



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte di Appello di Napoli - II sezione civile, in persona dei Magistrati:

dott. Sergio Gallo	Presidente
dott.ssa Maria Rosaria Pupo	Consigliere estensore
dott.ssa Alessandra Piscitiello	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al RG n.978/2014 avente ad oggetto: parcheggio, pendente

TRA

[redacted] rappr.to e difeso dagli avv.ti
[redacted] in sostituzione del defunto avvocato [redacted]
[redacted] con le quali elett.te domicilia in Napoli alla via [redacted] giusta procura a
margine dell'atto di costituzione di nuovo difensore;

appellante

CONTRO

[redacted]
[redacted] in proprio, tutti rappr.ti e difesi dagli avv.ti
[redacted] presso i quali dom.no in Napoli via [redacted] giusto
mandato a tergo dell'atto di citazione in appello.

[redacted] in proprio rappr.ta e difesa
dall'avv.to [redacted] presso la quale elett.te domicilia in Napoli via [redacted] giusto
mandato a tergo dell'atto di citazione in appello.

appellati

Fatti di causa

1. Con atto di citazione notificato il 30.01.2006 [redacted] conveniva
in giudizio innanzi al Tribunale di Napoli VI sez. civ. i sig.ri [redacted] e
[redacted] quali genitori esercenti la potestà genitoriale sui minori [redacted]
[redacted] chiedendone la



condanna **ad integrare il contratto stipulato il 9 giugno 1971**, per notar [REDACTED] col quale parte attorea ebbe ad acquistare dal signor [REDACTED] (dante causa dei convenuti) la piena proprietà dell'unità immobiliare - facente parte del fabbricato lotto B, scala A, terzo piano interno 8 sito in Napoli al n. [REDACTED] con accesso dalla strada privata e che si diparte da via [REDACTED], affinché fosse precisato che erano ricompresi, tra i diritti spettanti all'acquirente, anche l'uso delle parti scoperte dell'edificio da destinare necessariamente al parcheggio dei singoli condomini in applicazione dell' articolo 18 legge 765 del 1967.

Si costituivano i convenuti i quali, si opponevano alla domanda attrice ne chiedevano il rigetto.

Il Tribunale di Napoli VI sez. civ. con sentenza n. 4083/13 del 26/03/13 ha rigettato la domanda attorea condannando [REDACTED] al rimborso delle spese di lite in favore delle controparti.

2. Avverso la sentenza, con atto di citazione notificato il 4 Marzo 2014, interponeva appello [REDACTED] formulando **quattro ordini di censure**, concludendo per la riforma della sentenza di primo grado con accoglimento integrale della domanda attrice, vinte le spese e competenze del doppio grado di giudizio con attribuzione.

Disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di [REDACTED] nelle more divenuta maggiorenne, tutti gli appellati si costituivano il ritualmente eccependo la violazione dell'art 345 cpc laddove l'appellante:

- ha chiesto per la prima volta in appello "*che venissero dichiarate nulle*" le clausole contenute nell'atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 9.6.1971 rep. 10233, racc. 428 con le quali [REDACTED] si era riservato la proprietà delle aree scoperte adiacenti l'edificio da destinare a parcheggio secondo quanto previsto nella C.E n. 165/1968;
- ha allegato per la prima volta la citata concessione edilizia;
- ha eccepito la nullità della clausola del regolamento condominiale laddove vieta il parcheggio dei condomini nelle aree esterne del fabbricato.

Chiedevano che, in caso di accoglimento dell'avversa censura, fosse riconosciuto il diritto della parte venditrice all'integrazione del prezzo di vendita.

3. Acquisito il fascicolo di primo grado, la Corte, all'udienza del 21/10/20, prendendo atto delle note scritte, depositate dalle parti, in ossequio a quanto disposto dall'art. 83 D.L.17 marzo 2020 n. 18 ed dall'art. 36 D.L. 8 aprile 2020 n. 23 e succ.modif. ed



integrazioni, quali misure per fronteggiare l'emergenza epidemiologica COVID -19, ha riservato la causa in decisione assegnando termine per note conclusionali ex art 190 cpc decorrenti dalla comunicazione della relativa ordinanza.

Tutto quanto fin qui anteposto va dichiarata la tempestività dell'appello in deliberazione proposto con citazione notificata il 04/03/14 a fronte della sentenza n. 4083/13 pubblicata il 26/03/13 non notificata, computata la sospensione feriale ed applicando il termine annuale di decadenza dall'impugnazione previsto dall'art 327 cpc nella formulazione anteriore alla riforma di cui L. 69/09 non applicabile al presente giudizio introdotto con citazione notificata il 30.01.2006.

Motivi della decisione

4. Preliminarmente in rito:

1) è fondata l'eccezione d'inammissibilità per violazione dell'art 345 cpc, dell'allegazione solo in sede di appello della CE n. 165/68 rilasciata ai germani [REDACTED] dal Comune di Napoli, atteso che in primo grado l'appellante si era limitato a richiedere al Giudice di ordinarne l'esibizione ai convenuti ai sensi dell'art 210 cpc e nominare un CTU.

2) egualmente è inammissibile la censura contenuta nella seconda parte del secondo motivo ove è eccepita la nullità delle clausole contenute nel regolamento edilizio laddove, vietando il parcheggio per i condomini nelle aree scoperte interne al condominio individuate dalla CE, ne ha di fatto mutato la destinazione d'uso prevista dalla citata CE n. 165/68.

E' noto, infatti, che l'art 345 cpc, onde garantire il doppio grado del giudizio vieta ai contendenti di proporre per la prima volta in appello domande od eccezioni nuove. La norma è posta a tutela di un interesse di natura pubblicistica, sicché la relativa violazione è rilevabile in sede di legittimità anche d'ufficio, a nulla rilevando che le controparti abbiano accettato il contraddittorio (*Cass. S. U. 157/2020*).

Pertanto è essenziale stabilire i criteri che consentano al Giudice dell'impugnazione di capire quando una censura contenga elementi di novità tale da porsi in contrasto con l'art 345 cpc. Secondo i principi generali e la consolidata giurisprudenza di Legittimità è nuova quella domanda che, pur tendendo al medesimo risultato finale ed al conseguimento dell'identico bene della vita oggetto dell'originaria pretesa, tragga però titolo in una diversa causa petendi che attraverso la prospettazione di nuove circostanze o situazioni giuridiche, determini il mutamento dei fatti costitutivi del diritto fatto valere



in giudizio, tale da introdurre nel processo un nuovo tema di indagine e di decisione ed alterare così l'oggetto sostanziale dell'azione ed i termini della controversia in uno dei suoi elementi costitutivi: soggetti, "causa petendi", "petitum" (ex plurimis: Corte cass. Sez. 2, Sentenza n. 12258 del 20/08/2002; id. Sez. 3, Sentenza n. 10128 del 25/06/2003; id. Sez. 3, Sentenza n. 11202 del 17/07/2003)

Nel caso in esame la domanda nuova è costituita dalla censura mossa al regolamento edilizio sull'erroneo presupposto che un atto negoziale tra privati possa incidere sulla destinazione a parcheggio, fissata dalla legge, di una superficie esterna dell'edificio proporzionale alla sua cubatura.

Viene dunque denunciata una condotta nuova (l'approvazione del regolamento condominiale) posta in essere da un soggetto diverso (il condominio) rispetto al contenuto della doglianza in origine formulata avente ad oggetto la sola integrazione ope legis del contratto di compravendita tale da far sì che, unitamente al diritto di proprietà sul singolo appartamento, fosse trasferito all'acquirente/condomino anche il diritto di parcheggiare all'interno del condominio di via [REDACTED] in Napoli.

5. Passando al merito dei singoli

MOTIVI

vanno trattati congiuntamente perché intimamente connessi il primo e la prima parte del secondo motivo d'appello ove:

col primo

l' appellante censura l' errore in cui è incorso il giudice di prime cure laddove non ha rilevato che il titolo d'acquisto di parte attorea fosse contrario alle norme imperative fissate ex articolo 18 legge 765 del 1967, atteso che nell'atto erano stati espressamente esclusi dalla vendita, riservandoli alla proprietà del costruttore, l'alloggio del portiere, il lastrico solare, tutti i locali seminterrati e scantinati e le zone scoperte adiacenti il fabbricato, senza riconoscere su queste ultime il diritto di parcheggio in favore dei condomini;

col secondo motivo

l' appellante si duole dell' erroneità della decisione del Tribunale, laddove non ha tenuto conto che l'art 18 legge 765 del 1967 ha natura imperativa ove dispone che gli atti di compravendita e gli altri di autonomia privata conclusi in violazione della normativa urbanistica sono nulli e soggetti ad integrazione ope legis, ed altresì laddove ha ritenuto che il vincolo di destinazione ad area di parcheggio esterna potesse venir meno con il regolamento condominiale allegato all'atto di acquisto;



I motivi sono infondati.

Invero, secondo la costante giurisprudenza di legittimità, “la speciale normativa urbanistica, dettata dall'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967, si è limitata a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggio in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio, determinando, mediante tale vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condomini dell'edificio, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione.

L'orientamento citato prende le mosse dal diverso atteggiarsi della dottrina e della giurisprudenza con riguardo agli effetti erga omnes che possano derivare dalla convenzione, stipulata tra un comune e un privato costruttore, con cui questi, al fine di conseguire il rilascio di una concessione o di una licenza edilizia, si obblighi ad un facere o a determinati adempimenti nei confronti dell'ente pubblico (quale, ad esempio, la destinazione di un'area ad uno specifico uso).

Secondo l'opinione più accreditata, tale convenzione non costituisce un contratto di diritto privato, né ha specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento dei contrapposti interessi delle parti stipulanti, configurandosi come atto intermedio del procedimento amministrativo volto al conseguimento del provvedimento finale, dal quale promanano poteri autoritativi della pubblica amministrazione, con la conseguenza che, non potendosi qualificare l'atto d'obbligo come contratto a favore di terzi, ai sensi dell'art. 1411 c.c., i privati acquirenti dell'immobile edificato non hanno alcuna possibilità di rivendicare diritti sulla base di esso, né di agire per il suo adempimento, salva l'ipotesi che detto obbligo sia stato trasfuso in una disciplina negoziale al momento del trasferimento delle singole unità immobiliari (vedi diffusamente Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 18796 del 10/09/2020, Cass. n. 2742 del 2012; Cass. n. 24572 del 2006; Cass. n. 9314 del 2013).

In applicazione di tali principi di diritto, l'area esterna di un edificio condominiale, per la quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio (ovvero, nel primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, che possa perciò valere come titolo contrario alla presunzione di condominialità) va ritenuta parte comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c. (Cass. Sez. VI-2, 21/02/2018, n. 4255; Cass. Sez. 6 - 2, 08/03/2017, n. 5831; Cass. Sez. 2,



16/01/2008, n. 730; Cass. Sez. VI-2, 21/02/2018, n. 4255; Cass. Sez. 2, 18/07/2003, n. 11261)

Ne segue che, nel caso che ci occupa, la presunzione di condominialità di cui all'art 1117 cc è espressamente esclusa dal titolo d'acquisto del [REDACTED] con il quale sono state riservate alla proprietà esclusiva del venditore, tra l'altro, le aree scoperte dell'edificio di cui fa parte l'appartamento acquistato dall'appellante.

col terzo motivo

6. *in via subordinata, chiede la riforma dell'impugnata sentenza, laddove il tribunale ha ritenuto di non accogliere le richieste istruttorie così come formulate in atti, quali la nomina di un CTU per verificare l'illegittimità della condotta posta in essere dalla venditore in presenza di aree destinabili a parcheggio;*

col quarto motivo

impugnava il capo della sentenza di primo grado nella parte in cui lo ha condannato alle spese di lite.

Entrambi i motivi sono assorbiti.

7. Quanto alle spese di lite seguono la soccombenza, sono poste a carico di [REDACTED] [REDACTED] e liquidate in favore delle parti appellate, , in applicazione del DM n. 55/14 e n. 37/18, tenuto conto della non particolare complessità della presente controversia e della pluralità delle parti in complessivi € 5.200,00 oltre spese generali, iva e cpa come per legge con attribuzione in favore degli avv.ti [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (esclusivamente a quest'ultima quanto alla posizione di [REDACTED] [REDACTED])

8. Sussistono le condizioni per il raddoppio del contributo previsto dall'art 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1 quater all'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

PQM

La Corte d'Appello di Napoli Seconda Sezione Civile, in persona dei Consiglieri in epigrafe indicati, definitivamente pronunciando così provvede:

1) rigetta l'appello;

condanna [REDACTED] [REDACTED] alla refusione delle spese di lite che liquida in favore di tutti gli appellati vittoriosi in complessivi € 5200,00 oltre spese generali, iva, cpa come per con attribuzione in favore degli avv.ti [REDACTED] [REDACTED] (esclusivamente a quest'ultima quanto alla posizione di [REDACTED] [REDACTED])



- 2) Sussistono le condizioni per il raddoppio del contributo previsto dall'art 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1 quater all'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Così deciso nella Camera di Consiglio del 14/04/21

Il Consigliere estensore
dott.ssa Maria Rosaria Pupo

IL Presidente
dott. Sergio Gallo

