



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

MAURO MOCCI

Presidente

ANTONIO SCARPA

Consigliere-Rel.

CHIARA BESSO MARCHEIS

Consigliere

ANTONIO MONDINI

Consigliere

CRISTINA AMATO

Consigliere

Oggetto:

PROPRIETA'

Ad.11/01/2024 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 29098/2019 R.G. proposto da:

S.P.A. [redacted] rappresentata e difesa dagli avvocati [redacted]  
[redacted]

-ricorrente-

contro

[redacted] rappresentati e difesi dagli avvocati  
[redacted]

nonché contro





base del vincolo pertinenziale di cui all'art. 18 della legge n. 765 del 1967 e all'art. 26 della legge n. 47 del 1985. Rimasero respinte le altre domande, ed in particolare quella di condanna della convenuta società al risarcimento dei danni. La sentenza n. 10999 del 2001 aggiunse che la ricorrente società si era doluta delle somme che le sarebbero spettate "come corrispettivo del diritto di uso riconosciuto agli attori", con censura da ritenersi nuova "poiché già il Tribunale non aveva provveduto sul punto e in proposito la società [redacted] nell'adire la Corte di appello, non aveva formulato rilievi di sorta".

3.1. Questo giudizio è stato intrapreso poi dalla S.p.A. [redacted] per ottenere, tra l'altro, l'accertamento dell'obbligo dei singoli condomini convenuti a corrisponderle il corrispettivo del diritto d'uso loro riconosciuto dalla sentenza n.7488/91 del Tribunale di Napoli (confermata dalla sentenza n.2529/96 della Corte di Appello di Napoli e dalla sentenza n.10999/01 della Corte di Cassazione) e la conseguente condanna dei predetti al pagamento di quanto dovuto, nonché l'accertamento della destinazione dell'autorimessa al ricovero di n. 15 autovetture (di cui quattro spettanti alla stessa attrice) e della sua incapienza al contestuale parcheggio delle stesse, con conseguente ordine all'amministratore del condominio di disporre una turnazione atta a consentire il pari uso di tutti gli aventi diritto. Il Tribunale di Napoli, con sentenza del 26 giugno 2012, ha dichiarato il diritto della [redacted] a parcheggiare una sola vettura nel locale autorimessa; ha ancora dichiarato che gli oneri condominiali relativi a quest'ultimo vanno ripartiti in 12 quote, di cui una a carico dell'attrice e le rimanenti a carico dei soggetti cui la sentenza 7488/91 del Tribunale di Napoli ha attribuito il diritto d'uso come area di parcheggio o dei loro aventi causa; ha condannato il Condominio di [redacted] a restituire all'attrice la somma di € 11.426,43; ha rigettato tutte le altre domande.



La Corte d'appello di Napoli ha quindi respinto l'appello principale proposto dalla [REDACTED] s.p.a. e, accogliendo in parte l'appello incidentale proposto dal Condominio [REDACTED] e da altri, ha accolto parzialmente la domanda riconvenzionale di rimborso spese per l'adeguamento del locale autorimessa e, per l'effetto, condannato la [REDACTED] al pagamento dell'importo di € 22.870,88. Per quanto rilevi in questa sede, la Corte d'appello di Napoli ha affermato che "nel giudizio deciso con la sentenza n. 7488/91 del Tribunale di Napoli, la questione dell'integrazione del corrispettivo della vendita in conseguenza del riconoscimento del diritto d'uso in favore degli acquirenti (allora attori) è stata posta all'attenzione del giudicante dagli stessi attori in quel giudizio e decisa dal tribunale con statuizione che non si è limitata ad affermare il difetto di interesse (id est di legittimazione attiva) degli attori-acquirenti ad avanzare la richiesta di integrazione, ma si è spinta a porre in dubbio, nel merito, il diritto al supplemento di prezzo, laddove ha così argomentato: "Va aggiunto che era interesse ed onere del venditore chiedere il supplemento del prezzo (se spettante e non debba ritenersi già compreso nel prezzo globale della compravendita, dato che l'acquisizione del diritto doveva intendersi come effetto naturale del contratto)..." (v. pag. 9 righe da 15 a 20 sentenza n. 7488/91, in fascicolo parti). In presenza di un tale statuizione ed essendovi già all'epoca della pronuncia il dibattito circa la necessità o meno di domanda di parte per l'integrazione del corrispettivo, per scongiurare il formarsi del giudicato (anche in ordine al difetto di interesse sulla pronuncia) sarebbe stato onere della [REDACTED] spa impugnare sul punto la decisione, come pure rilevato dalla Corte di Cassazione innanzi alla quale tardivamente la predetta società ebbe a rivendicare l'adeguamento del prezzo di vendita degli immobili (...) Dunque, nel caso all'esame, non appare rilevante discutere di deducibilità della questione in quanto la questione risulta dedotta ed esaminata in modo espresso, quindi facente parte del thema



decidendum oggetto della sentenza divenuta irrevocabile. Appare di conseguenza corretto il ragionamento del primo giudice che ha ritenuto la domanda di integrazione del corrispettivo proposta nel presente giudizio dalla [REDACTED] spa inammissibile per intervenuto giudicato”.

Quanto al secondo motivo di appello, la sentenza della Corte di Napoli ha affermato: “il diritto d’uso di cui si discute ha natura reale, in quanto accede ad ogni unità immobiliare facente parte del condominio nel senso che è connesso, ex lege, alla proprietà dei singoli immobili e, come tale, può sempre essere azionato, senza limiti di prescrizione, con azione di nullità della originaria compravendita che tale diritto abbia escluso. Nullità che può essere fatta valere anche dai successivi acquirenti dell’immobile sia nei confronti del proprio avente causa che del costruttore - primo venditore che si sia riservato la proprietà esclusiva dell’area destinata a parcheggio. Tale diritto, poi, è irrinunciabile in quanto il vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dall’art. 41 sexies della l. n. 1150 del 1942, secondo il testo introdotto dall’art. 18 della l. n. 765 del 1967, ha natura pubblicistica e, pertanto, non può subire deroghe negli atti privati di disposizione di tali spazi, le cui clausole difformi sono sostituite dalla norma imperativa, essendo i contratti che sottraggano il diritto d’uso sulle aree a questo fine destinate parzialmente nulli, in particolare ove prevedano la rinuncia al detto diritto (...). Ciò comporta che non può ravvisarsi alcuna rinuncia implicita al diritto d’uso in questione da parte dei proprietari delle unità abitative intt. 5 - 6 e 11 del fabbricato condominiale di via [REDACTED] per il sol fatto che, ad oggi non consti che abbiano agito per il riconoscimento di detto diritto (che, in ogni caso, come detto, non è rinunciabile neanche per pattuizione espressa). Ne consegue che, essendo l’appellante proprietaria di una sola unità



immobiliare nel condominio di causa, ad essa compete il diritto d'uso per un solo posto auto. Va, così, confermata la sentenza impugnata sia in ordine alla predetta questione che a quella connessa del numero di posti del locale autorimessa (n. 12) e della capienza di detto locale a consentire il pari uso a tutti gli aventi diritto beneficiati dalla sentenza n. 7488/91, senza necessità di predisporre alcuna turnazione".

4. Sono infondate le eccezioni pregiudiziali di inammissibilità sollevate dalla controricorrente [REDACTED] "per violazione del principio di autosufficienza" e per "violazione dell'art. 360-bis n. 1 c.p.c.: quanto a quella di cui all'art. 366, comma 1, n. 6) c.p.c., le censure deducono la violazione di norme di diritto e non postulano l'esame di atti o di documenti che non siano specificamente indicati nello sviluppo dei motivi; quanto allo scrutinio ex art. 360-bis, n. 1, c.p.c., esso va svolto relativamente ad ogni singolo motivo, e le censure non contrastano una soluzione di questioni di diritto conforme ad un persistente orientamento di legittimità.

5. Il primo motivo del ricorso della S.p.A. [REDACTED] deduce la violazione dell'art. 2909 c.c. e dell'art. 12 disp. gen., per essere errata l'esegesi del giudicato esterno in tesi formatosi con la sentenza n° 74889/91 del Tribunale di Napoli, nonché per l'errata esegesi del giudicato inverso formatosi con la sentenza n° 10999/01 della Suprema Corte. L'errore in cui è incorsa la Corte di appello, secondo la ricorrente, "è duplice sia per aver male interpretato la sentenza del Tribunale di Napoli n. 7488/91 (che giammai ha escluso l'esistenza del diritto all'integrazione del prezzo) sia per aver male interpretato la sentenza n° 10999/2001 che aveva espressamente escluso che il tribunale avesse reso un simile pronunciamento... alcun giudicato si è formato sul diritto dell'[REDACTED] ad ottenere l'integrazione del prezzo con riferimento alle compravendite concluse con i soggetti ai quali è stato



riconosciuto (con sentenza del tribunale di Napoli n. 7488/91) il diritto di parcheggio sulle aree che la venditrice si era riservata in proprietà”.

5.1. Il primo motivo di ricorso è fondato.

La sostituzione automatica della clausola che riserva al venditore la proprietà esclusiva dell'area destinata a parcheggio ai sensi dell'art. 41-sexies della l. n. 1150 del 1942, come introdotto dall'art. 18 della l. n. 765 del 1967, con la norma imperativa che sancisce il proporzionale trasferimento del diritto d'uso a favore dell'acquirente di unità immobiliari comprese nell'edificio, attribuisce al venditore, ad integrazione dell'originario prezzo della compravendita, il diritto al corrispettivo del diritto d'uso sull'area medesima, il quale ha la funzione di riequilibrare il sinallagma funzionale del contratto. Il diritto dell'alienante al corrispettivo del diritto d'uso sull'area non sorge, tuttavia, automaticamente dalla menzionata norma imperativa, costituendo effetto dell'atto di autonomia privata concluso dall'acquirente delle singole unità immobiliari col costruttore-venditore, e richiedendosi, quindi, che, secondo il principio dispositivo, costituisca oggetto di apposita domanda spiegata da quest'ultimo, quale avente diritto alla esecuzione della prestazione di cui si tratta (Cass. n. 2265 del 2019; n. 22154 del 2018; n. 5160 del 2006; n. 1248 del 2000).

Nel precedente giudizio intercorso fra le parti, la costruttrice-venditrice S.p.A. ██████████ non aveva chiesto con apposita domanda, ad integrazione dell'originario prezzo delle compravendite, il diritto ai corrispettivi del diritto d'uso sull'area destinata a parcheggio. È quanto evidenzia la stessa sentenza impugnata, considerando che il Tribunale di Napoli, nella pronuncia del 1991, aveva concluso che “era interesse ed onere del venditore chiedere il supplemento del prezzo”. Ed è quanto sostenuto, del resto, nella sentenza della Corte di cassazione



n. 10999 del 2001, ove, quanto alla vicenda delle somme dovute a titolo di "corrispettivo del diritto di uso riconosciuto agli attori", si reputò la censura nuova "poiché già il Tribunale non aveva provveduto sul punto".

Ve pertanto enunciato il principio secondo cui, poiché, in caso di automatico trasferimento del diritto di uso di area destinata a parcheggio, il diritto del venditore al corrispettivo integrativo dell'originario prezzo deve costituire oggetto di apposita autonoma domanda, la parte che, nel corso del giudizio sul riconoscimento del diritto d'uso sugli spazi vincolati, non l'abbia ritualmente avanzata, ben può proporla successivamente, senza che a ciò siano di ostacolo la precedente pronuncia di nullità del contratto stipulato e la conseguente integrazione "ope legis", operando il principio secondo cui il giudicato copre il dedotto ed il deducibile con esclusivo riferimento alla domanda fatta valere in concreto ed alla ragione affermata in sentenza, ma non anche relativamente ad una richiesta diversa nel "petitum" e nella "causa petendi", che la parte ha facoltà di introdurre, o meno, nello stesso processo.

5.2. L'eccezione di prescrizione, riproposta dalla controricorrente [REDACTED] (pag. 24 e seguenti del controricorso), va rimessa all'esame dei giudici di rinvio.

6. Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione della L. n. 1150 del 1942 art. 41 sexies, come modificato dalla L. n. 765/1967, art. 18, e dell'art. 2934 c.c. La ricorrente richiama la propria allegazione secondo cui gli acquirenti delle unità abitative distinte dagli interni n. 5, 6 ed 11 non avevano mai reclamato il diritto di uso a parcheggio, sicché questo si era estinto in capo a loro e la [REDACTED] rimasta proprietaria del locale autorimessa, aveva perciò "il diritto reale di uso per il parcheggio di altre tre autovetture".

6.1. Anche il secondo motivo di ricorso è fondato.



La sentenza della Corte di Napoli qui impugnata ha affermato: "il diritto d'uso di cui si discute ha natura reale, in quanto accede ad ogni unità immobiliare facente parte del condominio nel senso che è connesso, ex lege, alla proprietà dei singoli immobili e, come tale, può sempre essere azionato, senza limiti di prescrizione, con azione di nullità della originaria compravendita che tale diritto abbia escluso".

La imprescrittibilità ex art. 1422 c.c. dell'azione di nullità del contratto concluso in violazione della normativa urbanistica che prescrive la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggio non comporta altresì la imprescrittibilità della domanda di riconoscimento del diritto d'uso derivante da quel vincolo. Come questa Corte ha, invero, più volte affermato, il diritto all'uso dell'area pertinente ad un fabbricato per parcheggio dell'auto è, sì, di natura reale, ma si prescrive, agli effetti degli artt. 1026 e 1014 c.c., per il mancato esercizio dei poteri ad esso inerenti protrattosi venti anni dall'acquisto dall'unità immobiliare, senza che abbia rilievo l'impedimento frapposto dal costruttore-venditore che non abbia consegnato il possesso del bene, né trattandosi di diritto indisponibile e perciò non soggetto alla prescrizione (Cass. n. 23669 del 2016; n. 1214 del 2012; n. 16053 del 2002; n. 12736 del 1997).

7. Va dunque accolto il ricorso, va cassata la sentenza impugnata e la causa deve essere rimessa alla Corte d'appello di Napoli in diversa composizione, che si uniformerà agli enunciati principi e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

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

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Napoli in diversa composizione.



**Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione  
civile della Corte suprema di cassazione, l'11 gennaio 2024.**

**Il Presidente  
MAURO MOCCI**

