

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MIGLIUCCI Emilio Presidente -

Dott. BIANCHINI Bruno rel. Consigliere -

Dott. ORILIA Lorenzo Consigliere -

Dott. SCALISI Antonino - Consigliere -

Dott. FALABELLA Massimo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA sul ricorso (iscritto al n.r.g. 24925/11) proposto da: L.E., (c.f. (OMISSIS)) rappresentata e difesa dagli avv.ti Aurelio De Angelis ed Arturo Salenti, giusta procura in calce al ricorso; con domicilio eletto presso lo studio dei medesimi in Roma, viale Carso n.23; - ricorrente e controricorrente al ricorso incidentale - contro S.p.a. LA NUOVA GEA IMMOBILIARE, (p.IVA: (OMISSIS)) in persona del legale rappresentante pro tempore, sig.a D.M.M. L.; rappresentata e difesa dall'avv. Prof. Giustino Di Cecco ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Roma, via Del Banco di Santo Spirito n.42, giusta procura in calce al controricorso; - controricorrente ricorrente incidentale - avverso la sentenza n. 856/2010 della Corte di Appello di Bari, depositata il 17 agosto 2010 e non notificata; udita la relazione di causa, svolta all'udienza del 27 aprile 2016 dal consigliere dr. Bruno Bianchini; udito l'avv. Arturo Salerni, per la ricorrente, che si è riportato agli atti depositati; udito l'avv. Francesco Piselli, giusta delega orale dell'avv. Di Cecco, per la controricorrente, che ha chiesto il rigetto del ricorso principale e l'accoglimento di quello incidentale; udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CELESTE Alberto, che ha concluso per il rigetto di entrambi i ricorsi.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1 - L.E. citò innanzi al Tribunale di Bari la spa Nuova Gea Immobiliare, dalla quale aveva acquistato un appartamento e le relative parti comuni, nello stabile sito in (OMISSIS), perchè fosse accertato il suo diritto all'utilizzo di uno spazio a parcheggio - alternativamente: a titolo di proprietà; di comproprietà condominiale; quale esplicazione di un diritto di servitù o come diritto reale d'uso di cui alla [L. n. 765 del 1967, art. 18](#) - sito nel seminterrato dell'edificio condominiale;

chiese inoltre di esser risarcita dei danni subiti, atteso che la privazione dell'esercizio del diritto a parcheggio l'avrebbe costretta a prendere in affitto apposito spazio. La società convenuta si oppose all'accoglimento della domanda con l'osservare che nella vendita dell'appartamento non veniva fatta menzione del trasferimento di un qualsiasi diritto sullo spazio in questione.

Espletata consulenza tecnica, l'adito Tribunale riconobbe in favore della L. il solo diritto reale d'uso richiesto in via subordinata, liquidando anche il danno per la mancata disponibilità dell'area; respinse inoltre la domanda riconvenzionale subordinata, volta al riconoscimento alla venditrice di una integrazione del prezzo.

2 - La Corte di Appello di Bari, adita in via principale dalla Nuova Gea Immobiliare ed in via incidentale dalla L., stanti non esservi stata una pronuncia ultra petita - in ragione del fatto che il primo giudice aveva riconosciuto in favore dell'attrice un diritto di uso oneroso e non già, come richiesto, a titolo gratuito-

richiamando la interpretazione di legittimità sui diritti autodeterminati e sulla conseguente non vincolatività per l'interprete del titolo posto a base della domanda; negò che potesse applicarsi la sopravvenuta [L. n. 246 del 2005](#), che stabiliva che gli spazi a parcheggio potessero essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle unità abitative; riconobbe in favore dell'appellante principale il diritto all'integrazione del prezzo di vendita, espressamente richiamando l'esigenza di ristabilire - se del caso, anche d'ufficio - il sinallagma contrattuale; aumentò altresì la stima del valore dello spazio a parcheggio, rispetto a quella formulata dal consulente di ufficio; riformò infine anche il capo di decisione relativo alla quantificazione del danno liquidato L. in quanto ritenne che il riconoscimento del danno emergente - commisurato al canone per la locazione di un parcheggio -

non potesse essere aggiunto a quello per il lucro cessante, atteso che la originaria attrice, se avesse avuto tempestivamente la disponibilità del parcheggio, o non avrebbe sopportato le anzidette spese o avrebbe goduto di un reddito per la locazione a terzi dello spazio in questione, non potendo invece trovare realizzazione contemporanea le due ipotesi risarcitorie. Quanto all'appello incidentale - per quello che conserva di interesse in sede di legittimità - la Corte di Appello ritenne applicabile alla fattispecie il regime dettato dalla [L. n. 122 del 1989, art. 2](#), che stabiliva la inalienabilità degli spazi a parcheggio in modo autonomo rispetto all'unità abitativa alla quale appartenevano, in ciò distinguendosi dalla precedente disciplina - [L. n. 765 del 1967, art. 18](#) - così dunque escludendo, tra l'altro, la possibilità che gli spazi in questione potessero rientrare nella previsione di afferenza condominiale secondo quanto disposto dall'[art. 1117 c.c.](#) -

nella formulazione all'epoca vigente - o che, come pure richiesto dall'appellata, potesse alla stessa riconoscersi la piena proprietà o comproprietà sugli stessi spazi.

3 - Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso la L., facendo valere cinque motivi; la spa Nuova Gea Immobiliare ha risposto con controricorso, svolgendo ricorso incidentale sulla base di un motivo; la ricorrente ha proposto a sua volta controricorso; entrambe le parti hanno depositato memorie à sensi dell'[art. 378 c.p.c.](#)

- **Diritto**

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ricorso principale.

1 - Con il primo motivo viene dedotta la violazione o la falsa applicazione della [L. n. 122 del 1989, art. 2](#), e della [L. n. 765 del 1967, art. 18](#), nonché dell'art. 11 delle disposizioni sulla legge in generale; della [L. n. 47 del 1985, art. 26, comma 5](#); dell'[art. 818 c.c.](#) e segg., nonché dell'[art. 1117 c.c.](#)

1.a - Assume in proposito la ricorrente che la Corte del merito avrebbe errato nell'individuare nella [L. n. 122 del 1989](#), la normativa a governo della fattispecie.

2 - Con il secondo motivo - proposto in via subordinata - le stesse violazioni di legge di cui sopra persisterebbero, secondo la ricorrente, anche se si ritenesse applicabile la predetta normativa, attesa l'erroneità della decisione della Corte fiorentina allorché ha statuito che, in tal caso, l'unico regime applicabile sarebbe quello del vincolo pertinenziale pubblicistico, con un diritto d'uso ex lege in capo all'acquirente dell'unità abitativa, senza dunque la possibilità di configurare un'alienazione autonoma o una proprietà condominiale. In contrario la ricorrente sostiene che la mancanza di riserva di proprietà degli spazi a parcheggio nel contratto di acquisto non sarebbe stata d'ostacolo all'acquisto pro quota del diritto di proprietà su parti condominiali [ex art. 1117 c.c.](#), neppure sotto il (contestato) vigore della [L. n. 122 del 1989](#), atteso che detta legge disciplinava due tipi di parcheggi: quelli minimi ed obbligatori di cui all'art. 2 - con regolazione in tutto

confermativa della c.d. legge Ponte - e quelli "facoltativi" - contemplati nell'art. 9, comma 5 -, realizzabili, su edifici costruiti dopo il 1989, con vincolo di inalienabilità separata dall'immobile residenziale: assume la ricorrente che, ratione temporis, la fattispecie sarebbe rientrata nella prima ipotesi.

3 - Con il terzo motivo - posto sempre in via subordinata al mancato accoglimento del primo mezzo - si assume concretata la violazione degli artt. [872](#), [1218](#) e [1223 c.c.](#), laddove la Corte distrettuale ritenne non cumulabili il danno emergente - determinato in base al canone di affitto di spazio esterno ad uso parcheggio - ed il lucro cessante - valutato con riferimento al reddito ricavabile dall'area di cui sarebbe stata sottratta la disponibilità.

4 - Con il quarto motivo si denuncia la violazione dell'[art. 167 c.c.](#), laddove la Corte ha riconosciuto la integrazione del contratto di vendita [ex art. 1419 c.c.](#), liquidando di ufficio un importo a favore della venditrice, al fine di riequilibrare il sinallagma, non considerando però che la relativa domanda era stata avanzata solo alla prima udienza di comparizione e non già nella comparsa di risposta.

5 - Con il quinto motivo si denuncia la violazione dell'[art. 1224 c.c., comma 2](#), e art. [2697 c.c.](#), laddove è stata riconosciuta la rivalutazione del credito della venditrice, non considerando però che la Nuova Gea Immobiliare non avrebbe mai perso la disponibilità della porzione di piano cantinato oggetto di domanda, non avendola mai messa a disposizione della ricorrente che, dunque, non ne avrebbe mai usufruito; osserva altresì la deducente che nella sentenza di appello la Corte distrettuale aveva dato atto che nelle more del procedimento di impugnazione era intervenuto un accordo - al fine di evitare l'esecuzione della precedente sentenza - in forza del quale la società venditrice aveva, da un lato, versato quanto in precedenza deciso e, dall'altro, aveva messo a disposizione della stessa ricorrente un posto macchina in luogo diverso da quello oggetto di domanda. Da ciò la L. trae l'erroneità della decisione che ha riconosciuto [ex art. 345 c.p.c.](#), il danno da rivalutazione sulle somme esborsate per la locazione di uno spazio a parcheggio, in epoca anteriore alla messa a disposizione della diversa area.

6 - Il primo motivo è fondato, atteso che la [L. n. 122 del 1989](#), disciplina gli atti di disposizione relativi a spazi a parcheggio realizzati dopo la sua entrata in vigore, mentre nella fattispecie in esame è rimasto accertato che l'edificio in cui era stato ricavato il parcheggio era stato costruito nel 1968 e l'appartamento alienato alla ricorrente aveva formato oggetto di vendita del 7 agosto 1998;

la contestata interpretazione avrebbe dunque comportato l'attribuzione di una efficacia retroattiva alla legge - così contravvenendosi al disposto dell'art. 11 preleggi - altresì violando le norme che stabiliscono un nesso pertinenziale tra bene principale e spazio a parcheggio ([L. n. 47 del 1985, art. 26, comma 5](#)).

6.a - L'erronea individuazione del referente normativo, in luogo della [L. n. 765 del 1967, art. 18](#), lascia dunque aperta la possibilità, per il giudice del rinvio, cassata in parte qua la gravata decisione, di una divergente delibazione dell'atto di trasferimento dell'appartamento alla L., al fine di verificare se la inesistenza di una riserva di proprietà in capo al venditore degli spazi a parcheggio, unita alla considerazione della locazione a terzi dell'intero piano seminterrato, da epoca precedente alla compravendita (per come riportato a fol. 37 del controricorso ed a fol. 5 delle memorie [ex art. 378 c.p.c.](#)), consentano il riconoscimento del più ampio diritto di comproprietà [ex art. 1117 c.c.](#), (v. [ex militis Cass. Sez. 2^ n. 11261/2003](#); [Cass. Sez. 2^ n. 730/2008](#); [Cass. Sez. 2^ n. 1214/2012](#)).

7 - L'accoglimento in parte qua del primo motivo comporta l'assorbimento del secondo; del quarto e del quinto mezzo.

8 - Infondato è invece il terzo motivo in quanto il risarcimento per equivalente del mancato utilizzo dello spazio a parcheggio per l'uso personale, presupponeva l'inesistenza di un diverso uso speculativo dello stesso e dunque impediva l'insorgere di ulteriori e concorrenti profili di pregiudizio patrimoniale.

Ricorso incidentale.

9 - Con unico motivo la società controricorrente denuncia la violazione o la falsa applicazione degli artt. [112](#) e [183 c.p.c.](#), laddove la Corte territoriale aveva confermato la sentenza di primo grado che aveva riconosciuto un diritto d'uso a titolo oneroso mentre la L. aveva concluso innanzi al Tribunale - sia pure in via subordinata - per il riconoscimento di un diritto d'uso gratuito.

9.a - Il motivo risulta assorbito essendo dipendente dalla soluzione che in sede di rinvio si darà al problema della identificazione del diritto spettante alla L. sullo spazio a parcheggio.

10. Il giudice del rinvio, che si designa in diversa sezione della Corte di Appello di Bari, provvederà altresì alla regolazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso principale; dichiara assorbiti il secondo; il quarto ed il quinto mezzo; rigetta il terzo;

dichiara assorbito il ricorso incidentale; rinvia a diversa sezione della Corte di Appello di Bari per la regolazione delle spese anche del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte di Cassazione, il 27 aprile 2016.

Depositato in Cancelleria il 30 giugno 2016