico, realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente





espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e, quindi, siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di ablazione del bene (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 12 aprile 2017, n. 1700) Cons. Stato, sez. IV, 13/10/2017n.4748).

Ne consegue che il cambio di destinazione dell'area su cui insiste il terreno di proprietà del condominio ricorrente non assume alcuna rilevanza rispetto alla destinazione a verde e a parcheggio pubblico che risale al momento del rilascio del titolo edilizio con il quale era stato costruito il fabbricato. In altri termini il mutamento della destinazione dell'area, non fa venir meno il vincolo di destinazione a parcheggio pubblico e ad area verde dei terreni in oggetto, vincolo nascente dagli strumenti urbanistici in applicazione dell'art. 41 *quinquies* l. n. 1150 del 1942.

4.3 Tutto ciò premesso, deve osservarsi che il ricorrente afferma che la delibera aveva ad oggetto solo l'incarico ad un geometra di disciplinare l'area destinata a parcheggio per ripristinare le condizioni minime di sicurezza senza volerne variare l'uso pubblico e, tuttavia, non riporta il testo della delibera condominiale e, dunque, non consente a questa Corte di valutarne il contenuto e l'interpretazione che ne ha dato la Corte d'Appello, nei ristretti limiti peraltro in cui tale interpretazione è ammissibile.

L'aver omesso di riportare in modo dettagliato la delibera oggetto dell'impugnazione, infatti, preclude alla Corte la possibilità di valutarne la legittimità con riferimento al suo contenuto decisorio. In proposito deve evidenziarsi anche l'intrinseca contraddizione presente nel ricorso, in quanto il Condominio (*omissis*) dapprima offre un'interpretazione estremamente riduttiva della portata della delibera oggetto del giudizio, affermando che la stessa era volta semplicemente ad ordinare lo spazio condominiale del quale si discute, e poi sostanzialmente rivendica un uso esclusivo per i soli



condomini del suddetto spazio in virtù della modifica della disciplina urbanistica dell'area di riferimento, pur affermando di voler rispettare la destinazione dell'area a parcheggio pubblico.

Ricorre anche un altro motivo di inammissibilità, con riferimento alla lamentata violazione dell'art. 41 *sexies* della l. n. 1150 del 1942 in quanto nel ricorso non viene svolta alcuna argomentazione diretta a confutare la natura dello spazio destinato a parcheggio che la Corte d'Appello ha ricondotto all'art. 41 *quinquies* della suddetta legge n. 1150 del 1942, per affermarne, invece, la natura privata ex art. 41 *sexies* che si assume violato.

Infine, con riferimento all'art. 360, n. 5, c.p.c. il ricorrente fa riferimento alla precedente versione della norma, censurando l'omessa e insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia e il travisamento del fatto, vizi che non costituiscono più motivo di ricorso per cassazione.

4.1 Resta da esaminare il secondo motivo di ricorso che è infondato.

Preliminarmente deve dichiararsi inammissibile la richiesta di acquisizione di documentazione presso il Comune di Avezzano ex art. 372 c.p.c., così come la documentazione allegata alla memoria presentata dai controricorrenti in prossimità dell'udienza pubblica.

Il ricorrente lamenta la violazione dell'art. 345 c.p.c. per avere la Corte d'Appello ritenuto ammissibile la documentazione prodotta dall'appellante, in quanto indispensabile ai fini della decisione.

Deve premettersi che, secondo la giurisprudenza di questa Corte: «Nel caso in cui si discuta della corretta interpretazione di norme di diritto, il controllo del giudice di legittimità investe direttamente anche la decisione e non è limitato soltanto alla plausibilità della giustificazione, sicché, come desumibile dall'art. 384, comma 4, c.p.c., il giudizio di diritto può risultare incensurabile anche



se mal giustificato perché la decisione erroneamente motivata in diritto non è soggetta a cassazione ma solo a correzione quando il dispositivo sia conforme al diritto» (Sez. 2, Ord. n. 20719 del 2018).

Allo stesso modo si è detto che la *potestas* che l'ultimo comma dell'art. 384 cod. proc. civ. devolve a questa Corte può esser legittimamente esperita - e nel caso *de quo* senz'altro la si esperisce - pur nell'evenienza in cui l'*error* che inficia la motivazione di una statuizione di merito il cui dispositivo sia nondimeno conforme a diritto, sia "*in procedendo*" e non già "*in iudicando*" (cfr. Cass. 23.4.2001, n. 5962, secondo cui il potere di correzione della motivazione a norma dell'art. 384, 2° co., cod. proc. civ. è esercitabile anche in presenza di "*errores in procedendo*", i quali, ove si risolvano in violazione o falsa applicazione di norme processuali, presentano, dal punto di vista logico, la stessa struttura del vizio di violazione e falsa applicazione di legge al quale in generale fa riferimento il 1° co. dell'art. 384 cod. proc. civ. cfr. Cass. 14.3.2001, n. 3671; Cass. 28.7.2005, n. 15810; Cass. sez. un. 2.2.2017, n. 2731).

Ciò premesso deve osservarsi che la decisione della Corte d'Appello di ritenere decisivi i documenti tardivamente prodotti dagli appellanti deve essere corretta, in quanto tali documenti nulla aggiungevano a quanto già accertato nel corso dell'istruttoria di primo grado anche mediante la consulenza tecnica d'ufficio circa la destinazione a parcheggio e a verde pubblico dell'area di proprietà del condominio ricorrente.

La suddetta documentazione, dunque, era del tutto irrilevante ai fini della decisione, che si fondava sulla documentazione già in atti e sulla consulenza tecnica espletata nel giudizio di primo grado e disattesa dal Tribunale.



La motivazione della Corte d'Appello circa l'ammissibilità della produzione documentale, pertanto, deve essere corretta, tuttavia, essendo tale documentazione irrilevante ai fini della decisione, quest'ultima deve essere confermata.

5. Il ricorso è rigettato.

6. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

7. Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in euro 4000 più 200 per esborsi;

ai sensi dell'art. 13, co. 1 quater, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, I. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente del contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione civile in data 3 ottobre 2019.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Luca Varrone

IL PRESIDENTE

Stefano Petitti

Il Funzionario Giudiziario  
Valerio NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

30 LUG. 2020

Il Funzionario Giudiziario  
Valerio NERI