

Pertinenze - Vincolo - Spazi destinati a parcheggio

Spazi destinati a parcheggio pertinenze Pertinenze - Vincolo - Spazi destinati a parcheggio - Art. 41-sexies della legge n. 1150 del 1942 - Vincolo pubblicistico di destinazione - Diritto reale d'uso sugli spazi in favore dei condomini - Obbligo di cessione delle singole aree in proprietà ai titolari delle unità immobiliari - Esclusione - Domanda avanzata da un solo condomino - Possibilità per il giudice di individuare un preciso spazio - Sussistenza - Doglianze da parte del costruttore - Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 1214 del 27/01/2012

Spazi destinati a parcheggio pertinenze condominio

Pertinenze - Vincolo - Spazi destinati a parcheggio - Art. 41-sexies della legge n. 1150 del 1942 - Vincolo pubblicistico di destinazione - Diritto reale d'uso sugli spazi in favore dei condomini - Obbligo di cessione delle singole aree in proprietà ai titolari delle unità immobiliari - Esclusione - Domanda avanzata da un solo condomino - Possibilità per il giudice di individuare un preciso spazio - Sussistenza - Doglianze da parte del costruttore - In tema di aree destinate a parcheggio, la norma dell'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotta dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi 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. Pertanto, ove l'azione per il riconoscimento del diritto reale d'uso sia stata proposta da uno solo dei condomini, il giudice di merito può individuare un preciso spazio fisico per la sosta dei veicoli di proprietà del condomino istante, senza che di tale decisione possa dolersi il costruttore del complesso immobiliare, il quale potrebbe astrattamente usucapire la rimanente parte dell'area vincolata. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 1214 del 27/01/2012

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 1214 del 27/01/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1) Nel settembre 1994 i coniugi Ma., ai quali in corso di giudizio si aggiungeva il loro avente causa Armando Ch., agivano contro la IRC srl, costruttrice di un vasto complesso condominiale sito in Trieste, per chiedere il riconoscimento del diritto di proprietà o del diritto reale d'uso su porzione di immobile adibita a parcheggio.

Esponevano che la società aveva trattenuto per sé la proprietà dell'area adibita a parcheggio nel fabbricato sito in via Conti n. 9/1-9/4, nel quale essi avevano acquistato un alloggio. La IRC resisteva; la causa, interrotta per l'incorporazione della convenuta nella spa Cividin, veniva decisa nel 2002 dal tribunale di Trieste, che convalidava il sequestro giudiziario concesso in corso di causa e riconosceva a Ch., previo pagamento del prezzo, quantificato in 23.240 Euro, la proprietà di un posto macchina identificato nella consulenza d'ufficio.

L'appello della spa Cividin veniva parzialmente accolto dalla Corte d'appello di Trieste, la quale riconosceva al Ch. un diritto reale d'uso su di uno spazio del parcheggio ricavato nel piano interrato del condominio di via Conti, individuando l'area di 10 mq nella planimetria di cui al decreto di sequestro giudiziario del 1997.

Pertinenze - Vincolo - Spazi destinati a parcheggio

A tal fine la Corte territoriale: a) confermava il rigetto dell'eccezione di prescrizione del diritto azionato;

b) respingeva la richiesta della società convenuta di limitare in sei metri quadrati lo spazio destinabile all'uso degli attori. La Corte rigettava altresì l'appello incidentale di Ch.. e Ma.. sulla quantificazione del prezzo e regolava nuovamente le spese dei due gradi.

1.1) Armando Ch.. ha interposto ricorso per cassazione avverso questa sentenza, con due motivi.

La spa Cividin, oltre a resistere, ha svolto ricorso incidentale articolato su quattro motivi.

Parte ricorrente ha depositato memoria in vista dell'udienza fissata per il 3 marzo 2011.

Questa Corte ha disposto la notifica del ricorso nei confronti dei coniugi Ma... Eseguita la notifica, i suddetti hanno depositato atto di costituzione, che è invalido, giacché la procura rilasciata all'avv. Gigli (difensore anche del Ch..) non è notarile, ma è stata apposta a margine della comparsa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

2) Preliminarmente va disattesa l'istanza pervenuta in cancelleria il 27 ottobre 2011 con il quale il difensore di parte Cividin chiede un rinvio della trattazione della causa perché non avrebbe avuto comunicazione della precedente udienza fissata per il 3 marzo. L'istanza non merita accoglimento. Alla udienza sopraindicata fu disposta ex officio l'integrazione del contraddittorio, eseguita a cura di parte Ch.., solo quanto al ricorso, poiché il controricorso era stato tempestivamente notificato ai Ma... Parte contro ricorrente, tempestivamente informata dell'odierna udienza, avrebbe potuto e dovuto svolgere ex art. 378 c.p.c., in vista dell'odierna udienza, ogni deduzione concernente la attività officiosa predetta.

3) Armando Ch.. con il primo motivo di ricorso si duole dell'eccessiva valutazione che la Corte ha attribuito al diritto reale d'uso del quale egli dovrà pagare il corrispettivo. Lamenta la carenza di motivazione in ordine al mancato ricorso a "mercuriali di riferimento" o al valore per metro quadrato o al prezzo di vendita per analoghi posti macchina, sebbene fosse stata fornita prova documentale. Rileva che il valore del diritto reale d'uso dovrebbe essere minore rispetto al valore della proprietà. La censura è da rigettare. Essa è palesemente inammissibile nella parte in cui invoca il riesame di documenti senza riportarne in ricorso, per intero e testualmente, il contenuto, così violando il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione. La Corte d'appello ha fornito motivazione congrua, logica ed esauriente del costo del bene, poiché ha fissato il prezzo "in linea con i valori di mercato"; ha evidenziato la "devastante carenza di posti auto" nella zona; ha fatto riferimento ad altra causa specificamente indicata. Da ultimo la Corte ha disatteso, con valutazione che, ancora una volta, è insindacabile in questa sede, perché adeguatamente motivata con riferimento alla situazione specifica, la tesi della apprezzabile differenza tra valore della proprietà e del diritto reale d'uso, vera utilità il cui "risultato pratico" sarebbe vero obbiettivo di eventuali acquirenti di un bene siffatto. Alla luce della rilevata mancanza di alternative soluzioni al problema parcheggio in quella specifica zona, la valutazione non è censurabile.

4) Infondata è anche la censura di omessa e insufficiente motivazione sulla liquidazione delle spese legali sostenute dal ricorrente.

La Corte avrebbe errato nel compensare per un terzo le spese, sebbene parte Ch.. avesse chiesto sin dal primo grado di giudizio il riconoscimento del diritto poi definitivamente ottenuto.

Pertinenze - Vincolo - Spazi destinati a parcheggio

La censura dimentica che sussisteva invece, davanti al giudice di appello, la soccombenza reciproca posta a base della decisione sul punto, atteso che il Ch.. aveva impugnato la sentenza di primo grado in ordine alla quantificazione del corrispettivo del diritto reale d'uso e su tale capo di impugnazione era rimasto soccombente. 5)Va ora esaminato il ricorso incidentale Cividin spa. Il primo motivo denuncia violazione dell'art. 1014 c.c., n. 1, e art. 1026 c.c., in relazione all'art. 2943 c.c.; mancato accoglimento dell'eccezione di prescrizione; violazione dell'art. 1158 c.c. e segg. - omessa pronuncia sull'eccezione riconvenzionale implicita di usucapione della piena proprietà dell'area di parcheggio de qua - vizi di motivazione.

Parte ricorrente incidentale sostiene che il diritto reale d'uso sorge nel momento in cui l'immobile viene costruito, quindi nella specie nel 1973, e che sarebbe caduto in prescrizione, "per non uso ventennale", nel 1993.

La tesi non ha fondamento; il diritto all'uso dell'area pertinente ad un fabbricato per parcheggio dell'auto è di natura reale (L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, e L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 26), e pertanto si prescrive - per il combinato disposto dagli artt. 1026 e 1014 c.c. - dopo vent'anni dall'acquisto dell'unità immobiliare (Cass. 16053/02; 12736/97).

Nella specie la sentenza d'appello ha chiarito: a) che la parte che aveva eccepito la prescrizione non aveva neppure indicato se e quando, prima del 1994, l'immobile fosse stato acquistato da altro avente diritto e quindi che il decorso del termine avesse avuto inizio.

A questo rilievo non vale obiettare che è indifferente chi fosse proprietario dell'immobile negli anni '70, giacché non può esservi mancato uso del diritto da parte di un acquirente di un appartamento se non vi è stato l'acquisto del bene stesso, circostanza quest'ultima che doveva essere dimostrata dall'eccepiente. Implicitamente risulta rigettata con queste argomentazioni, già svolte dalla Corte d'appello, anche la originale tesi dell'avvenuta usucapione del diritto da parte del venditore. Fino a quando questi era proprietario dell'appartamento non sorgeva evidentemente quella dissociazione tra proprietà di detto immobile e diritto reale d'uso sul parcheggio che era il presupposto indispensabile perché il primo (cioè il proprietario venditore) usucapisse, contro il neoacquirente, il bene (diritto reale d'uso) che avrebbe dovuto vendergli congiuntamente all'immobile principale. Mancata la prova (e perfino qualsiasi allegazione, stando alla sentenza d'appello, pag. 21, e al ricorso incidentale) sulle vicende dell'immobile, è impossibile sostenere che vi sia possesso protratto per venti anni esercitato contro l'avente diritto.

Resta quindi assorbito il rilievo di novità della domanda/eccezione di usucapione, sollevato in contorcimento.

6) Con il secondo motivo è denunciata violazione della L. n. 767 del 1967, art. 18; insufficiente e contraddittoria motivazione;

violazione dell'art. 112 c.p.c., e dell'art. 42 Cost., in tema di diritto di proprietà; violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., L. n. 1150 del 1942, art. 42 sexies.

Cividin sostiene che si sarebbe verificata ultrapetizione, perché la domanda iniziale era di riconoscimento del diritto di comproprietà prò quota e quindi secondo la quota millesimale, mentre la sentenza avrebbe affermato che ai Ma.. spetterebbe 1/72 del garage perché 72 sono i condomini.

Il profilo di ricorso è infondato. La generica, richiesta di attribuzione del bene prò quota, esprime infatti la volontà di conseguire la quota ritenuta di spettanza secondo legge, sicché il giudice di

Pertinenze - Vincolo - Spazi destinati a parcheggio

merito non era vincolato da alcuna autolimitata misura della pretesa.

6.1) Cividin si duole poi dell'affermazione, contenuta in sentenza a p. 17, a tenore della quale, avendo il costruttore subito (in forza della concessione edilizia) un vincolo di destinazione su tutta l'area di 951 mq, non vi è suo interesse a sapere quanto spazio spetti all'uno o all'altro usuario, poiché comunque resterebbero asserviti i 4 metri quadri di differenza tra attribuzione millesimale o attribuzione in base al numero degli appartamenti. Parte ricorrente sostiene (pag. 19-20) che se così fosse, si arriverebbe al paradosso di consentire a un singolo condomino di godere tutta l'area e si comprimerebbe il diritto dominicale del venditore.

Deduce che la decisione impugnata avrebbe attribuito questo potere al ricorrente.

La censura è completata nel terzo motivo, ove parte ricorrente incidentale lamenta che il giudice di appello sarebbe caduto in contraddizione, perché, da un lato, avrebbe riconosciuto il diritto al Ch.. di parcheggiare in qualunque punto dei 951 mq soggetti al vincolo e poi avrebbe individuato specificamente e in concreto l'ubicazione dello spazio di parcheggio del Ch.. stesso, individuazione che sarebbe preclusa dalla normativa applicabile. Le doglianze sono immeritevoli di accoglimento.

La sentenza ha affermato un principio coerente con l'insegnamento di questa Corte (Cass. 730/08), secondo il quale la speciale normativa urbanistica, dettata dalla L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, introdotto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi, a parcheggi, 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.

Ha quindi affermato che deve essere assicurato all'acquirente di un appartamento la possibilità di utilizzare detta area per il parcheggio del veicolo, previo accesso e uscita su parte dell'area stessa (pag. 18 penultimo capoverso) destinata a rampe e percorsi di avvicinamento agli spazi di sosta e quindi a uso promiscuo. Ha infine individuato in concreto lo spazio spettante al Ch.., individuato come da decreto di sequestro.

Scaturisce da questa decisione che in linea di principio è esatto il ragionamento che mira a salvaguardare il diritto dell'istante a conseguire la possibilità di usare per il parcheggio di una propria vettura l'area soggetta a vincolo e ciò per una misura sufficiente alla bisogna e con l'ovvia disponibilità di spazi di entrata e di uscita.

L'individuazione dello spazio fisico riservato all'acquirente sarebbe stata rimessa al condominio se i condomini avessero agito in giudizio come il Ch..

In relazione all'anomala condizione creatasi, di un solo condomino istante per il conseguimento del diritto reale d'uso, la Corte d'appello ha coniugato ragionevolmente l'affermazione di principio iniziale, con la individuazione dello spazio fisico per la sosta del veicolo Ch.., entro cui ha limitato (fermo l'uso degli spazi di accesso) il diritto dell'istante.

A fronte di questa statuizione, parte Cividin non ha interesse a ricorrere, giacché la sua situazione giuridica ne esce avvantaggiata. Infatti, invece di soggiacere al voluttuario utilizzo di qualunque parte dell'area vincolata, essa vede occupato a buon diritto dal Ch.. solo lo spazio determinato in sentenza; ne consegue che la restante area vincolata, che rimane di proprietà della Cividin, potrebbe essere usucapita dalla stessa controricorrente, la quale proprio di questa

Pertinenze - Vincolo - Spazi destinati a parcheggio

possibilità ha discusso ripetutamente in ricorso.

Di qui il rigetto di secondo e terzo motivo.

7) Stessa sorte merita il quarto motivo, relativo alla liquidazione delle spese di lite in appello, poste, come si è detto sub 4) a carico di Cividin per due terzi e compensate per un terzo. La denunciata violazione di legge (art. 92 c.p.c.) non sussiste, perché si è avuta nella specie reciproca soccombenza, atteso il rigetto da un lato dell'eccezione di prescrizione del diritto, che mirava a precludere all'acquirente ogni pretesa sull'area di parcheggio, e dall'altro della richiesta di riduzione del corrispettivo.

Non sussiste neppure errata valutazione dell'incidenza delle due decisioni. Va premesso che, non essendo stata esposta alcuna censura per vizio di motivazione, il rilievo è incongruo in riferimento alla doglianza di violazione di legge. In ogni caso va osservato che l'apprezzamento di merito reso dal giudice d'appello, insindacabile in questa sede se congruamente motivato, appare inattaccabile, atteso che v'è netta predominanza della soccombenza circa la sussistenza del diritto azionato rispetto a quella relativa alla quantificazione del connesso corrispettivo. Discende da quanto esposto il rigetto dei ricorsi e la compensazione delle spese di lite, giustificata dalle precisazioni in diritto che sono state qui rese e che in parte giustificavano il ricorso incidentale.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale. Rigetta il ricorso incidentale. Spese compensate.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 27 ottobre 2011.

Depositato in Cancelleria il 27 gennaio 2012

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
--