



26758/18

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli ill.mi signori magistrati

OGGETTO:

dott. Stefano	Petitti	- Presidente	<i>parcheggi: "legge - ponte"</i>
dott. Sergio	Gorjan	- Consigliere	R.G.N.: 18964/2013
dott. Luigi	Abete	- Consigliere rel.	Cron.: 26758
dott. Rossana	Giannaccari	- Consigliere	Rep.:
dott. Chiara	Besso Marcheis	- Consigliere	Ud.: 12/6/2018
ha pronunciato la seguente			PU

SENTENZA

sul ricorso n. 18964 - 2013 R.G. proposto da:

VINCENZA -

la rappresenta e

difende in virtù di procura speciale a margine del ricorso.

RICORRENTE

contro

ROSA -

1.

2394/18



CONTRORICORRENTI - RICORRENTI INCIDENTALI

e

GIUSEPPINA, MARIA, GIROLAMO (*in proprio e quali eredi di Veneranda*)

INTIMATI

e

MARIA

INTIMATA

avverso la sentenza n. 741 dei 17.4/26.6.2012 della corte d'appello di Bari, udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 12 giugno 2018 dal consigliere dott. Luigi Abete, udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Corrado Mistri, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale, assorbito il ricorso incidentale condizionato, udito l'avvocato per la ricorrente, udito l'avvocato per i controricorrenti,

**FATTI DI CAUSA**

Con atto in data 21.11.1989 Rosa Rosaria Anna Maria Pia Anna e Rosa proprietaria, ciascuna, per acquisto fattone da Nicola di un appartamento ricompreso nel fabbricato sito in Bari - Palese, al vico , nonché i coniugi Francesco e Maria proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, per acquisto del pari fattone da Nicola di un appartamento ricompreso nel fabbricato sito in Bari - Palese, al vico citavano a comparire innanzi al tribunale di Bari Veneranda , Giuseppina , Girolamo Maria e Vincenza quali eredi di Nicola .



Esponevano che negli atti di vendita l'alienante aveva a sé riservato l'intero piano seminterrato destinato a parcheggio, con la rampa per l'accesso degli autoveicoli, del fabbricato al vico \_\_\_\_\_, nonché l'intero spazio scoperto destinato a parcheggio all'interno del medesimo fabbricato; che il venditore, in spregio al vincolo di destinazione di cui alla legge ("ponte") n. 765/1967, aveva alienato a terzi estranei al condominio ovvero aveva destinato al suo personale uso porzioni delle aree suddette.

Chiedevano, tra l'altro, dichiarare le aree suindicate destinate a parcheggio dei fabbricati ed in particolare delle unità immobiliari ad essi appartenenti in proporzione alle rispettive consistenze, dichiarare la nullità delle riserve di proprietà di cui agli atti di compravendita per notar Serrone, dichiarare le aree suindicate appartenenti ad essi attori in misura corrispondente alla consistenza delle reciproche unità immobiliari, condannare i convenuti, nei limiti della quota ereditaria a ciascuno spettante, al risarcimento dei danni da liquidarsi in separata sede; il tutto con ordine al competente conservatore dei RR.II. di trascrizione dell'emananda sentenza e con il favore delle spese di lite.

Si costituivano Veneranda \_\_\_\_\_ Giuseppina \_\_\_\_\_ Girolamo \_\_\_\_\_,  
Maria \_\_\_\_\_ e Vincenza \_\_\_\_\_ quali eredi di Nicola \_\_\_\_\_.

Instavano per il rigetto dell'avversa domanda, con condanna degli attori al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separata sede, per l'indebita trascrizione della domanda e con il favore delle spese di lite.

In via riconvenzionale subordinata chiedevano condannarsi gli attori al pagamento di quanto dovuto in correlazione corrispettiva con le pretese azionate ed eventualmente riconosciute.



Espletata c.t.u., con sentenza non definitiva n. 1051/2003 l'adito tribunale, ogni ulteriore domanda respinta, dichiarava le aree poste al piano seminterrato e le aree scoperte interne del fabbricato al vico XII Amedeo d'Aosta, n. 23, destinate e vincolate in perpetuo a parcheggio dell'intero stabile, dichiarava meritevole di accoglimento sia la domanda degli attori volta a conseguire la declaratoria del loro diritto di proprietà ovvero del loro diritto reale d'uso ovvero ancora di altro loro diritto *in re aliena* sulle aree anzidette sia la domanda riconvenzionale spiegata in via subordinata dai convenuti e volta a conseguire il pagamento del corrispettivo; disponeva come da separata ordinanza per l'ulteriore corso istruttorio ai fini della quantificazione del corrispettivo.

Interrotto il giudizio a seguito della morte di Veneranda \_\_\_\_\_ si costituivano, anche quali suoi eredi, Giuseppina \_\_\_\_\_ Girolamo \_\_\_\_\_ Maria \_\_\_\_\_ e Vincenza \_\_\_\_\_

Con sentenza definitiva n. 102/2008 il tribunale di Bari, disconosciuta la sussistenza dei presupposti atti a giustificare l'integrazione necessaria del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, dichiarava che gli attori avevano diritto d'uso a parcheggio del piano seminterrato dell'edificio al vico XII Amedeo d'Aosta, n. 23, negli spazi individuati nella relazione di c.t.u. previa corresponsione ai convenuti del compenso di euro 903,79 per ciascuno dei "posti - auto" n. 2 e n. 5, del compenso di euro 877,97 per ciascuno dei "posti - auto" n. 1, n. 3 e n. 4, del compenso di euro 852,15 per il "posto - auto" n. 6, oltre interessi dalla domanda al soddisfo; compensava nella misura di 1/3 le spese di lite e condannava i convenuti a rimborsare agli attori i residui 2/3.

Proponevano appello sia avverso la sentenza non definitiva sia avverso la sentenza definitiva Giuseppina \_\_\_\_\_ Girolamo \_\_\_\_\_ Maria \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_



Vincenza (in proprio e quali eredi di Nicola e di Veneranda

Resistevano Rosa Rosaria Anna Maria Pia Anna ,  
Claudio Michele (quale erede di Rosa Francesco e  
Maria : esperivano appello incidentale.

Con sentenza n. 741 dei 17.4/26.6.2012 la corte d'appello di Bari accoglieva parzialmente il gravame principale, dichiarava inammissibile il gravame incidentale ed in parziale riforma delle gravate sentenze, in ogni altra parte confermate, dichiarava i coniugi Francesco e Maria aventi diritto d'uso a parcheggio di un unico "posto - auto" all'interno del piano seminterrato dell'edificio al vico XII Amedeo d'Aosta, n. 23; compensava nella misura di 1/4 le spese del grado e condannava gli appellanti a rimborsare agli appellati i residui 3/4.

Evidenziava la corte, in ordine al primo motivo del gravame principale, con cui era stato denunciato il travisamento dei fatti e l'erronea valutazione dello stato dei luoghi, che dell'ordinanza in data 22.12.1997 - con cui il tribunale aveva demandato al c.t.u. l'incarico di individuare i "posti - auto" nell'area del piano sotterraneo - i convenuti giammai avevano domandato la revoca o la modifica né in ogni caso avevano nel corso del giudizio di primo grado contestato lo stato dei luoghi quale accertato dall'ausiliario d'ufficio; che in pari tempo i consulenti tecnici officiati dai convenuti, benché avessero preso parte alle operazioni cui il consulente d'ufficio aveva atteso, nessun rilievo critico avevano mai sollevato, sicché correttamente il primo giudice aveva "ritenuto di condividere il percorso argomentativo del c.t.u., trasfondendone le conclusioni in sentenza" (così sentenza d'appello, pag. 6).

 5



Evidenziava la corte, in ordine al quinto motivo del gravame principale, con cui era stata censurata la sentenza definitiva di prime cure laddove anziché respingere la domanda attorea di trascrizione dell'emananda sentenza aveva viceversa opinato nel senso che la trascrizione non si prospettasse come necessaria, che il primo giudice si era correttamente pronunciato sul punto, ossia nel senso che la trascrizione non era esclusa per legge, ma era senz'altro superflua.

Evidenziava la corte, in ordine al terzo motivo del gravame principale, con era stato censurato il rigetto della riconvenzionale con la quale i convenuti avevano invocato la condanna degli attori al risarcimento dei danni asseritamente scaturiti dall'illegittima trascrizione della loro domanda, che l'aspecificità di siffatta istanza riconvenzionale, "collocata solo nelle richieste finali e non anche specificata nella parte motiva della comparsa di costituzione" (*così sentenza d'appello, pag. 8*), induceva a qualificarla, così come correttamente aveva ritenuto il tribunale, in guisa di domanda ex art. 96 cod. proc. civ., insuscettibile come tale di accoglimento; che di contro la proposizione ex art. 2043 cod. civ. ne avrebbe imposto la formulazione in via autonoma e comunque la sua proposizione ai sensi dell'art. 2043 cod. civ. in grado d'appello la rendeva senza dubbio inammissibile siccome nuova.

Evidenziava la corte, in ordine al quarto motivo del gravame principale, con cui era stato contestato il mancato riconoscimento della rivalutazione monetaria in sede di computo del corrispettivo dovuto ai principali appellanti a fronte del riconoscimento a controparte del diritto d'uso a parcheggio del piano sotterraneo, che la domanda doveva reputarsi inammissibile, in quanto formulata per la prima volta in grado di appello.



Evidenziava da ultimo la corte che gli appellanti incidentali "si erano limitati a reiterare pedissequamente le richieste avanzate con la domanda in primo grado" (*così sentenza d'appello, pag. 9*), il che non valeva a soddisfare il requisito di specificità postulato dall'art. 342 cod. proc. civ..

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso Vincenza *(in proprio e quale erede di Nicola e di Veneranda* ne ha chiesto sulla scorta di sei motivi - di cui il terzo in forma duplice articolato - la cassazione con ogni susseguente pronuncia anche in ordine alle spese.

Rosa *(quale erede di Rosa e Francesco* Rosaria Anna Maria Pia Anna Claudio Michele hanno depositato controricorso, contenente ricorso incidentale condizionato articolato in quattro motivi; hanno chiesto rigettarsi l'avverso ricorso ed, in ipotesi di accoglimento anche parziale del ricorso principale, accogliersi il ricorso incidentale condizionato; in ogni caso con il favore delle spese.

La ricorrente principale ha depositato controricorso onde resistere all'avverso ricorso incidentale.

Giuseppina Girolamo e Maria non hanno svolto difese.

Parimenti non ha svolto difese Maria alla quale, in ottemperanza a quanto disposto da questa Corte all'udienza del 15.1.2018, risulta ritualmente notificato il ricorso incidentale.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con il **primo motivo** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. la violazione degli artt. 177 e 395, n. 4, cod. proc. civ., la falsa applicazione degli artt. 178 e 189 cod. proc. civ., la contraddittorietà e l'insufficienza della motivazione.

 7



Premette che con il primo motivo di appello aveva addotto che, contrariamente a quanto asserito dal c.t.u. officiato in prime cure, unicamente i coniugi Francesco S. Maria sono proprietari di un appartamento ricompreso nel fabbricato al vico XII Amedeo d'Aosta, n. 23 (*ricadente nel lotto di cui al progetto 1269/68*), cui è riferibile, in quanto vincolato ai sensi della legge "ponte", l'intero locale al piano seminterrato; che viceversa Rosa Rosaria Anna Maria Pia Anna e Rosa (*allo stato Michele quale erede di Rosa*) sono proprietarie di appartamenti ricompresi nel fabbricato al vico II Generale Armando Diaz, n. 36 (*ricadente nel lotto di cui al progetto 862/68*), fabbricato cui, in forza della variante autorizzata nel marzo del 1971, sono riferibili, in quanto vincolate ai sensi della legge "ponte", le aree scoperte del cortile interno, all'esterno quindi del locale al piano seminterrato.

Premette dunque che con il primo motivo di appello aveva addotto che è precluso a Rosa Rosaria Anna Maria Pia Anna e Rosa (*allo stato Michele*) "di impiegare come parcheggio uno spazio diverso da quello riservato loro (...) dalle prescrizioni progettuali e dalla relativa concessione edilizia" (*così ricorso principale, pag. 25*).

Indi deduce che ha errato la corte di merito a reputare preclusa in grado d'appello la possibilità di prospettare contestazioni in tal senso.

Deduce in particolare che l'ordinanza in data 22.12.1997, con cui il tribunale aveva sollecitato il c.t.u. ad integrare la relazione del 23.3.1993, non è assimilabile alle ordinanze istruttorie, con cui sono ammessi i mezzi di prova, né alle ordinanze specificamente reclamabili, sicché a nulla rileva che non ne sia stata richiesta la revoca o la modifica.



Deduce altresì che con il primo motivo di appello non si era limitata a contestare l'operato del c.t.u., ma aveva, per giunta, posto in risalto i macroscopici errori in cui erano incorsi l'ausiliario d'ufficio e poi il primo giudice.

**Il primo motivo del ricorso principale è fondato e meritevole di accoglimento.**

E' sufficiente il riferimento all'insegnamento di questa Corte - debitamente richiamato dalla ricorrente principale - a tenor del quale nel giudizio d'appello, nessuna preclusione alla formulazione dei motivi può derivare dalla mancata proposizione, nel procedimento di primo grado, di censure rivolte alle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio, una volta che queste siano state acquisite in sentenza o siano state disattese motivatamente, restando fermo solo l'obbligo d'impugnare con motivi specifici la pronuncia, nella parte in cui si rapporta adesivamente o negativamente alla relazione dell'ausiliare (*cf. Cass. 10.7.2009, n. 16292*).

Su tale scorta si rimarca quanto segue.

Per un verso, va appieno recepito il rilievo della ricorrente principale, secondo cui nessuna preclusione poteva derivarle, in sede di formulazione dei motivi d'appello, dall'omessa richiesta in prime cure di revoca o modifica dell'ordinanza del 22.12.1997 e dall'omessa contestazione in prime cure degli esiti degli accertamenti operati dal consulente d'ufficio.

Per altro verso, va *in toto* disatteso l'assunto della corte distrettuale secondo cui era da reputare preclusa la possibilità di proporre al riguardo contestazioni in grado d'appello (*cf. sentenza d'appello, pag. 6*).

Con il **secondo motivo** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 18 della legge n. 765/1967; l'omessa motivazione.

GA<sup>9</sup>



Premette che la corte territoriale ha accolto parzialmente il primo motivo del gravame principale, segnatamente nella parte in cui ha dichiarato che i coniugi Francesco § : Maria § ianno diritto d'uso a parcheggio di un unico "posto - auto" all'interno del piano seminterrato.

Indi deduce, in primo luogo, che in tal guisa la corte di Bari è incorsa in patente contraddizione; che a rigore l'omessa contestazione delle erronee conclusioni del c.t.u. avrebbe pur a tal proposito dovuto ostare all'accoglimento del motivo di gravame.

Deduce, in secondo luogo, che senza motivazione alcuna la corte pugliese ha ritenuto di stralciare dai "posti - auto" dal primo giudice assegnati ai coniugi § : § il "posto - auto" n. 6, ovvero quello della minore superficie di mq. 13,92, a scapito dei terzi proprietari e di ella ricorrente.

**Il buon esito del primo motivo del ricorso principale assorbe** e rende vana **la disamina del primo profilo di censura** veicolato dal mezzo di impugnazione in esame.

**Va respinto** invece **il secondo profilo di censura** azionato mercé il mezzo di impugnazione *de quo agitur*.

Si evidenzia innanzitutto che la ricorrente principale non ha dedotto che con l'appello principale ha specificamente sollecitato lo stralcio del "posto - auto" di più ampia superficie correlato dal consulente d'ufficio all'appartamento dei coniugi § - § sì che a costoro fosse assegnato il "posto - auto" della minore estensione di mq. 13,92 (*si vedano al riguardo le pagg. 7 - 11 del ricorso principale*).

Il secondo profilo di censura riveste dunque in questa sede un'indubbia connotazione di novità.



In ogni caso vi è ragione per ritenere - precipuamente in rapporto alla denuncia di omessa motivazione - che la corte d'appello ha reputato *tout court* di stralciare il "posto - auto" in ultima battuta individuato dall'ausiliario d'ufficio - il "posto - auto" n. 6, appunto - quantunque di (*irrisoria*) minore superficie.

Con il **terzo motivo** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 4, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. e la nullità della sentenza.

Premette che con il secondo motivo del gravame principale aveva addotto che in prime cure, in sede di individuazione dei "posti - auto", non si era tenuto conto, erroneamente, dell'analogo diritto sulle stesse aree spettante agli ulteriori proprietari delle unità immobiliari ricadenti nel lotto di cui al progetto 1269/68 e nel lotto di cui al progetto 862/68.

Premette altresì che *in parte qua* la corte di merito, in linea con quanto assunto in primo grado, ha reputato che non vi fosse necessità di far luogo all'integrazione del contraddittorio.

Indi deduce che in tal guisa, in violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, la corte distrettuale ha, da un lato, opinato per la proposizione di un'eccezione processuale invero mai sollevata, ha, dall'altro, omesso di pronunciarsi in ordine alla questione che viceversa era stata effettivamente sollevata.

Con il **terzo motivo 3.1)** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. e l'insufficienza e la contraddittorietà della motivazione.

Deduce che la corte territoriale per nulla ha esplicitato le ragioni per le quali ha opinato, in piena adesione con quanto affermato in prima istanza, nel senso che con il secondo motivo di gravame - con cui aveva prospettato che non si era



tenuto conto dell'analogo diritto sulle stesse aree spettante agli ulteriori proprietari - fosse stata denunciata la non integrità del contraddittorio.

**Il terzo motivo ed il terzo motivo 3.1) del ricorso principale** sono strettamente connessi. Se ne giustifica perciò il vaglio contestuale. Ambedue i motivi comunque **non meritano seguito**.

E' fuor di dubbio che l'impugnazione postula un interesse attuale e concreto.

Nel caso di specie invece difetta in capo alla ricorrente principale un interesse concreto ed attuale - appunto - ad esperire i mezzi *de quibus*.

Vero è che Vincenza con apposito motivo del gravame principale aveva addotto che il primo giudice "aveva accertato spettare agli attori (...) uno spazio fisico (posto auto) (...) individuato in misura finanche maggiore rispetto a quanto poteva competere loro, non essendosi tenuto in nessun conto che, sulle medesime aree (...), gravava altresì il pari diritto d'uso di tutti gli altri proprietari delle unità immobiliari facenti parte dei fabbricati (...)" (*così ricorso principale, pag. 35*).

E tuttavia allo stato la prospettazione surriferita ed, in questa sede, i motivi di ricorso in esame risultano ancorati ad una mera supposizione, giacché non si ha riscontro alcuno dell'attivazione degli altri proprietari.

Comunque è fuor di dubbio che la fattispecie in disamina dà corpo ad un'ipotesi di litisconsorzio facoltativo.

Invero questa Corte spiega che, nel caso in cui più acquirenti di singole unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio agiscano congiuntamente per far valere il vincolo di destinazione delle porzioni del fabbricato da riservare a parcheggio, a norma dell'art. 18 della legge 6.8.1967, n. 765, sono dedotti in giudizio i distinti diritti di ognuno, non collegati tra loro se non dall'identità del titolo legale da cui derivano, sicché si verte in un'ipotesi di litisconsorzio



tipicamente "facoltativo" ai sensi dell'art. 103 cod. proc. civ. e non occorre, quindi, che al giudizio partecipino necessariamente tutti gli altri condomini, a nulla rilevando il corrispettivo dovuto a titolo di integrazione del prezzo di vendita della singola unità immobiliare, posto che il relativo obbligo rimane a carico soltanto di quei condomini che hanno agito per il riconoscimento del diritto d'uso a parcheggio (cfr. Cass. 30.6.2015, n. 13414; Cass. 30.10.2007, n. 22889).

Con il **quarto motivo** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. la violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 96, 2° co., e 345 cod. proc. civ. e degli artt. 2043, 2652 e 2653 cod. civ.; l'insufficienza e la contraddittorietà della motivazione.

Premette che il primo giudice, pur avendo condiviso quanto prospettato dagli iniziali convenuti in relazione alla domanda attorea diretta alla pronuncia dell'ordine di trascrizione dell'emananda sentenza, ovvero che non vi fosse bisogno di trascrizione, non l'aveva tuttavia espressamente rigettata.

Premette inoltre che con il quinto motivo del gravame principale, a censura del primo *dictum*, aveva invocato il rigetto dell'avversa domanda volta alla pronuncia dell'ordine di trascrizione dell'emananda sentenza.

Indi deduce che la corte di Bari ha travisato il senso del motivo di gravame; che difatti con l'esperito motivo d'appello "mai [si era] sostenuto che la trascrizione della sentenza fosse esclusa dalla legge (...) bensì essendosi sempre sostenuto che essa, nella specie, era superflua" (*così ricorso principale, pag. 39*), con le debite conseguenze "sotto il profilo dell'attribuzione / distribuzione delle spese di lite" (*così ricorso principale, pag. 39*).

Deduce d'altro canto che la corte pugliese, con "ragionamento (...) del tutto insufficiente ed inidoneo a sorreggere il convincimento raggiunto" (*così ricorso principale, pag. 40*), ha respinto il terzo motivo del gravame principale, con cui,



in riforma del primo *dictum*, era stato sollecitato l'accoglimento della domanda riconvenzionale di condanna degli attori al risarcimento dei danni - da liquidarsi in separata sede - scaturiti dall'indebita trascrizione dell'iniziale atto di citazione.

**Il quarto motivo del ricorso principale va respinto.**

Si evidenzia, con riferimento ai profili di censura che si correlano al quinto motivo del gravame principale, che presupposto indefettibile del potere di impugnazione della parte è la difformità della pronuncia rispetto alle conclusioni prese dalla stessa (*cf. Cass. (ord.) 28.7.2006, n. 17234; Cass. (ord.) 21.7.2006, n. 16799*).

Su tale scorta si rappresenta che la ricorrente non ha motivo per censurare la reiezione del quinto motivo d'appello.

Se è vero - siccome è vero - che i                      avevano addotto che la trascrizione della sentenza fosse superflua (*cf. ricorso principale, pag. 39*), è altrettanto vero che in tal guisa, propriamente, si è pronunciata la corte d'appello, allorché, appunto, ha affermato che "correttamente il [primo] giudice si è espresso in termini di non necessità della trascrizione per essere la stessa superflua poiché il vincolo era già intrinsecamente connesso per legge alla natura del bene" (*così sentenza d'appello, pag. 7*).

Si evidenzia, con riferimento ai profili di censura che si correlano al terzo motivo del gravame principale, che l'interpretazione della domanda spetta al giudice del merito, per cui, ove questi abbia espressamente ritenuto che era stata avanzata una certa domanda [*nel caso di specie domanda ai sensi dell'art. 96 cod. proc. civ. e non già ai sensi dell'art. 2043 cod. civ.*], tale statuizione, ancorché in ipotesi erronea, non può essere direttamente censurata per ultrapetizione (*atteso che, avendo comunque il giudice svolto una motivazione sul punto, il difetto di ultrapetizione non è logicamente verificabile prima di avere*



accertato l'erroneità di quella medesima motivazione); che in simile evenienza, il dedotto errore del giudice non si configura come "error in procedendo", ma attiene al momento logico relativo all'accertamento in concreto della volontà della parte, e non a quello inerente a principi processuali, sicché detto errore può concretizzare solo una carenza nell'interpretazione di un atto processuale, ossia un vizio sindacabile in sede di legittimità unicamente sotto il profilo del vizio di motivazione (cfr. Cass. sez. lav. 5.2.2014, n. 2630; Cass. sez. lav. 27.10.2015, n. 21874).

E si evidenzia ulteriormente, parimenti con riferimento ai profili di censura che si correlano al terzo motivo dell'appello principale, che il vizio di omessa o insufficiente motivazione sussiste unicamente quando le argomentazioni del giudice non consentano di ripercorrere l'iter logico da questi seguito o esibiscano al loro interno un insanabile contrasto ovvero quando nel ragionamento sviluppato nella sentenza sia mancato l'esame di punti decisivi della controversia (cfr. Cass. 31.3.2000, n. 3928).

Su tale scorta si rappresenta che la ricorrente non ha motivo per censurare la reiezione del terzo motivo d'appello.

Invero, alla luce di quanto si è dapprima ("nei fatti di causa") esplicitato, la corte di merito ha in modo esaustivo e congruo, senza incorrere in contraddizione alcuna, esplicitato l'iter logico che l'ha indotta a qualificare a norma dell'art. 96 cod. proc. civ. la domanda riconvenzionale con la quale gli iniziali convenuti avevano invocato la condanna degli attori al risarcimento dei danni asseritamente scaturiti dall'illegittima trascrizione della loro domanda.

D'altronde, se è vero - siccome è vero - che la trascrizione della sentenza era superflua, è da escludere per ciò solo che la medesima trascrizione fosse illegittima (siccome ha affermato la corte distrettuale, allorquando ha precisato



che in ogni caso la domanda risarcitoria doveva considerarsi "infondata in mancanza del carattere di illegittimità della trascrizione": così sentenza d'appello, pag. 8) e dunque è da escludere che - siccome assume la ricorrente - "non può che soccorrere il disposto generale dell'art. 2043 c.c." (così ricorso, pag. 41).

Con il **quinto motivo** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. la violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 345 cod. proc. civ., dell'art. 18 della legge n. 765/1967 e dell'art. 1374 cod. civ.; l'insufficienza e la contraddittorietà della motivazione.

Deduce che la corte territoriale, da un lato, non ha chiarito le ragioni dell'asserita novità, in appello, della domanda volta a conseguire la rivalutazione monetaria in sede di computo del corrispettivo spettante a fronte del trasferimento del diritto d'uso; dall'altro, non ha tenuto conto che gli iniziali convenuti sin dalla costituzione in primo grado avevano domandato in via riconvenzionale subordinata la condanna degli attori al pagamento di quanto dovuto ai fini del riequilibrio del sinallagma contrattuale.

Deduce inoltre che il credito azionato in via riconvenzionale subordinata è credito di valore e non di valuta, da rivalutare dal dì di perfezionamento del contratto sino alla data dell'effettiva liquidazione.

Deduce infine che la corte barese ben avrebbe dovuto far luogo all'invocato supplemento di c.t.u., onde determinare all'attualità il *quantum* del corrispettivo.

**Il quinto motivo del ricorso principale è fondato e meritevole di accoglimento.**

E' sufficiente il riferimento agli insegnamenti di questa Corte.

Ossia, in primo luogo, all'insegnamento per cui il riconoscimento giudiziale del diritto al corrispettivo, a carico dei proprietari di unità abitative di nuova costruzione, ai quali spetta, ai sensi dell'art. 18 della legge 6.8.1967, n. 765, il



diritto reale di uso dell'area destinata a parcheggio, configurandosi quale mera conseguenza della costituzione di questo diritto, si pone come pronuncia meramente consequenziale a quella sul riconoscimento dell'uso, senza necessità di apposita istanza dell'avente diritto (*cf. Cass. 11.1.2001, n. 341; ove si soggiunge che, se il giudice d'ufficio sostituisce alla clausola negoziale nulla la predetta disciplina di legge, può dichiarare d'ufficio il corrispettivo dovuto, regolando l'intera fattispecie secondo l'espressa previsione legislativa ed i principi generali secondo i quali, aggiungendosi per legge un vantaggio alla posizione dei proprietari acquirenti, essi sono obbligati a corrisponderne il compenso; invece, se il giudice afferma che la disciplina legale non opera perché il predetto diritto d'uso è disciplinato dal contratto, non può riconoscere il diritto al corrispettivo, se le parti ritualmente non lo richiedono*).

Evidentemente il carattere meramente consequenziale della pronuncia rende ingiustificato il rilievo della corte pugliese secondo cui la rivalutazione monetaria sarebbe stata domandata per la prima volta in appello.

Ossia, in secondo luogo, all'insegnamento per cui la nullità della clausola del contratto di compravendita di appartamento che esclude il trasferimento della proprietà o del diritto reale di utilizzazione dell'area condominiale da riservare a parcheggio, ai sensi dell'art. 41 *sexies* della legge n. 1150/1942, aggiunto dall'art. 18 della legge n. 765/1967, ed il conseguente trasferimento *ex lege* del predetto diritto all'acquirente, comportano il diritto dell'alienante al corrispettivo di tale trasferimento, che dà luogo ad un debito di valore, rivalutabile fino alla data della sentenza (*cf. Cass. 4.2.2000, n. 1248; Cass. 20.4.1993, n. 4622*).

D'altro canto, l'ulteriore assunto della corte d'appello, secondo cui nessun pregiudizio da svalutazione economica avevano sofferto i principali appellanti, che avevano conservato "il possesso e l'uso dei posti per parcheggio oggetto



della domanda, traendone anche frutti non dovuti" (*così sentenza d'appello, pag. 8*), può eventualmente e propriamente rivestire valenza ai fini della quantificazione del risarcimento se del caso dovuto dai venditori (*cf. Cass. 4.2.2000, n. 1248, secondo cui colui che aliena gli appartamenti di un immobile eludendo il vincolo di destinazione dell'area di parcheggio edificata ai sensi dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942 (aggiunto dall'art. 18 della legge n. 765/1967), viola una norma edilizia ed, ai sensi dell'art. 872 cod. civ., 2° co., cod. civ., è tenuto perciò al risarcimento dei danni nei confronti dei soggetti che sono stati privati del diritto di godimento dell'area di parcheggio loro attribuito da una norma pubblicistica incidente sul regime della proprietà privata; l'importo di tale risarcimento dovrà essere determinato con decorrenza dalla data del perfezionamento dei singoli contratti di compravendita*).

Con il **sesto motivo** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. la violazione degli artt. 91 e 92, 2° co., cod. proc. civ.; la contraddittorietà della motivazione.

Deduce che è illogica e contraddittoria la regolamentazione delle spese di seconde cure operata dalla corte di merito, ovvero la compensazione nei limiti di  $\frac{1}{4}$  delle spese di lite e la condanna degli appellanti principali ai residui  $\frac{3}{4}$ .

**Il buon esito del primo e del quinto motivo del ricorso principale assorbe** e rende vana **la disamina del sesto motivo** del medesimo ricorso.

Con il **primo motivo** i ricorrenti **incidentalmente** denunciano ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 18 della legge n. 765/1967.

Deducano che, contrariamente all'assunto della corte distrettuale, gli appelli incidentali erano sufficientemente specifici e non si risolvevano nella mera



prospettazione delle "tesi portate avanti nel giudizio di primo grado" (*così controricorso, pag. 67*).

Deducono al contempo che le "aree destinate a parcheggio (...) sono indisponibili perché tali dichiarate dalla Legge" (*così controricorso, pag. 68*).

Deducono di conseguenza che, contrariamente all'assunto del primo giudice, le clausole negoziali in contrasto con la normativa imperativa di cui all'art. 18 della legge "ponte" sono nulle e ad esse si sostituisce automaticamente la disciplina inderogabile concernente il vincolo di destinazione ed il diritto reale d'uso.

### **Il primo motivo del ricorso incidentale va respinto.**

Non si nega che, contrariamente all'avviso della corte territoriale, gli appelli incidentali fossero rispettosi dei parametri di cui all'art. 342 cod. proc. civ. nella formulazione applicabile *ratione temporis* (*si vedano le pagg. 27 - 33 e le pagg. 45 - 51 del controricorso, ove è riprodotto il testo degli appelli incidentali*).

Ciò nonostante (*ed al di là del rilievo per cui il mezzo di impugnazione in disamina censura affermazioni del giudice di prime cure: "il Giudice di primo grado aveva così statuito: (...)"*: *così controricorso, pag. 67*; *"di conseguenza il giudicante ha errato nel considerare legittime le clausole di riserva della proprietà"*: *così controricorso, pag. 68*. Ben vero, il controllo di legittimità di questa Corte, eccettuate l'ipotesi della cosiddetta *revisio per saltum* e l'ipotesi di cui all'art. 348 ter, 3° co., cod. proc. civ., ha per oggetto la sola decisione di appello e non anche la decisione di primo grado e le considerazioni che la sorreggono: *cfr. Cass. 7.6.2002, n. 8265; Cass. sez. lav. 18.7.1989, n. 3367; Cass. 6.2.1989, n. 722*) i ricorrenti incidentali non hanno un specifico interesse ad esperire il mezzo di impugnazione in disamina (*l'interesse a proporre impugnazione ha origine e natura processuali e sorge dalla soccombenza,*



*connessa ad una statuizione del giudice a quo capace di arrecare pregiudizio alla parte, la quale, proprio col mezzo dell'impugnazione, tende a rimuovere il pregiudizio stesso: cfr. Cass. sez. un. 3.11.2005, n. 21289).*

Difatti il vincolo di destinazione posto dall'art. 18 della legge 6.8.1967, n. 765, e dall'art. 26 della legge 28.2.1985, n. 47, comporta l'obbligo non già di trasferire la proprietà dell'area destinata a parcheggio insieme alla costruzione, ma quello di non eliminare il vincolo esistente, sicché esso crea in capo all'acquirente dell'appartamento un diritto reale d'uso sull'area e non già un diritto al trasferimento della proprietà (cfr. Cass. 14.7.2011, n. 15509; Cass. 27.1.2012, n. 1214; Cass. 9.11.2001, n. 13857).

E tuttavia il giudice di primo grado, con la statuizione definitiva n. 102/2008, confermata *in parte qua* dalla sentenza d'appello (cfr. sentenza d'appello, pag. 6, *ove si dà puntualmente conto altresì della proiezione applicativa del 9° co. dell'art. 12 della legge n. 246/2005*), ha espressamente dichiarato che "gli attori avevano il diritto d'uso a parcheggio" (così sentenza d'appello, pag. 3).

Tanto, ben vero, a prescindere dall'individuazione del "*locus iuris*", ossia dello spazio fisico destinato a costituire l'ambito concreto di esplicazione del diritto d'uso *de quo agitur*.

E tanto a prescindere dalla dedotta nullità parziale delle clausole contrattuali in contrasto con la norma imperativa di cui all'art. 18 delle "legge - ponte" (nel senso della nullità parziale cfr. ulteriormente Cass. 27.12.2011, n. 28950; Cass. 20.10.1997, n. 10248).

Con il **secondo motivo** i ricorrenti **incidentalmente** denunciano ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 2043 cod. civ. e dell'art. 342 cod. proc. civ..



Deducono che, contrariamente all'assunto della corte di Bari, "il gravame proposto in secondo grado è stato specificamente articolato ed alle motivazioni del Giudice di primo grado sono state opposte tesi di diritto specifiche e dettagliate" (*così controricorso, pag. 70*).

Deducono in ogni caso che la domanda di condanna generica al risarcimento dei danni correlati al mancato trasferimento del diritto reale d'uso sull'area di parcheggio andava certamente accolta, viepiù giacché avevano fornito idonea prova documentale del danno sofferto.

**Il secondo motivo del ricorso incidentale è fondato e meritevole di accoglimento.**

Ed infatti gli esperiti appelli incidentali indiscutibilmente, *in parte qua agitur*, si uniformano alle prescrizioni, *ratione temporis* applicabili, dell'art. 342 cod. proc. civ..

Del resto, ai fini della specificità dei motivi d'appello richiesta dall'art. 342 cod. proc. civ., l'esposizione delle ragioni di fatto e di diritto invocate a sostegno del gravame può sostanziarsi anche nella prospettazione delle medesime ragioni addotte nel giudizio di primo grado, purché ciò determini [*siccome nel caso di specie: si vedano le pagg. 27 - 33 e le pagg. 45 - 51 del controricorso*] una critica adeguata e specifica della decisione impugnata e consenta al giudice del gravame di percepire con certezza il contenuto delle censure in riferimento alle statuizioni adottate dal primo giudice (*cf. Cass. 12.2.2016, n. 2814; Cass. sez. un. 25.11.2008, n. 28057*).

D'altra parte, così come si è anticipato mercé il riferimento all'insegnamento n. 1248 del 4.2.2000 di questa Corte (*menzionato pur dai ricorrenti incidentali*), l'elusione del vincolo di destinazione dell'area di parcheggio edificata ai sensi



dell'art. 41 *sexies* della legge n. 1150/1942 dà in linea di principio senz'altro diritto al risarcimento dei danni.

Con il **terzo motivo** i ricorrenti **incidentali** denunciano ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 1218 cod. civ..

Deducedo che, contrariamente all'assunto della corte pugliese, i gravami incidentali erano sufficientemente specifici.

Deducedo comunque che del tutto ingiustificata è la loro condanna alla corresponsione degli interessi.

### **Il terzo motivo del ricorso incidentale va respinto.**

Similmente è da riconoscere che gli appelli incidentali si conformassero, *in parte qua*, al disposto dell'art. 342 cod. proc. civ. nella formulazione applicabile *ratione temporis*.

Ciò nondimeno gli acquirenti - ricorrenti incidentali sono di certo tenuti alla corresponsione degli interessi sull'ulteriore corrispettivo dovuto all'alienante a fronte del trasferimento del diritto reale d'uso delle aree destinate a parcheggio.

Né evidentemente ad escludere il diritto agli interessi può soccorrere la circostanza per cui i ricorrenti incidentali non hanno "mai avuto la disponibilità delle aree di cui si discute neanche successivamente alla pronuncia di primo grado" (*così controricorso, pag. 73*).

Con il **quarto motivo** i ricorrenti **incidentali** denunciano ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. la violazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ., del d.m. n. 127/2004, capitolo I, art. 5, 4° co..

Deducedo che, contrariamente all'assunto della corte d'appello, i gravami incidentali erano sufficientemente specifici anche in punto di censura della regolamentazione delle spese di prime cure.



Deducono in ogni caso che non si giustifica né risulta adeguatamente motivata la parziale compensazione delle spese e di primo e di secondo grado; che segnatamente la corte di merito avrebbe dovuto condannare i principali appellanti al pagamento delle spese tutte del doppio grado.

Deducono che la corte distrettuale non ha liquidato l'ulteriore difensore degli appellati Anna Francesco e Claudio Michele né ha provveduto ad aumentare gli onorari nella misura del 20% per ogni parte in più assistita.

**Il buon esito del primo e del quinto motivo del ricorso principale nonché del secondo motivo del ricorso incidentale assorbe e rende vana la disamina del quarto motivo del ricorso incidentale.**

In accoglimento del primo e del quinto motivo del ricorso principale nonché del secondo motivo del ricorso incidentale - e nei limiti degli anzidetti motivi - la sentenza n. 741 dei 17.4/26.6.2012 della corte d'appello di Bari va cassata con rinvio ad altra sezione della medesima corte.

All'enunciazione - in ossequio alla previsione dell'art. 384, 1° co., cod. proc. civ. e con specifico riferimento al disposto accoglimento del quinto motivo del ricorso principale - del principio di diritto, al quale ci si dovrà uniformare in sede di rinvio, può farsi luogo *per relationem*, negli stessi termini espressi dalle massime desunte dagli insegnamenti di questa Corte richiamati in sede di disamina del quinto mezzo della principale impugnazione.

In sede di rinvio si provvederà alla regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Il ricorso principale ed il ricorso incidentale sono da accogliere.

Non sussistono i presupposti perché, ai sensi dell'art. 13, 1° co. *quater*, d.p.r. n. 115/2002, la ricorrente principale ed i ricorrenti incidentali siano tenuti a



versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione a norma del 1° co. *bis* dell'art. 13 d.p.r. cit..

**P.Q.M.**

La Corte così provvede:

accoglie il primo ed il quinto motivo del ricorso principale nonché il secondo motivo del ricorso incidentale;

cassa - in relazione e nei limiti dei motivi accolti - la sentenza n. 741 dei 17.4/26.6.2012 della corte d'appello di Bari;

rinvia ad altra sezione della stessa corte d'appello anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità;

dichiara assorbiti il secondo motivo (*in parte*) ed il sesto motivo del ricorso principale nonché il quarto motivo del ricorso incidentale;

rigetta il secondo motivo (*in parte*), il terzo motivo ed il quarto motivo del ricorso principale nonché il primo motivo ed il terzo motivo del ricorso incidentale.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 12 giugno 2018.

Il consigliere estensore

dott. Luigi Abete

Il presidente

dott. Stefano Petitti

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

csd. 23 OTT. 2018



Il Paragone Giudiziario  
Cassa D.P.R. 13