

Cass., civ. sez. II, del 11 aprile, n. 7065

Il vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dall'art. 41- sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, secondo il testo introdotto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, norma di per sé imperativa, non può subire deroghe mediante atti privati di disposizione degli stessi spazi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla medesima norma imperativa. Tale vincolo si traduce in una limitazione legale della proprietà, che può essere fatta valere, con l'assolutezza tipica dei diritti reali, nei confronti dei terzi che ne contestino l'esistenza e l'efficacia. Pertanto in un giudizio (qual è quello in esame), intercorrente tra l'acquirente di un immobile che si assume illegittimamente privato del diritto all'uso dell'area pertinente a parcheggio ex art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, ed un terzo che abbia acquistato porzione di tale area, la nullità del negozio stipulato da quest'ultimo, nella parte in cui sia stata omessa tale inderogabile destinazione, con conseguente integrazione "ope legis", non deve necessariamente correlarsi alla preventiva dichiarazione di nullità dell'atto di vendita intercorso con l'originario costruttore — venditore (argomenta da Cass. 14 novembre 2000, n. 14731; Cass. 25 marzo 2004, n. n. 5755).

10.2. Con riferimento all'asserito giudicato formatosi sulla statuizione del Tribunale in virtù della quale comunque al L sarebbe stato trasferito il diritto di usufruire del parcheggio nell'area comune condominiale (id est, della quota condominiale dell'area di parcheggio), va ricordato che il giudicato non si estende ad ogni proposizione contenuta in una sentenza con carattere di semplice affermazione incidentale, atteso che per aversi giudicato implicito è necessario che tra la questione decisa in modo espresso e quella che si vuole tacitamente risolta sussista un rapporto di dipendenza indissolubile, e dunque che l'accertamento contenuto nella motivazione della sentenza attenga a questioni che ne costituiscono necessaria premessa ovvero presupposto logico indefettibile (Cass. 5 luglio 2013, n. 16824).

Nel caso di specie, anche a voler prescindere dal fatto che lo stesso Tribunale di Salerno ha espressamente (cfr. pag. 10 del ricorso) chiarito che "per inciso" formulava l'ulteriore considerazione secondo cui l'area di parcheggio, all'origine, era stata compresa tra i beni condominiali poi ceduti pro quota al L con l'atto del 1994, è evidente che tra questa affermazione e la questione assorbente che aveva indotto il giudice di primo grado a rigettare la domanda attorea (quella per cui l'attore avrebbe dovuto semmai chiedere — nei confronti di altri soggetti - la nullità dell'atto di rettifica con il quale la sua dante causa aveva accettato la riduzione della quota ideale dell'area di parcheggio spettante ai due appartamenti da lei originariamente acquistati) non è configurabile alcun rapporto di dipendenza indissolubile. L'affermazione del Tribunale di Salerno "sinallagma contrattuale che comunque, per inciso, non deve essere riequilibrato, in quanto l'area di parcheggio, all'origine, fu compresa tra i beni condominiali, che risultano ceduti pro quota al L" appare enunciazione puramente incidentale, ovvero considerazione priva di relazione causale col deciso, e perciò sottratta all'autorità del giudicato, la quale è circoscritta oggettivamente in conformità alla funzione della pronuncia giudiziale, diretta a dirimere la lite nei limiti delle domande proposte.

11. Il terzo ed il quarto motivo, anch'essi esaminati congiuntamente per evidenti ragioni di connessione, risultano, invece, fondati per quanto di ragione.

Quanto al primo profilo, va rilevato che la corte d'appello ha considerato che la dante causa aveva legittimamente alienato al germano l'intera area parcheggio in precedenza acquistata, e per questa ragione ha dichiarato la nullità, sia pure parziale, della compravendita intercorsa tra i due germani.

Secondo la consolidata elaborazione di questa Corte, invero, nel fabbricato condominiale di nuova costruzione ed anche nelle relative aree di pertinenza, ove il godimento dello spazio per parcheggio - nella misura di un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruito, ai sensi della norma imperativa ed inderogabile di cui all'art. 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'art.18 della legge n. 765 del 1967 - non sia assicurato in favore del singolo condomino, essendovi un titolo contrattuale che attribuisca ad altri la proprietà dello spazio stesso, si ha nullità di tale contratto, nella parte in cui sia omessa tale inderogabile destinazione, con integrazione "ope legis" del contratto tramite riconoscimento di un diritto reale di uso di detto spazio in favore del condomino, nella misura corrispondente ai parametri della disciplina normativa applicabile per l'epoca dell'edificazione (Cass. 24 novembre 2003, n. 17882; Cass. 27 dicembre 2011, n. 28950).

Alla nullità del contratto di compravendita di unità immobiliari, nella parte in cui risulti sottratta (mediante riserva al venditore o trasferimento a terzi) la superficie destinata all'inderogabile funzione di parcheggio, consegue l'integrazione della convenzione negoziale "ope legis", con l'attribuzione, in favore dell'acquirente dell'unità immobiliare, del diritto reale d'uso di tale area, e, in favore dell'alienante, del corrispettivo ulteriore (da concordarsi tra le parti, o, in difetto, da determinarsi dal giudice), così ripristinando direttamente l'equilibrio del sinallagma contrattuale (Cass. 18 aprile 2000, n. 4977). Coerentemente con tale impostazione, la corte di merito ha dichiarato la nullità parziale dell'atto del 10.12.1990 nella parte relativa al trasferimento "integrale" dell'area destinata a parcheggio all'acquirente E L.

D'altra parte, la ricorrente evidenzia (cfr. pagg. da 7 a 9 del ricorso) che il Ctu nominato dal Tribunale, le cui conclusioni venivano accolte nella sentenza di primo grado, avesse accertato che l'area da riservare a parcheggio proporzionata alla volumetria dei due appartamenti interno 10 e interno 11, in origine acquistati da G E, doveva essere pari a mq. 34,80, mentre la zona coperta da questa ricevuta era pari soltanto a mq. 21,24, perciò mancando mq. 13,56 alla quota di legge. Lo stesso perito aveva quindi stimato in mq. 10,90 il diritto alla quota ideale dell'area di parcheggio spettante ad E L, traendo la conseguenza che, almeno con riferimento ai residui mq. 10,34, E G avesse sottratto l'area alla sua destinazione per quanto concerne l'altro appartamento di cui si era riservata la proprietà (e che poi ha ceduto al L).

E' quindi incontroverso che l'area residua riconosciuta a G E con l'atto di rettifica del 22 novembre 1972 (pari complessivamente a mq. 21,24) non garantisse a nessuno dei due appartamenti, poi da questa alienati a diversi soggetti, i parametri plano-volumetrici previsti dalla legge urbanistica. Il controricorrente ribadisce in questa sede come tale area di parcheggio, per quanto insufficiente rispetto ai criteri di legge, non fosse stata asservita in quell'atto di rettifica all'uno o all'altro degli appartamenti, e perciò ne pretende una quota.

Ora, secondo consolidata interpretazione giurisprudenziale, la norma dettata dall'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, una misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio da destinare obbligatoriamente a parcheggi, pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruito, secondo i parametri applicabili per l'epoca dell'edificazione.

Per la concreta attuazione, invece, della costituzione del diritto reale di uso per parcheggio, soltanto in assenza di relativa previsione nell'atto concessorio, o nel regolamento condominiale, o negli atti di acquisto dei singoli appartamenti, è consentito chiedere al giudice tale identificazione (Cass. 11 agosto 1997, n. 7474).

Ai fini del rispetto del vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dall'art. 41 sexies citato, infatti, il rapporto tra la superficie delle aree destinate a parcheggio e la volumetria del fabbricato, così come richiesto dalla legge, va effettivamente verificato a monte dalla P.A. nel rilascio della concessione edilizia. (cfr. Cass. 30 luglio 1999, n. 6894; Cass. 14 novembre 2000, n. 14731; Cass. 5 maggio 2003, n. 6751; Cass. 13 gennaio 2010, n. 378).

Sempre questa Corte ha affermato come gli spazi che debbono essere riservati a parcheggio ex art. 41 sexies possono essere ubicati indifferentemente nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, trattandosi di modalità entrambe idonee a soddisfare l'esigenza, costituente la "ratio" della norma, di deflazione della domanda di spazi per parcheggio nelle aree destinate alla pubblica circolazione, non essendo, peraltro, consentito al giudice di sindacare le scelte compiute in proposito dalla P.A. (Cass. 22 febbraio 2006, n. 3961).

Ed allora, nella vicenda oggetto di questo giudizio, perché si possa correttamente affermare la nullità parziale ex art. 1418 c.c. dell'atto pubblico del 10.12.1990, come affermato dalla Corte d'Appello, riconoscendo al L il diritto reale d'uso sull'area di parcheggio occorre accertare l'avvenuta riserva, al momento della realizzazione dell'edificio di via S. R, n 21, di Salerno, all'interno della concessione edilizia, di una sufficiente ed individuata area da destinare a parcheggio, come richiesto dalla Legge urbanistica. Solo, infatti, la determinazione di uno preciso spazio, interno od esterno all'edificio, idoneo ad essere utilizzato a scopo di parcheggio, e la successiva stipulazione di un atto di compravendita della singola porzione immobiliare con espressa esclusione o mancata menzione del contestuale trasferimento della proprietà o del diritto reale d'uso sulle pertinenti porzioni del detto spazio riservato, consentono di pervenire alla dichiarazione di nullità di quell'atto.

Ove sia, diversamente, accertato che, pur previsto nella concessione edilizia, lo spazio sufficiente da adibire a parcheggio secondo le proporzioni di legge, non fosse stato affatto riservato in corso di costruzione o fosse stato impiegato, invece, per realizzarvi opere d'altra natura da destinare a diversa utilizzazione (ipotesi, cioè diversa, da quella in cui allo spazio realizzato conformemente al progetto fosse stata successivamente data una diversa destinazione in sede di vendita), non può dirsi nemmeno mai costituito il rapporto di pertinenzialità ex lege voluto dalla legge urbanistica, sicché non può ravvisarsi la nullità parziale dei contratti di vendita aventi ad oggetto quello spazio, né farsi luogo a tutela

ripristinatoria per ottenere la realizzazione ex novo dello spazio da destinare a parcheggio non riservato in corso d'edificazione, ammettendosi unicamente una tutela risarcitoria. In sostanza, l'effettiva esistenza di uno spazio destinato a parcheggio proporzionato alla cubatura totale dell'edificio nel provvedimento abilitativo all'edificazione è condizione per il riconoscimento giudiziale del diritto reale al suo uso da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari del fabbricato (Cass. 18 aprile 2003, n. 6329; Cass. 22 febbraio 2006, n. 3961; Cass. 7 maggio 2008, n. 11202; Cass. 11 febbraio 2009, n. 3393; Cass. 5 maggio 2009, n. 10341; Cass. 8 agosto 2014, n. 17813).

Non è corretto, quindi, riconoscere un diritto reale di uso in favore del L in una misura comunque non corrispondente ai parametri di cui all'art. 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, in modo soltanto da condividere i disagi dell'insufficienza dell'area di parcheggio con L E, altro subacquirente di G E, in quanto l'integrazione "ope legis" del contratto di acquisto del ricorrente non può che avvenire, sussistendone le specificate condizioni di fatto, nella proporzione aritmetica stabilita dalla citata norma imperativa ed inderogabile. Né nella motivazione della corte d'appello risulta esplicitato se il diritto reale d'uso in favore di L V sul sufficiente spazio destinato a parcheggio potesse trovare pieno esercizio sulle aree esterne al fabbricato comunque idonee a garantire la prescrizione normativa della legge urbanistica.

Secondo i principi generali di allocazione dell'onere istruttorio, spetta in ogni caso all'attore, il quale deduca la nullità dell'atto di acquisto da parte di terzi di un'area di parcheggio vincolata al diritto d'uso ex art. 41 sexies Legge urbanistica, di provare che il bene oggetto di tale alienazione sia compreso nell'ambito ben delimitato da tale norma (ovvero nell'apposito spazio riservato per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, concretamente destinato a tal fine in sede di realizzazione del fabbricato), in quanto elemento costitutivo del suo asserito diritto (Cass. 23 gennaio 2006, n. 1221).