



4264/06

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SEZIONE SECONDA CIVILE

PARCHEGGI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Franco	PONLICKERI	- Presidente -	R.G.N. 32923/02
Dott. Roberto Michele	TRIGLA	- Rel. Consigliere -	Con. 4264
Dott. Ennio	MALZONE	- Consigliere -	Rep. 1123
Dott. Salvatore	BOGNANNI	- Consigliere -	Ord. 12/01/06
Dott. Luigi	RICCIALLI	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

SENTENZA UNIFICATA

sul ricorso proposto da:

UFFICI 2301 DI CAVAGNA ELDA & C SAS, in persona del  
 socio amministratore ~~FRANCESCO~~, elettivamente  
 domiciliata in ROMA VIA F. MASCAGNI 154, presso lo  
 studio dell'avvocato PAOLO VITUCCI, che la difende  
 unitamente all'avvocato CLAUDIO GREGORI, giusta delega  
 in atti;

- ricorrente -

contro

EDILFUE DI ~~E. R...~~ & ~~S...~~ nonchè ~~E...~~  
~~R...~~, ~~S...~~ in proprio e nella qualità di  
 liquidatori della Società, elettivamente domiciliati  
 in ROMA VIA PARIOLI 180, presso lo studio

2006

56





dell'avvocato GIUSEPPE ANTONINI, difesi dall'avvocato

ELVIO FRONZA, giusta delega in atti;

- controricorrenti -

nonchè contro

F. [redacted] M. [redacted], S. [redacted] C. [redacted], O. [redacted] R. [redacted], P. [redacted]

P. [redacted] M. [redacted] C. [redacted] O, R. [redacted] I. [redacted], C. [redacted]

D. [redacted], D. [redacted] M. [redacted] D. [redacted] C. [redacted]

F. [redacted] S. [redacted] M. [redacted] R. [redacted], P. [redacted] E. [redacted]

G. [redacted] A. [redacted], tutti nella qualità di eredi di C. [redacted]

A. [redacted] elettivamente domiciliati in ROMA VIA XX

SETTEMBRE 15, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO

CIDDEIO, che li difende unitamente all'avvocato EUGENIO

PENSINI, giusta delega in atti;

- controricorrenti -

nonchè contro

R. [redacted] M. [redacted], S. [redacted] F. [redacted], F. [redacted] A. [redacted] C. [redacted]

C. [redacted] P. [redacted] M. [redacted] F. [redacted] D' [redacted] [redacted], T. [redacted]

C. [redacted], S. [redacted] A. [redacted] S. [redacted] M. [redacted], M. [redacted]

S. [redacted], A. [redacted] G. [redacted] A. [redacted] M. [redacted]

- intimati -

avverso la sentenza n. 406/02 della Corte d'Appello di

TRENTO, depositata il 26/07/02;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica

udienza del 12/01/06 dal Consigliere Dott. Roberto

Michele TRIOLA;



udite l'Avvocato VITTOCCI Paolo, difensore della  
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del  
ricorso;

uditi gli Avvocati ANTONINI Giuseppe per EDILDUE, con  
delega depositata in assenza dell'Avvocato FRONZA  
Elvio, CIDDIO Francesco per PANGRAZZI +12, che hanno  
chiesto il rigetto del ricorso;

udite il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. Giovanni SCHIAVON che ha concluso per  
il rigetto del ricorso assorbimento dell'incidentale.



### Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 2 luglio 1990  
Aspirante ~~Roberto~~ ~~Mario~~ ~~Paolo~~ in ~~Domenico~~, ~~Claudio~~  
~~Silvio~~ in ~~Domenico~~ ~~Roberto~~ ~~Osvaldo~~ ~~Paolo~~  
~~Paolo~~, ~~Claudio~~ ~~Mario~~, ~~Irene~~ ~~Rita~~, ~~Paolo~~  
~~Silvio~~ e ~~Aspirante~~ ~~Claudio~~, nella qualità di  
proprietari, di appartamenti siti nel Condominio  
Irene, in via Lavisotto di Trento, dotato, quale  
parte comune dell'intero edificio, di un cortile  
destinato a parcheggio delle loro autovetture,  
convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di  
Trento la s.a.s. Uffici 2001 di ~~Carlo~~ ~~Eugenio~~ e C.  
e il Condominio Irene ed esponevano:

- che con atto di divisione, datato 3 novembre  
1986, integrato dall'atto del 14 aprile 1987, il  
cortile era stato suddiviso in posti macchina di  
pertinenza esclusiva delle singole unità  
immobiliari, con assegnazione a ciascuno di essi  
attori di un posto macchina, ma alla s.a.s. Uffici  
2001 erano stati riservati, raggruppati fra loro in  
modo da formare un'unica zona nell'area di  
parcheggio, ben 10 posti macchina;



- che sulla base di detto atto divisionale erano stati delimitati sul terreno i singoli posti macchina;

- che i singoli posti macchina riservati ad essi attori erano risultati del tutto inadeguati ed insufficienti a permettere il parcheggio delle vetture di rispettiva proprietà;

- che l'atto di divisione, anziché ripartire l'intera area in proporzione al rapporto con la cubatura delle singole unità immobiliari, aveva riservato uno spazio eccessivo alla zona di parcheggio della soc. Uffici 2001, riducendo proporzionalmente quella destinata al parcheggio degli abitanti del condominio;

- che nel delimitare sul terreno i singoli spazi di parcheggio non erano state rispettate le lunghezze previste per i posti macchina di essi attori ed era stata invasa di circa 1 metro in larghezza (a vantaggio della zona riservata alla s.a.s. Uffici 2001) la zona destinata agli stessi;

sulla base di tali premesse gli attori chiedevano:

- che venisse dichiarata la nullità delle clausole, relative alla ripartizione e distribuzione fra i condomini parti in causa dei posti macchina, nel suindicato cortile, come contenute negli atti divisionali, sostituendo ex lege le stesse con una



suddivisione e ripartizione dell'area di parcheggio, in modo da garantire a ciascuno di essi attori la proprietà o il diritto reale d'uso su di un posto macchina proporzionato alla cubatura delle rispettive unità immobiliari;

- che, accertata la mancata corrispondenza tra l'attuale suddivisione e ripartizione di fatto dei posti macchina ed il piano di divisione materiale allegato agli atti divisionali, la s.a.s. Uffici 2001 e, per quanto di sua competenza, il Condominio Irene venissero condannati ad adeguare la situazione di fatto e di diritto, e così entrambi a restituire ai posti macchina di essi attori le dimensioni originariamente pattuite (mediante arretramento della zona riservata al parcheggio della s.a.s. Uffici 2001 e di quella destinata a comune area di manovra), ed il secondo a riportare sul terreno, mediante apposita segnaletica orizzontale, la corretta ed esatta delimitazione dei singoli posti macchina.

Si costituiva la s.a.s. Uffici 2001, che, in via preliminare, chiedeva ordinarsi agli attori l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i titolari di diritti reali sulla p.ed. 5816 in P.T. 6639 C.C. Trento, e, in via riconvenzionale, chiedeva che venisse



dichiarata la nullità delle clausole relative alla ripartizione e distribuzione fra i condomini dei posti macchina scoperti nel predetto condominio, contenuti negli accordi divisionali 3 novembre 1986 e 14 aprile 1987, sostituendole nel rispetto della normativa urbanistica applicabile, con conseguente proprio diritto ad una proprietà esclusiva, o in subordine, di un diritto di godimento esclusivo a fini di parcheggio, pari a mq. 258,46.

Il Condominio Irene, costituitosi, chiedeva dichiararsi il proprio difetto di legittimazione passiva.

Resistevano anche ~~Mario~~ ~~Antonio~~ e ~~Giuseppe~~ ~~Antonio~~, chiamati in causa dalla convenuta s.a.s. Uffici 2001, con comparsa datata 12 novembre 1991, rilevando l'inutilità della loro chiamata in causa, non essendo essi i proprietari, possessori o detentori dell'area destinata a parcheggio in contestazione.

Ugualmente chiamati in causa dalla s.a.s. Uffici 2001 novembre 1991 si costituivano gli altri condomini ~~Antonio~~ ~~Seppia~~ e ~~Maria~~ ~~Sette~~, proprietari della p.m. 13, i quali facevano presente di non avere partecipato alla redazione degli atti impugnati dagli attori e di avere



acquistato la loro proprietà successivamente dalla Edildue s.n.c., e concludevano chiedendo, nel caso di evizione della loro proprietà, la condanna del loro dante causa alla rifusione del maggior prezzo di acquisto versato e al risarcimento dei danni; nell'ipotesi di ampliamento dell'area di parcheggio per nuova suddivisione, chiedevano di ampliare in proporzione l'area in loro possesso.

A tal fine convenivano in giudizio la società Edildue di ~~R...~~ ~~E...~~ e ~~E...~~ ~~S...~~ s.n.c., per essere garantiti dall'eventuale evizione.

Tale società si costituiva contestando le richieste formulate dalla s.a.s. Uffici 2001 e da ~~A...~~ ~~S...~~ e ~~M...~~ ~~S...~~ e chiedendo il rigetto delle rispettive domande perché infondate.

Il Tribunale di Trento, con sentenza in data 9 maggio 2000, dichiarava valide le clausole relative alla ripartizione e distribuzione tra i condomini degli spazi cortilizi riservati a parcheggio contenute negli atti di divisione datati rispettivamente 3 novembre 1986 e 14 aprile 1987 e condannava il Condominio Irene ad adeguare la situazione di fatto esistente a quella di diritto, riportando e ridisegnando sul terreno i posti macchina nelle medesime dimensioni e posizioni come apparenti nella planimetria allegata





agli atti di divisione.

Avverso tale sentenza proponeva appello la s.a.s. Uffici 2001, al fine di sentir accogliere la originaria domanda riconvenzionale.

L'appello veniva rigettato dalla Corte di appello di Trento con sentenza in data 26 luglio 2002.

I giudici di secondo grado ritenevano infondata la tesi della s.a.s. Uffici 2001 della invalidità degli atti divisionali e di assegnazione ai singoli condomini degli spazi destinati a parcheggio nel cortile condominiale, in quanto non era stata rispettata la proporzione con la superficie delle singole unità immobiliari.

Il legislatore, infatti, si è preoccupato soltanto di assicurare un rapporto minimo tra cubatura dell'edificio e aree di parcheggio, rimanando, invece, nella libera modulazione della autonomia privata l'attribuzione in via pertinenziale dei singoli posti macchina agli insediamenti abitativi.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione la Uffici 2001 s.a.s. di Lavagna Edda e C., con un unico motivo, illustrato da memoria.

Resistono con separati controricorsi: 1) ~~Paolo~~  
~~Paolo~~, ~~Roberto~~ ~~Costa~~, ~~Roberto~~ ~~Manni~~, ~~Claudio~~  
~~Maggi~~, ~~Mario~~ ~~Palombari~~, ~~Domenico~~ ~~Chiarini~~, ~~Aldo~~  
~~Gianni~~ (anche nella qualità di erede di ~~Adriano~~



~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~,  
~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~,  
~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ che hanno anche depositato  
memoria; 2) la Edildue di ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ s.n.c.

#### Motivi della decisione

Con la memoria la società ricorrente deduce che non ha efficacia retroattiva l'art. 12, nono comma, della legge 28 novembre 2005 n. 246, che all'art. 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ha aggiunto il seguente comma:

"Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".

Osserva il collegio che in linea teorica tale nuova normativa potrebbe essere rilevante nell'attuale giudizio: 1)ove se ne affermasse la natura interpretativa, con conseguente efficacia retroattiva, il che comporterebbe la vanificazione della interpretazione costantemente sostenuta da questa S.C., secondo la quale, nel caso in cui l'originario unico proprietario di un edificio, nell'alienare le singole unità immobiliari dalle quali lo stesso è costituito, si sia riservata la



proprietà degli spazi di parabheggio, a favore degli acquirenti sorge ex lege un diritto reale d'uso su tali spazi; 2) ove, esclusa la natura interpretativa, si dovesse ritenere che essa ha modificato, con effetto retroattivo, la disciplina previgente, con estinzione dei diritti reali d'uso sorti in base alla stessa.

Si può riconoscere che non è decisiva, ai fini della esclusione della natura interpretativa, una espressa affermazione in tal senso nel testo legislativo, dal momento che è pacifico in dottrina che una tale precisazione non è necessaria, essendo il carattere interpretativo desumibile dalla natura stessa della legge.

Una eventuale affermazione della natura interpretativa nei lavori preparatori sarebbe, poi, irrilevante, come affermato da questa S.C. (sent. 22 ottobre 1981 n. 5533).

La negazione della natura interpretativa discende dalla mancanza dei presupposti: l'incertezza interpretativa e la consacrazione di una delle soluzioni che avrebbero potuto essere (o sono state) adottate dalla giurisprudenza, alla luce anche della giurisprudenza costituzionale in materia.

E' stato, infatti, affermato che il carattere interpretativo va riconosciuto a quelle norme che



hanno il fine obiettivo di chiarire il senso di norme preesistenti oppure di escludere uno dei sensi fra quelli ritenuti ragionevolmente riconducibili alla disposizione interpretata, allo scopo di imporre a chi è tenuto ad applicarla un determinato significato normativo (Corte cost. 3 dicembre 1993 n. 424), oppure che si deve verificare, con un giudizio riflesso retrospettivamente e tenendo conto del contesto normativo di riferimento, se la disposizione interpretata poteva, tra i vari significati plausibili secondo gli ordinari canoni ermeneutici, esprimere anche il dato precettivo successivamente meglio esplicitato nella disposizione di interpretazione (Corte cost. 17 marzo 1995 n. 88).

È evidente che simili condizioni non ricorrono con riferimento all'art. 18, cit., dal momento che da oltre un ventennio la giurisprudenza di questa S.C. si è consolidata nel senso che nel caso di riserva della proprietà degli spazi di parcheggio da parte del costruttore-venditore a favore degli acquirenti sorge ex lege un diritto reale d'uso.

Una volta esclusa la natura interpretativa, la efficacia retroattiva, oltre a non essere espressamente affermata, va negata anche in base alla natura della legge.

Costituisce, infatti, un principio pacifico che le



leggi le quali modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore.

D'altra parte, ove si volesse ritenere che la nuova normativa è destinata ad incidere sui diritti reali d'uso già sorti a favore degli acquirenti di unità immobiliari in base alla disciplina previgente, con conseguente esproprio generalizzato e senza indennizzo degli stessi, si porrebbero evidenti problemi di costituzionalità.

Ne consegue che la nuova disciplina è destinata ad operare solo per il futuro, e cioè per le costruzioni non ancora realizzate o per quelle realizzate, ma per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari.

Ne consegue ulteriormente che nessuna incidenza tale nuova normativa può avere nell'attuale giudizio, anche perché, a quanto è dato comprendere, l'originario costruttore-venditore non si era neppure riservato la proprietà degli spazi di parcheggio che poi i condomini si sono divisi.

Passando all'esame del ricorso la soc. Uffici 2001 deduce, innanzitutto, che la Corte di appello di Trento ha citato a conforto della soluzione adottata due decisioni di questa S.C. le quali nulla hanno a che vedere con il problema affrontato



(sent. 4350/2001 e 10459/2001), mentre ha ignorato la sent. 4 febbraio 1999 n. 973, dalla quale invece, era desumibile il principio della necessità della suddivisione delle aree di parcheggio rispettando il rapporto con la superficie delle singole unità immobiliari.

La doglianza è infondata.

Occorre premettere che le parti sembrano concordare sul fatto che le aree di parcheggio non siano destinate ad un uso indifferenziato dei condomini, ma sono suscettibili <sup>di</sup> divisione tra gli stessi (e comunque su tale questione si è formato il giudicato interno).

Non concordano, invece, in ordine alla necessità o meno che una eventuale divisione debba avere luogo rispettando il rapporto con la cubatura delle singole unità immobiliari in proprietà esclusiva.

Chiariti tali punti, va rilevato che la società ricorrente non adduce alcun argomento per sostenere la nullità di atti di divisione che non rispettino il rapporto in questione.

Non è sufficiente, in proposito, invocare la ratio dell'art. 18 l. 6 agosto 1967 n. 765 ("preminenti esigenze pubblicistiche dirette ad evitare l'intasamento delle strade pubbliche ad opera di veicoli in sosta").

Le esigenze pubblicistiche invocate, infatti,



rilevano ai fini della individuazione della superficie delle aree da destinare a parcheggio, ma non viene chiarito come esse verrebbero violate nel caso di ripartizione di tali aree in modo da non rispettare il rapporto con la cubatura delle singole unità immobiliari in proprietà esclusiva.

Né appare pertinente il richiamo della sentenza di questa S.C. 4 febbraio 1999 n. 973, la quale ha affermato il diritto di ogni condomino a godere di una superficie pari ad un ventesimo della cubatura della propria abitazione in via del tutto incidentale, con riferimento ad una fattispecie in cui il condomino, in occasione del suo acquisto, aveva rinunciato al diritto sull'area di parcheggio, ma, ed è quello che più conta, non ha anche affermato la nullità di atti di divisione che non rispettino il rapporto in questione.

Deduce, poi, testualmente la società ricorrente:

La motivazione è stata invece del tutto omessa, in ordine alla circostanza che l'odierna ricorrente è proprietaria di unità immobiliari destinate ad uso non abitativo e che, con riferimento a tali unità il piano regolatore di Trento aveva preceduto la legge del 1989 nell'attribuire ad esse una superficie più estesa da destinare a parcheggi.

La validità delle scritture divisionali è stata affermata, pertanto, senza considerare che il



rapporto superficie/cubatura fissato dalla legge è un rapporto minimo, il quale può essere accresciuto dallo strumento urbanistico. Come è appunto accaduto per gli immobili non abitativi nel Comune di Trento, il cui piano regolatore è stato del tutto ignorato dalla sentenza impugnata: con omissione incidente su un punto decisivo della controversia, attesa la qualità della ricorrente (proprietaria di unità destinate ad uso commerciale).

La doglianza è inammissibile sotto vari profili.

In primo luogo, la questione che ne costituisce oggetto non risulta trattata nella sentenza impugnata e non viene indicato in quali scritti difensivi essa era stata proposta o riproposta nel corso del giudizio di appello, per cui sussisterebbe il vizio di omessa pronuncia.

In secondo luogo non vengono indicati gli estremi del piano regolatore e non viene neppure dedotto che l'edificio poi diventato Condominio Irene sia stato realizzato nella vigenza dello stesso.

In terzo luogo non viene neppure dedotto che le aree di parcheggio di pertinenza di tale edificio fossero conformi alle previsioni del piano regolatore in questione.

Il ricorso va, pertanto, rigettato, con condanna della società ricorrente al pagamento delle spese





del giudizio di legittimità in favore delle parti  
resistenti, spese che si liquidano come da  
dispositivo.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso; condanna la società  
ricorrente al pagamento delle spese nei confronti  
delle parti costituite, che liquida, per ciascuna  
di esse, nella complessiva somma di euro 2.100,00,  
di cui euro 2000,00 per onorari, ed oltre accessori  
di legge.

Roma, 12 gennaio 2006

IL CANCELLIERE C1  
Dot.ssa Donatella D'Anna

DEPOSITO IN CANCELLERIA  
Roma, 24 FEB. 2006  
IL CANCELLIERE C1