

CONTINUA

12793/05

ANCE

12793/05

Reg. Gen. N. 12755/00

UD. 17.02.2005
RECC. PAG

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

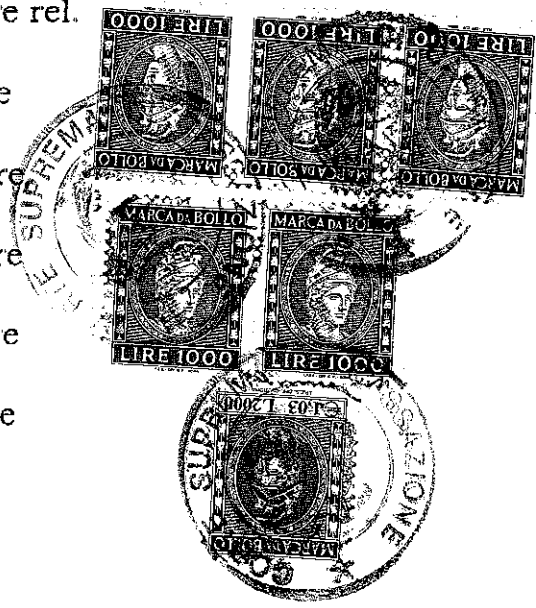
SEZIONI UNITE CIVILI



Composta dagli Ill mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Vincenzo CARBONE Primo Presidente Agg.
- Dott. Gaetano NICASTRO Presidente di Sez.
- Dott. Enrico PAPA Consigliere
- Dott. Antonino ELEFANTE Consigliere rel.
- Dott. Alessandro CRISCUOLO Consigliere
- Dott. Francesco SABATINI Consigliere
- Dott. Fabrizio MIANI CANEVARI Consigliere
- Dott. Stefanomaria EVANGELISTA Consigliere
- Dott. Mario FINOCCHIARO Consigliere

Cron 12793
Rep 2632



ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Sul ricorso n. 12755/00 proposto
da

Oggetto: Destinazione a parcheggio di
superficie maggiore di quella vincolata.

MOREA FRANCO e DI GEMMA ANTONIA, elettivamente domiciliati in Roma, Lungotevere Flaminio n. 60, presso lo studio dell'Avv. Ruggiero Longo, difesi dall'Avv. Pietro Monopoli come da procura in calce al ricorso.

Handwritten signature

RICORRENTI

2005
684



contro

S.I.M. - SOCIETA' IMMOBILIARE MERIDIONALE - s.r.l.,
in persona del legale rappresentante p.t. PIGNATELLI FEDERICO, elettivamente domiciliata in Roma, P.zza San Giovanni in Laterano n. 60, presso lo studio dell'Avv. Guido Cipriani che la difende come da procura in calce al controricorso.

CONTRORICORRENTE

e contro

ANGAROLA TERESA.

INTIMATA

per la cassazione della sentenza n. 351 in data 26.11.99/
9.12.1999 della Corte d'Appello di Lecce, Sezione Distaccata di Taranto.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17.02.2005 dal Cons. Dott. Antonino Elefante.

Sentito l'Avv. Guido Cipriani per la controricorrente.

Udito il P.M. in persona del Sost. Proc. Gen. Dott. Antonio Martone che ha concluso per il rigetto del primo, terzo e ottavo motivo.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 26.02.1991, Franco Morea e Teresa Angarola, coniugi, nonché Antonia Di Gemma, acquirenti (come da atti per notaio Pirro rispettivamente del 12 e 15 settembre 1988) dalla società costruttrice S.I.M. (Società Im-



mobiliare Meridionale) di due appartamenti ubicati in un edificio sito in Taranto (Via Aristosseno n. 21), chiedevano il riconoscimento della loro qualità di comproprietari, nella misura di un 1/8 per ciascun appartamento, dell'intero spazio destinato a parcheggio del fabbricato, anche per la parte realizzata in eccedenza alla prescrizione minima prevista dall' articolo 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765. Le ragioni della domanda erano ricollegate agli atti di sottomissione (del 29 febbraio e 2 marzo 1988) con i quali la soc. S.I.M., ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia (rilasciata il 14 aprile 1988), assumeva l'obbligo di destinare a parcheggio un'area complessiva (mq. 1.075 al piano cantinato e mq. 260 al piano terra dell'edificio) molto più estesa di quella in concreto messa a disposizione degli attori e degli altri sei condomini (mq. 180 di parcheggio al piano cantinato).

Il Tribunale rigettava la domanda.

Il gravame proposto dai soccombenti era rigettato, con sentenza n. 351/99 del 26.11.99/ 9.12.1999, dalla Corte d' appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto.

Si legge in sentenza che, contro l'affermazione degli attori, secondo cui il progetto approvato del parcheggio contemplava un' autorimessa di mq. 435 e gli atti d'obbligo avevano posto un vincolo di asservimento al piano interrato pari a complessivi mq. 1.075 (mq. 185 + mq. 890), gli unici riferimenti da



considerare attenevano a quest'ultimi atti costituenti varianti al progetto approvato. Pertanto il progetto approvato (con autorimessa di mq. 435) era stato posto nel nulla dagli atti di sottomissione.

E' poi detto in sentenza che solo i rogiti notarili costituivano fonte delle reciproche obbligazioni, restando superati i contratti preliminari, e che con tali rogiti gli attori avevano acquistato la comproprietà per 1/8 del parcheggio coperto, da identificare nella superficie cantinata di mq. 185 contemplata nell'atto di sottomissione del 29 febbraio 1988, richiamato nei negozi di compravendita. La superficie di tale parcheggio (come accertato dal c.t.u.) era in realtà di mq. 235, di cui mq. 203 utili: misura pressoché rispettosa di quella di mq. 207 minima da riservare inderogabilmente ai condomini nella proporzione prevista dalla l. 765/1967. In tale prospettiva nessuna nullità afferiva alla clausola traslativa del parcheggio, né alla clausola con la quale la venditrice si era riservata la proprietà esclusiva del parcheggio a piano terra, di cui essa poteva liberamente disporre a favore di terzi. Inoltre non sussistevano violazioni in materia di pertinenze e vincoli pubblicistici: la maggiore estensione dell'area asservita, rispetto al minimo previsto dall'art. 18 l. 765/1967, era funzionale al rilascio della concessione edilizia e soddisfaceva solo un'esigenza amministrativa.



E' da ultimo precisato in sentenza che non spettava il risarcimento del danno conseguente alla inutilizzabilità del bene-parcheggio, perché gli istanti non avevano provato di non aver avuto la consegna del posto macchina e di avere sostenuto una spesa mensile per custodire l'auto in altro luogo. Ogni altra istanza risarcitoria - danno derivante dall'errore determinato nei compratori dell'attività dolosa della venditrice, ai sensi dell'art. 1440 c.c.; danno derivante dalla difformità del parcheggio rispetto al progetto approvato, ai sensi degli artt. 1480 e 1489 c.c.; danno derivante dalla violazione delle regole (artt. 871 e 873 c.c.) da osservarsi nelle costruzioni - era infondata, dato l'avvenuto trasferimento pro quota del parcheggio e l'inapplicabilità nel caso specifico della legge n. 122 del 1989, non avente effetto retroattivo.

Franco Morea e Antonia Di Gemma hanno proposto ricorso per cassazione, formulando otto motivi di censura, contestando, fra l'altro, l'assunto della mancata inclusione negli atti d'acquisto della maggiore area destinata a parcheggio e sostenendo, comunque, l'illegittimità in diritto di una tale esclusione perché lesiva del vincolo imposto dall'art. 18 della l. 6.8.1967 n. 765.

La soc. S.I.M. ha resistito con controricorso.

La seconda sezione civile, con ordinanza del 13.05.2003, ha rilevato la presenza di orientamenti giurisprudenziali divergen-



ti in ordine alla questione di diritto, sottolineandone anche la particolare importanza, rappresentata dall'incidenza potenziale sull'andamento di rilevanti settori dell'economia nazionale come l'industria delle costruzioni e il mercato immobiliare.

Il Primo Presidente, ai sensi dell'art. 374 c.p.c., ha, quindi, rimesso la questione alle Sezioni Unite.

Le parti hanno depositato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso contiene otto motivi.

a) Il primo motivo riguarda la violazione e falsa applicazione dell'art. 1 della legge 28.7.1977 n. 10, dell'art. 33 della legge 17.8.1942 n. 1150, dell'art. 220 del R.D. 27.7.1934 n. 1265 e l'omessa insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia (art. 360 n. 5 c.p.c.).

I ricorrenti censurano l'impugnata sentenza laddove ha affermato che il progetto approvato, il quale contemplava al piano interrato un'autorimessa di mq. 435, era stato posto nel nulla dai ricordati atti di sottomissione. Sostengono che, in base alla normativa menzionata, ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata a concessione e che contrasta con il nostro ordinamento giuridico-amministrativo ritenere che una variante autorizzata possa discendere da un atto di sottomissione, dal momento che questo costituisce un negozio privato a carattere

Alf. [signature]



recettizio, funzionale esclusivamente alla quantificazione delle superfici vincolate.

b) Il secondo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 c.c. e l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia (art. 360 n. 5 c.p.c.). I ricorrenti si dolgono che il giudice di merito, interpretando gli atti di compravendita, abbia ritenuto, in ordine all'area di parcheggio, che la cessione ha riguardato la superficie cantinata di mq. 185, di cui all'atto di sottomissione in data 29.2.1988. Sostengono che l'impugnata sentenza non avrebbe tenuto conto di tutte le clausole contrattuali, ricostruendo l'intenzione di contraenti con riferimento a dichiarazione resa dalla sola venditrice. Inoltre avrebbe omesso di considerare corposi elementi di segno contrario, rivenienti specialmente nei preliminari di vendita.

c) Il terzo motivo concerne la violazione e falsa applicazione dell'art. 18 l. 765/1967 e l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia (art. 360 n. 5 c.p.c.). I ricorrenti censurano l'impugnata sentenza per aver ritenuto, conformemente al primo giudice, che la maggiore estensione dell'area vincolata, rispetto al minimo previsto dal cit. art. 18 soddisfa un'esigenza puramente amministrativa, riconoscendo la libera disponibilità, in favore di terzi, di tale maggiore area di parcheggio, di cui la S.I.M. aveva conserva-

esibita



to il diritto di proprietà. Sostengono i ricorrenti che l'impugnata sentenza erroneamente ha ritenuto che la residua superficie vincolata a parcheggio può essere disposta liberamente. Invero, una volta costituito il vincolo in proporzione alla volumetria espressa e in uniformità alle determinazioni dell'autorità preposta alla vigilanza sull'attività edilizia, va riconosciuto il diritto d'uso di tutti i condomini sull'area asservita, anche se questa eccede la misura minima stabilita dalla legge.

d) Col quarto motivo, denunciando omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia (art. 360 n. 5 c.p.c.) e violazione di norme di diritto (art. 360 n. 3 c.p.c.), i ricorrenti censurano l'impugnata sentenza per non aver riconosciuto alcun risarcimento del danno conseguente a dolo incidente (art. 1440 c.c.), a difformità del garage rispetto al progetto approvato (artt. 1480 e 1489 c.c.), a realizzazione e destinazione ad uso garage (artt. 871 e 872 c.c.) di un parcheggio inferiore alla misura prevista dall'art. 18 l. 765/1967, come integrato dalla delibera comunale n. 619/82 e dall'art. 2 l. 24.3.89 n. 122.

e) Il quinto motivo riguarda la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697, 1218, 1476 e 1477 c.c., dell'art. 221 R.D. 1265/1934 e l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia (art. 360 n. 5 c.p.c.).

I ricorrenti si dolgono che l'impugnata sentenza abbia negato



il diritto al risarcimento del danno correlato alla inagibilità del parcheggio.

f) Il sesto motivo riguarda la violazione degli artt. 818 e 1477 c.c. e l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia (art. 360 n. 5 c.p.c.). Sostengono i ricorrenti che la Corte d'appello ha omesso di pronunciare sull'invocata applicazione delle norme in materia di pertinenze, relativamente all'area vincolata di mq. 890, posta a servizio dell'edificio con costituzione di onere reale. L'impugnata sentenza, pur avendo riconosciuto che con i rogiti notarili sono state trasferite in favore degli acquirenti le pertinenze, nulla ha detto in ordine ai diritti pretesi sul suddetto parcheggio pertinenziale.

g) Il settimo motivo concerne la violazione dell'art. 31, comma 11°, legge 1150/1942, come sostituito dall'art. 10 legge 765/1967, dell'art. 4 legge 28.1.1977 n. 10, dell'art. 37 legge Reg. Puglia 12.2.79 n. 6, dell'art. 2 legge 122/1989, e l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia (art. 360 n. 5 c.p.c.). Affermano i ricorrenti che la Corte d'appello ha omesso di pronunciare sulle ragioni giuridiche (mancata ultimazione del parcheggio entro tre anni dall'inizio dei lavori e relative decadenze) in virtù delle quali avrebbe dovuto applicare la maggiore misura minima



dell'area da vincolare, come contemplata dal sopravvenuto art. 2 l. 122/1989.

h) Con l'ottavo motivo, denunciando l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia (art. 360 n. 5 c.p.c.) e violazione di norme di diritto (art. 360 n. 3 c.p.c.), i ricorrenti sostengono che la Corte d'appello ha omesso di pronunciare sui motivi di nullità della clausola negoziale, se riferita al parcheggio di mq. 185 (difformità dell'autorimessa rispetto alla previsione progettuale e conseguente operatività dell'art. 17 l. 28.2.85 n. 47; illiceità dell'oggetto-autorimessa, perché difforme dalla concessione, con conseguente applicabilità dell'art. 1418 c.c.; elusione di norma imperativa, da identificare nell'art. 18 legge 765/1967, come integrato dalla delibera comunale n. 619/1982, con conseguente operatività dell'art. 1344 c.c.).

2. Dei su esposti motivi conviene dare la precedenza all'esame del terzo, in relazione al quale l'ordinanza di remissione ha rilevato il contrasto giurisprudenziale, sotteso in parte anche ad altri motivi: quarto, sesto, settimo e ottavo.

La questione di diritto che la Corte deve affrontare, per risolvere il conflitto, è se tutta l'area destinata a parcheggio, in base ad atto d'obbligo sottoscritto ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia, debba considerarsi soggetta a vincolo pubblicistico di destinazione e a vincolo pertinenziale a favore



delle unità immobiliari del fabbricato, anche se la superficie di tale area di parcheggio eccede la misura minima prevista dall'art. 18 legge 765/1967 (il c.d. *standard* urbanistico), ovvero se l'originario proprietario-costruttore del fabbricato possa legittimamente riservarsi, e cedere a terzi, la proprietà delle aree destinate a parcheggio che eccedono tale misura.

3. Per evidenziare compiutamente il contrasto, è opportuno esaminare brevemente le tre sentenze (Cass. 1.8.2001, n. 10459; Cass. 21.2.1996, n. 1327 e Cass. 9.11.2001 n. 13857) considerate nell'ordinanza di remissione, evidenziando i principi di diritto elaborati, per poi contestualizzare il tutto nel più ampio scenario dell'evoluzione legislativa, giurisprudenziale e dottrinale in materia di parcheggi condominiali. Materia emblematicamente diventata (come altre) centro di convergenza di tensione molteplici: tra varie norme (non sempre chiare e rapidamente sostituite), tra norma e fatto, tra pluralismo delle interpretazioni e stabilità delle decisioni, tra affermazione di valori e attese sociali.

3.1. Con la sentenza 1.8.2001, n. 10459, relativa a controversia nella quale si discuteva della validità della vendita a terzi di area vincolata a parcheggio, ancorché superiore rispetto a quella prescritta dalla legge, la Corte ha affermato che, una volta accertato che con l'atto d'obbligo verso il Comune la società costruttrice si è impegnata a riservare a parcheggio



condominiale, con espresso e specifico riferimento all'art. 18 della legge 765/1976, l'intero piano seminterrato e che ciò è stato quindi trasfuso e recepito nella successiva concessione edilizia, tutta l'area dove considerarsi soggetta a vincolo pubblicistico di destinazione e a vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari del fabbricato, a nulla rilevando l'eventuale eccedenza di essa rispetto a quella risultante dal rapporto area-cubatura di cui alla citata norma, tanto più che tale rapporto dove considerarsi immodificabile solo nel minimo.

3.2. Di diverso segno è la sentenza 21 febbraio 1996 n. 1327, emessa in una controversia promossa dall'amministratore di un condominio nei confronti del costruttore dello stabile a seguito dalla vendita a terzi di un'area avente funzione di parcheggio e svincolo per le manovre delle autovetture: area della quale l'amministratore aveva rivendicato la proprietà comune, chiedendo la nullità o inefficacia del contratto di vendita. Ha ritenuto, infatti, la Corte che il vincolo pertinenziale dell'area da destinare a parcheggio e il fabbricato si costituisce *ex lege* solo nei limiti della superficie vincolata obbligatoriamente in ossequio al disposto della legge 765/1967.

3.3. In linea con tale decisione, la sentenza 9 novembre 2001 n. 13857, emessa in una controversia vertente sulla validità di una clausola di riserva a favore della società costruttrice del diritto d'uso dell'area sottostante il fabbricato, ha ri-



tenuto che ove l'area destinata a parcheggio risulti d'estensione superiore alla misura d'uso spettante *ex lege* ai condomini, l'accertamento della proprietà non può avere ad oggetto l'intera area ma solo quella parte di essa sulla quale può riconoscersi insistere il vincolo di destinazione secondo i parametri dettati dalla disciplina normativa applicabile in relazione all'epoca della edificazione. Pertanto, il proprietario originario del fabbricato può legittimamente riservarsi, o cedere a terzi, la proprietà delle aree destinate a parcheggio che eccedano la misura minima legale.

4. Come è noto la tematica dei parcheggi trova origine nella legge 6 agosto 1967 n. 765 (cd. legge ponte), che all'art. 18, introduce l'art. 41 *sexies* nella legge urbanistica del 17 agosto 1942, prescrivendo che: "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbano essere ricavati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione". La norma esige, quindi, per le nuove costruzioni (dal 1 settembre 1967) che esse siano dotate di aree di parcheggio, le quali possono essere realizzate in zone scoperte, in locali all'interno dell'edificio, nel sottosuolo, al piano terreno, o anche in aree confinanti con il fabbricato.

A handwritten signature in black ink, located in the lower right corner of the page.



4.1. La norma nulla dice in merito alla natura giuridica del vincolo concernente i parcheggi e ha dato luogo a due teorie diametralmente opposte.

4.1.1. Secondo una teoria, definita "oggettiva" (o liberista), la norma pone, appunto, solo un vincolo oggettivo di destinazione: gli spazi per parcheggio previsti dalla legge (che stabilisce uno *standard urbanistico*) non sono gravati da alcun vincolo di tipo soggettivo che ne prescriva l'utilizzazione da parte dei soli proprietari delle unità immobiliari situate nel fabbricato cui tali parcheggi accedono. Essi, pertanto, potrebbero essere liberamente attribuiti non solo in proprietà, ma anche in uso a soggetti che non siano proprietari o comunque utilizzatori di unità immobiliari poste nel fabbricato di cui lo spazio per parcheggio fa parte o di cui costituisce pertinenza.

Il vincolo posto dalla legge ponte avrebbe, quindi, carattere meramente oggettivo, in quanto impone la destinazione a parcheggio di determinati spazi senza però indicarne gli utilizzatori (si tratterebbe, secondo alcuni autori, di servitù di uso pubblico).

In altri termini, la norma, quale disposizione urbanistica, ha inteso stabilire, similmente per le distanze, l'immediata vincolatività per i privati integrativa della disciplina di cui all'art. 873 c.c. (l'espressione di tale articolo "distanza non mi-



nore...”, è quasi analoga a quella di “misura non inferiore...” usata dal cit. art. 18 l. 765/1967).

A sostegno di tale teoria si adducono sostanzialmente due argomenti.

In primo luogo, si afferma, l'art. 18 della legge ponte, essendo diretto unicamente a introdurre uno *standard urbanistico*, opera esclusivamente nei rapporti tra costruttore dell'edificio e Pubblica Amministrazione competente all'emanazione dei provvedimenti in materia urbanistica, e come tale non incide direttamente sui rapporti interprivati.

In secondo luogo, si osserva, la libera alienabilità degli spazi per parcheggio può essere agevolmente desunta dalla *ratio* della norma, la quale mira ad evitare la congestione delle strade derivante dal parcheggio indiscriminato degli autoveicoli. A questo fine è irrilevante la persona che utilizza lo spazio per parcheggio; ciò che interessa, infatti, è che detto spazio sia utilizzato per il parcheggio di autovetture: sia cioè rispettato il vincolo.

4.1.2. Secondo l'opposta teoria, definita “soggettiva” (o vincolista), gli spazi per parcheggio di cui alla legge ponte sono gravati da un vincolo inderogabile di destinazione di tipo, appunto, soggettivo, di guisa che tali spazi devono essere necessariamente utilizzati dai proprietari e/o utilizzatori delle unità

Alfano



immobiliari di cui fa parte l'edificio cui detti spazi accedono. Il vincolo opererebbe in un duplice senso.

Innanzitutto, esso porrebbe una relazione di accessorietà tra la costruzione e gli spazi per parcheggio, rilevante nei rapporti interprivati. Detta relazione potrebbe atteggiarsi in modo diverso. Se lo spazio per parcheggio è interno alla costruzione, il vincolo legale opererebbe nel senso di qualificare detto spazio quale parte comune condominiale destinata a un servizio comune di cui la legge configura l'esigenza e impone l'assolvimento. Se, invece, lo spazio è esterno il vincolo opererebbe nel senso di qualificare detto spazio quale pertinenza del fabbricato: si tratterebbe di una "pertinenza ex lege", in quanto la qualifica pertinenziale e le conseguenze giuridiche ad essa riconducibili non derivano, come di regola, dalla obiettiva destinazione al servizio della cosa principale, bensì direttamente dalla legge. In entrambi i casi il rapporto di accessorietà esistente tra l'edificio e gli spazi per parcheggio fa sì che la vendita della singola unità immobiliare, in difetto di contraria disposizione scritta ai sensi dell'art. 1117 c.c., ovvero dell'art. 818, comma 1, c.c., comporti la vendita anche dello spazio per parcheggio.

In secondo luogo, il vincolo di destinazione opererebbe nel senso di impedire che i privati, nell'esercizio della propria autonomia negoziale, possano derogare al principio della neces-



saria utilizzazione degli spazi per parcheggio da parte dei proprietari e/o utilizzatori del fabbricato. In altri termini sarebbe consentito con apposita pattuizione scritta derogare al principio *accessorium sequitur principale* solo quanto alla proprietà dello spazio per parcheggio, ma non quanto all'uso dello stesso. Si parla di un diritto di uso *ope legis*, con la conseguenza che una contraria pattuizione delle parti sarebbe nulla per contrasto con una norma imperativa ai sensi dell'art. 1418 c.c. e verrebbe sostituita di diritto dalla norma imperativa violata ai sensi dell'art. 1419, comma 2, c.c..

Destinatari del vincolo e, quindi, titolari del diritto d'uso sarebbero i proprietari delle singole unità immobiliari, alle quali potrebbero essere attribuiti uno o più posti d'auto, mentre altre ne potrebbero essere private, ovvero la "collettività condominiale" e, quindi, tutti i componenti di questa, con la conseguenza che, ove i posti auto predisposti in misura conforme allo *standard* legale non siano sufficienti ad assicurare almeno un parcheggio per ciascuna unità immobiliare, non sarebbe possibile procedere alla suddivisione dell'uso dei posti medesimi, ma detto uso dovrebbe necessariamente avvenire in modo indifferenziato e promiscuo, salva la previsione di un godimento turnario.


La teoria soggettiva si basa anch'essa su un duplice ordine di considerazioni.

coll. 1/1/1978



In primo luogo, si afferma, la *ratio* della norma depone nel senso di individuare i destinatari dell'uso degli spazi per parcheggio nelle persone che le nuove costruzioni stabilmente occupano o che ad esse abitualmente accedono. Se, infatti, la norma mira ad evitare la congestione delle strade derivante dal parcheggio indiscriminato degli autoveicoli, dovrebbe considerarsi che il maggiore e più continuativo ingombro delle strade pubbliche in prossimità degli edifici è causato dai veicoli e dalle persone che quegli edifici abitano o frequentano.

In secondo luogo, in tal modo individuati i fruitori degli spazi per parcheggio e considerata la rilevanza pubblicistica dell'interesse perseguito dalla norma, quest'ultima verrebbe ad assumere il carattere di norma imperativa, la cui violazione comporta, come detto, *ipso iure* la nullità ex art. 1418 c.c., anche in difetto di espressa comminatoria (cd. principio della nullità virtuale).

5. In giurisprudenza, fin dall'inizio, accanto all'orientamento che ha sposato una lettura "oggettiva" della norma, riconoscendo una rilevanza dell'art. 18 unicamente nel rapporto costruttore - pubblica amministrazione (Cass. 24.4.1981, n. 2452; 15.10.1982, n. 5344; 9.5.1983, n. 3179), è possibile riscontrare una tendenza della Corte, conformemente alla teoria "soggettiva", a ritenere l'area destinata a parcheggio come accessorio inscindibile dall'appartamento (Cass. 18.12.1981, n. 



6714), facendo ricorso a figure differenti a seconda dell'ubicazione del parcheggio. Se interno all'edificio, è stato considerato di uso comune dei condomini ex art. 1117 c.c.; se esterno, è stato configurato come oggetto di diritto di servitù.

5.1. In alcune pronunce si è optato per attribuire all'art. 18 operatività diretta anche nei rapporti interprivati, con il fine ultimo di tutelare l'acquirente e garantire l'effettiva destinazione del posto-auto. La salvaguardia della reale funzione del parcheggio è stata attuata attraverso un duplice strumento: attribuendo, per un verso, il diritto di comproprietà dell'area ai condomini e sanzionando, per altro verso, con la nullità, i contratti nei quali risulti esclusa la relativa zona, trattandosi di materia sottratta all'autonomia privata (Cass. 25.1.1982, n. 483). La clausola con la quale il proprietario dell'edificio si fosse riservata la disponibilità dell'area di parcheggio è stata, quindi, sanzionata con la nullità.

L'identificazione dell'art. 18 come norma cogente, nei rapporti fra i privati, ha portato altresì al riconoscimento di una sua efficacia abrogativa o sostitutiva nei confronti della clausola contrattuale ad essa contraria e, per realizzare la finalità della disposizione, al ricorso alla costituzione di un diritto reale d'uso nei confronti dell'acquirente (Cass. 7.8.1981, n. 4890)

5.2. Tale iniziale contrasto ha determinato l'intervento delle Sezioni Unite (Sez. Un. 17.12.1984, nn. 6600, 6601 e 6602), le



quali hanno affermato che l'art. 18 costituisce una disposizione imperativa ed inderogabile in correlazione agli interessi pubblicitici da esso perseguiti e che, in quanto tale, non opera soltanto nel rapporto tra costruttore-proprietario dell'edificio e Pubblica Amministrazione, ma anche nei rapporti privatistici inerenti agli spazi per parcheggio. Conseguentemente il posto-auto viene considerato parte comune dell'edificio se ricavato all'interno dello stesso e pertinenza, legata ad un vincolo di destinazione funzionale, se posto all'esterno; ciò in mancanza di un titolo attributivo della proprietà esclusiva ai singoli condomini. Le pattuizioni negoziali che, sotto forma di riserva di proprietà a favore del costruttore o di cessione a terzi, sottraggono ai condomini l'uso del parcheggio vengono considerate nulle e, di conseguenza, il contratto traslativo della proprietà di un appartamento in condominio che non prevede anche il contestuale trasferimento del posto-auto si ritiene integrato *ope legis* ex art. 1374 c.c. con il riconoscimento di un diritto reale di uso su quello spazio in favore del condomino. In questo caso viene, comunque, riconosciuto all'alienante il diritto ad un'integrazione del prezzo, nel caso in cui esso sia stato determinato solo sulla base del valore dell'appartamento.

6. Poco dopo tale intervento, è sopraggiunta la legge 28 febbraio 1985 n. 47 (c.d. condono edilizio), che all'art. 26 stabilisce "Gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.



765 costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del Codice Civile”.

I lavori preparatori dimostrano che detta norma fu scritta proprio per dirimere il contrasto di opinioni che si era creato al riguardo in dottrina e giurisprudenza (tant'è che in origine la medesima era da sola contenuta nell'art. 21 del disegno di legge governativo recante la rubrica “interpretazione autentica”), ma il risultato non è stato raggiunto e la disposizione ha determinato immediatamente il sorgere di una *querelle* sulla sua natura di norma di interpretazione o di innovazione.

6.1. Certamente l'art. 26 cit. ha definitivamente sancito la sussistenza del rapporto di accessorietà, proprio delle pertinenze, del posto auto rispetto al fabbricato, come era stato già individuato dai sostenitori della teoria soggettiva.

Parimenti, conformemente alla teoria oggettiva, il richiamo all'art. 818 c.c. (che, al secondo comma, stabilisce che “le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici”) consente di affermare con sicurezza la alienabilità del posto auto separatamente dall'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza.

Il riconoscimento della natura di pertinenza integra uno specifico tipo di regolamentazione dei rapporti interpretati in base al quale il proprietario che vende l'immobile ad altro soggetto può ben riservarsi la proprietà dell'area di parcheggio



con il solo obbligo di rispettare il vincolo di destinazione. L'art. 26 cit. ha pur sempre rilevanza pubblicistica, ma il rinvio alla normativa codicistica è segno dell'indifferenza del legislatore nei confronti della titolarità dell'area e delle situazioni giuridiche che su di essa possono incidere rispetto alla effettiva funzione di utilità sociale alla quale il bene assolve.

Conseguentemente si è ritenuto da alcuni autori che la norma ha natura interpretativa ed è, pertanto, dotata di efficacia retroattiva, da altri carattere innovativo e, quindi, ha inteso liberalizzare la circolazione del bene parcheggio soltanto limitatamente agli atti posti in essere dopo la sua entrata in vigore.

7. In ambito giurisprudenziale, dopo il susseguirsi di pronunce contraddittorie (a favore del carattere innovativo dell'art. 26: Cass. 6.5.1966, n. 3370; di senso contrario: Cass. 9.6.1987, n. 5036 e 29.2.1988 n. 2129), sono intervenute le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza 18 luglio 1989, n. 3363, affermando che "gli spazi a parcheggio sono liberamente alienabili, ma nei limiti della destinazione a parcheggio non modificabile e del diritto reale di uso esclusivo riconosciuto agli utenti degli alloggi". Al riguardo hanno ribadito che la norma urbanistica (art. 18 l. 765/1967), che imponga vincoli o limiti alla proprietà, ha natura imperativa e inderogabile non solo nei rapporti fra costruttore e Pubblica Ammi-



nistrazione, in quanto norma di azione, ma anche nei rapporti tra costruttore e terzi che da quei vincoli o limiti ricevono un vantaggio, in quanto norma di relazione. Il vincolo di destinazione permanente a parcheggio va inquadrato nella categoria delle "limitazioni legali della proprietà privata per scopo di pubblico interesse" e si conforma *ope legis* in un diritto reale di uso dell'area di parcheggio in favore del condominio. L'inderogabilità comporta la nullità dei patti contrari e la loro sostituzione con le previsioni della legge. L'art. 26 della l. 47/1985 non ha portata innovativa, ma confermativa del regime della legge 765/1967, proprio in forza del riferimento al vincolo pertinenziale.

7.1. In altri termini, il vincolo che grava sulle aree a parcheggio ha natura non solo oggettiva ma anche soggettiva, ha natura reale e si trasferisce, automaticamente, con il trasferimento della titolarità dell'abitazione: è un diritto reale d'uso, di natura pubblicistica, che la legge pone a favore dei condomini del fabbricato cui accede, e limita il diritto di proprietà dell'area. E' possibile che il bene appartenga al costruttore, o ad un solo condomino, o ad un terzo soggetto estraneo, ma tutti i condomini devono poterne godere, per quanto riguarda l'uso (v. fra tante: Cass. 9.5.1991, n. 5180; 28.10.1992, n. 11731; 27.12.1994, n. 11188; 7.3.1997, n. 2036; 30.1.2000, n. 982; 11.1.2001, n. 341; 7.6.2002, n. 8262).

Allybank



7.2. Tale interpretazione giurisprudenziale ha suscitato sia critiche che adesioni in campo dottrinario. Si è, infatti, osservato da alcuni autori che sarebbe stata forzata la portata dell'art. 818 c.c. ed introdotto un nuovo rapporto tra il bene principale e quello accessorio non più "durevole" ma piuttosto "perpetuo", in contrasto con la disciplina codicistica. Si è, quindi, proposta una diversa lettura della norma che consiste nel riconoscere al parcheggio di cui all'art. 18 l. 765/1967 la funzione di parcheggio di zona, quartiere o isolato, in quanto la decongestione del traffico locale sarebbe assicurata ugualmente e non verrebbe certo lesa la destinazione permanente dell'area comunque a parcheggio. Secondo altri autori, invece, il procedimento interpretativo va condiviso perché sarebbe stato avallato e confermato il dettato legislativo sia della legge ponte che della legge sul condono ponendosi come punto di collegamento tra le due normative.

8. E', però, intervenuto nuovamente il legislatore con la legge 24 marzo 1989, n. 122 (c.d. legge Tognoli).

L'art. 2 di detta legge ha innanzitutto modificato l'art. 41 *sexies* della l. 17.8.1942 n. 1150, nel senso di aumentare la quantità delle aree da destinare a parcheggio delle nuove costruzioni, portando il rapporto tra tali aree e la volumetria del fabbricato ad un metro quadro per ogni dieci metri cubi di co-



struzione (considerando, quindi, le aree di parcheggio uno *standard urbanistico*).

Di più importante rilievo giuridico è l'art. 9, ove prevede che "i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero in locali siti al piano terreno parcheggi da destinarsi a pertinenza delle singole unità immobiliari e ciò anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti" (comma 1), stabilendo la soggezione di tali interventi - anziché a concessione edilizia - a sola autorizzazione gratuita (comma 2) e richiedendo un *quorum* ridotto per le delibere condominiali necessarie per l'approvazione degli interventi in oggetto (comma 3). In ogni caso, è previsto che i parcheggi, così realizzati, "non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli" (comma 4).

8.1. Tale normativa, dettata con riferimento ai soli parcheggi costruiti con le agevolazioni della legge Tognoli, è stata incredibilmente invocata a proprio favore da entrambi gli orientamenti contrapposti.

I fautori della teorica oggettiva, infatti, hanno sostenuto che, se il legislatore del 1989 ha sancito il divieto di circolazione del parcheggio separatamente dall'unità immobiliare di cui questo costituisce pertinenza soltanto con riferimento ai parcheggi costruiti con le agevolazioni previste dalla predetta



legge, evidentemente egli ha presupposto che nessun regime vincolistico sussiste per gli altri parcheggi.

I sostenitori della teoria soggettiva, per converso, hanno intravisto nella legge Tognoli la conferma dell'inderogabilità del vincolo soggettivo di destinazione già sancito nella legge ponte. Tuttavia tale ragionamento è apparso viziato da una petizione di principio. Infatti l'art. 9 della legge Tognoli detta una disciplina vincolistica diversa da quella che, secondo gli stessi fautori della teoria soggettiva, vige per i parcheggi di cui alla legge ponte, i quali possono sicuramente essere alienati separatamente dall'unità immobiliare cui accedono, fermo restando - sempre secondo tale teoria - il diritto di uso in capo al proprietario e/o utilizzatore dell'immobile principale. In realtà, a ben vedere, la *ratio* del divieto di circolazione dei parcheggi di cui alla legge Tognoli ben può ravvisarsi nell'intento di evitare speculazioni da parte di chi ha usufruito di speciali deroghe ed agevolazioni per la realizzazione degli stessi.

8.2. Certo è che il susseguirsi degli interventi legislativi nella materia in oggetto ha fatto evidenziare, secondo dottrina e giurisprudenza, tre diverse tipologie di parcheggi, ciascuna caratterizzata da una propria disciplina: a) parcheggi soggetti a vincolo di destinazione, cioè "a utilizzazione vincolata", ai quali inerisce una qualificazione pertineziale ex lege, in quanto realizzati ai sensi dell'art. 18 della legge ponte (poi integrata dall'

Chilpank



art. 26 della legge sul condono); b) parcheggi soggetti a vincolo di destinazione e a vincolo di inscindibilità dall'unità principale, cioè "a utilizzazione vincolata" e, al tempo stesso, "a circolazione controllata", perché costruiti in base alla legge Tognoli (122/1989); c) parcheggi non rientranti in tali due specie, soggetti alla regole del diritto comune e, quindi, "a utilizzazione e a circolazione libera", non vincolata in base a speciali limiti (inderogabili) di legge.

9. E' opinione delle Sezioni Unite, al fine di risolvere la questione di diritto e definire il contrasto, che debba accogliersi, alla stregua delle considerazioni di seguito esposte, l' orientamento secondo il quale i parcheggi realizzati in eccedenza rispetto alla superficie minima richiesta dalla legge (art. 18 l. 765/ 1967) non sono soggetti ad alcun diritto d'uso da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari dell'edificio, sicché il proprietario originario del fabbricato può legittimamente riservarsi, o cedere a terzi, la proprietà di tali parcheggi, purché nel rispetto del vincolo di destinazione nascente da atto d'obbligo.

9.1. L'affermazione che i parcheggi ex art 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 (legge ponte) sono gravati da un vincolo di destinazione non solo di natura pubblicistica ma anche di carattere soggettivo, sicché destinatari del diritto reale d'uso sono i proprietari e/o utilizzatori delle unità immobiliari alle



quali essi accedono ovvero la collettività condominiale del fabbricato, è l'esito di un processo interpretativo ("creativo") fondato su generico riferimento allo spirito ovvero finalità ulteriore della legge, piuttosto che determinatamente su singole e specifiche disposizioni normative, che anzi non collimano perfettamente con il ravvisato vincolo soggettivo (v. quanto detto a proposito dell'art. 26 l. 28.2.1985 n. 47, ancorché definitivamente abrogato dall'art. 136, comma 2, lett. f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), dato che la norma ha inteso porre uno *standard urbanistico*, cioè regolamentare l'attività di costruzione, stabilendo quando parte della stessa o dell'area ad essa inerente deve essere destinata a parcheggio, ma non l'attività di fruizione o negoziazione della stessa.

9.2. Estendere ai parcheggi realizzati in eccedenza il vincolo soggettivo, con conseguente attribuzione del diritto d'uso ai proprietari delle unità immobiliari dell'edificio, riconoscimento dell'inscindibilità del vincolo e nullità degli atti negoziali, significa disconoscere ogni distinzione tra parcheggi rientranti nello *standard* legale e quelli che, invece, da tale *standard* eccedono (distinzione alla quale, peraltro, facevano espresso riferimento i DD.LL. 6.8.1993, n. 281 e 30.5.1994, n. 326 – ancorché mai convertiti in legge – laddove prevedevano la sostituzione del 5 comma dell'art. 9 l. 122/1989, con il seguente: "5. i parcheggi realizzati ai sensi del comma 1 del presente articolo, nei limiti



della quantità di cui all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, non possono essere ceduti separatamente dell'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli").

9.3. Anche se non esiste un criterio per l'individuazione dei parcheggi rientranti nello *standard* urbanistico da quelli eccedenti rispetto al medesimo (normalmente l'individuazione dovrebbe essere effettuata in sede di redazione del progetto di costruzione approvato dal competente Comune, ovvero, in mancanza, rimessa all'autonomia delle parti), costituisce un dato pacifico la loro distinzione e la dottrina è unanime nell'inquadrare i parcheggi che eccedono lo *standard* vincolistico tra quelli a utilizzazione e circolazione libera (di cui sopra sub lett. c) del n. 8.2).

10. L'argomento fondamentale che si adduce favore dell'applicazione all'intera superficie, ancorché realizzata in eccedenza, del regime di cui all'art. 18 della legge 765/1967, è, come sopra accennato, il seguente. Una volta accertato che il proprietario-costruttore, con l'atto d'obbligo, ai fini della concessione edilizia, si è impegnato a destinare a parcheggio una determinata superficie, il vincolo derivante dal cit. art. 18 deve ritenersi esteso all'intera superficie, a nulla rilevando l'eventuale eccedenza di essa rispetto a quella risultante dal



rapporto area-cubatura di cui alla citata norma, tanto più che tale rapporto deve considerarsi imm modificabile solo nel minimo se è vero che la norma stessa si limita a prescrivere che la misura degli spazi da riservare a parcheggi sia non inferiore a un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

10.1. L'argomento non persuade e nel sistema si rinven gono considerazioni contrarie di maggior peso.

L'atto d'obbligo non può essere inquadrato nel paradigma del contratto a favore di terzi previsto dall'art. 1411 c.c., poiché, come è stato più volte affermato dalle Sezioni Unite, ai fini della giurisdizione, la convenzione (o atto d'obbligo) tra un Comune e un privato costruttore, con la quale quest' ultimo, al fine di ottenere il rilascio di una concessione edilizia, si obbliga ad un *facere* o a determinati adempimenti nei confronti dell'ente pubblico non solo non costituisce un contratto di diritto privato, ma non ha neppure specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento dei contrapposti interessi delle parti stipulanti, configurandosi semplicemente come atto intermedio del procedimento amministrativo volto al conseguimento del provvedimento concessorio finale, dal quale promanano soltanto poteri autoritativi della P.A., senza alcuna possibilità per i terzi privati di accampare diritti sulla base di esso (v. fra tante: Sez. Un. 20.4. 1998, n. 4016; 11.7.1994, n. 6527; 24.6.1992, n. 7773).



La concessione edilizia, come è stato costantemente affermato in giurisprudenza, non può mai pregiudicare né costituire diritti a favore di terzi (v. fra tante: Cass. 25.10.2001, 13170; 11.5.2000, n. 6038; 3.4.1998, n. 3428).

10.2. Il concetto di "pertinenza ex lege" (cd. pertinenza urbanistica) riguarda esclusivamente lo spazio *standard* di parcheggio stabilito dalla legge, ma non anche quello eccedente tale misura, in ordine al quale è configurabile soltanto una "pertinenza volontaria", in base all'art. 817 c.c.. Nel senso, che, mentre il rapporto pertinenziale "ex lege" che si costituisce tra il fabbricato e l'area da destinare a parcheggio (con diritto d'uso da parte dei proprietari o occupanti le singole unità immobiliari) trova la sua fonte nella norma imperativa che determina ed impone l'esistenza dell'inderogabile vincolo pubblicistico di servizio con il fabbricato, l'eventuale rapporto pertinenziale che può sorgere tra lo stesso fabbricato e la superficie eccedente quella vincolata è geneticamente collegato esclusivamente ai modi ordinari con cui esso si costituisce, secondo, cioè, la effettiva destinazione della cosa e secondo la volontà del proprietario.

11. La norma che pone "limiti legali alla proprietà" non consente applicazione analogica, sia essa dettata da ragioni di interesse generale a carattere pubblicistico, ovvero da esigenze sociali di contemperare gli interessi di ciascun proprietario



con quelli degli altri, onde non è configurabile la costituzione ovvero l'estensione di limitazioni del diritto di proprietà oltre i casi tassativamente previsti dalla legge.

11.1. Il vincolo di destinazione a parcheggio di un'area, in virtù di atto d'obbligo, essendo di natura convenzionale, può essere modificato dalle parti e non richiede che tale area sia predeterminata nella sua estensione, stante il principio di autonomia.

Il vincolo di destinazione per legge di un'area a parcheggio, essendo di natura inderogabile, non può essere modificato dalle parti e richiede che tale area sia predeterminata nella sua estensione, in base a criteri di certezza e indisponibilità dell'imposizione, onde è giusto, anche ai fini della libera circolazione dei beni e dell'iniziativa economica, che tale vincolo sia stabilito nel minimo.

12. Un ultimo argomento proviene dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni in materia edilizia, come modificato e integrato dal decreto legislativo 27.12.2002, n. 301.

L'art. 137 del suddetto T.U. prevede che "all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, il comma 2 è sostituito del seguente: '2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a denuncia di inizio di attività'."



Gli effetti di questa modifica appaiono di tutto rilievo, posto che il titolo abilitativo alla realizzazione del posto auto è oggi costituito non più dall'autorizzazione bensì dalla denuncia di inizio di attività. Non si ha più un provvedimento, come quello dell'autorizzazione, con allegato atto d'obbligo da cui poter desumere i riferimenti inerenti al parcheggio.

15. Il contrasto giurisprudenziale, pertanto, va risolto affermandosi che i parcheggi realizzati in eccedenza rispetto allo spazio minimo richiesto dalla legge (art. 18 legge 6.8.1967, n. 765), non sono soggetti a vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari del fabbricato, conseguentemente l'originario proprietario-costruttore del fabbricato può legittimamente riservarsi, o cedere a terzi, la proprietà di tali parcheggi, nel rispetto del vincolo di destinazione nascente da atto d'obbligo.

16. Il principio comporta, quindi, il rigetto del terzo motivo di ricorso, nonché dei connessi punti di cui al quarto, sesto, settimo e ottavo motivo.

17. Anche il primo e secondo mezzo, che vanno congiuntamente esaminati per la connessione logica che presentano, sono da rigettare.

L'impugnata sentenza, con indagine di fatto, incensurabile in questa sede di legittimità, ha innanzitutto accertato, sulla scorta della c.t.u., che l'area di parcheggio asservita (dovendosi in questa comprendere anche le rampe di accesso e gli svin-



coli), data in comproprietà ai proprietari delle unità immobiliari del fabbricato, soggetta a diritto d'uso da parte degli stessi, è rispettosa (e sul punto non c'è censura) di quella (mq. 207) minima da riservarsi inderogabilmente ai condomini nella proporzione prevista dalla legge 765/1967.

Conseguentemente ha escluso da tale diritto di comproprietà l'invocata superficie di mq. 435 di parcheggio, prevista nel progetto approvato con la prima concessione edilizia, osservando che quella "superficie è stata variata", cioè cambiata in senso quantitativo con i successivi atti d'obbligo (del febbraio e marzo 1988). Non si è trattato, quindi, nella specie, di una "variante" in senso tecnico, né di una attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, subordinata a concessione, come assumono i ricorrenti, ma di determinazione quantitativa della superficie da destinare a parcheggio.

Correttamente l'impugnata sentenza ha ritenuto che i contratti preliminari erano stati superati dai rogiti definitivi di compravendita, ai quali bisognava fare riferimento ai fini dell'individuazione della comune volontà delle parti. Interpretando tali contratti, con adeguata motivazione, la Corte di merito ha escluso che l'area di parcheggio eccedente quella minima prevista dall'art. 18 legge 765/1967 fosse compresa nelle varie compravendite, data la specifica clausola di riserva di proprie-



tà a favore della soc. S.I.M... Del tutto generico è il richiamo da parte dei ricorrenti ad elementi di segno contrario.

18. Il quarto motivo, ribadito il rigetto del punto collegato al principio di diritto sopra affermato, è privo di pregio nella restante parte, perchè l'impugnata sentenza con sufficiente argomentazione ha escluso qualsiasi risarcimento del danno, avendo ritenuto: a) non sussistente l'invocato dolo incidente (art. 1440 c.c.), per assenza di qualsiasi raggiro; b) non provato il pregiudizio conseguente alle dedotte difformità del garage (artt. 1480 e 1489 c.c.); c) non violati gli artt. 871 e 872 c.c., per essere stati i parcheggi realizzati in conformità delle disposizioni di legge e delle norme regolamentari.

19. Parimenti destituito di fondamento è il quinto mezzo, atteso che l'impugnata sentenza ha giustificato il diniego di risarcimento per inagibilità (temporanea) del garage in base a mancanza di prova del danno.

20. In ordine al sesto, settimo e ottavo motivo, già scriminati in collegamento con il terzo, c'è solo da aggiungere che la Corte d'appello ha spiegato perché l'area di mq. 890, in eccedenza rispetto a quella minima dello *standard* edilizio, benché vincolata a parcheggio, in base ad atto d'obbligo, non poteva ritenersi soggetta a diritto d'uso da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari dell'edificio. Ha altresì giustificato l'inapplicabilità nella specie dell'art. 2 legge 122/1989, in forza



del principio di irretroattività della legge, nonché la validità della clausola con la quale la S.I.M. si era riservata la proprietà dell'area di parcheggio perché relativa a quella realizzata in eccedenza, essendo stata trasferita in comproprietà dei singoli acquirenti delle unità immobiliari la superficie di cui alla misura legale (*standard edilizio*).

21. In base alle considerazioni svolte, il ricorso va, quindi, rigettato.

Sussistono giusti motivi per compensare interamente tra le parti le spese del presente giudizio.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio delle Sezioni Unite della Corte Suprema di Cassazione, il 17 febbraio 2005.

IL CONSIGLIERE EST.

Antonino Gelpi

IL PRIMO PRESIDENTE AGG.

Manfredi

IL CANCELLIERE C1
Giovanni Giambattista

G. Giambattista

Depositata in Cancelleria
oggi, **15 GIU. 2005**
IL CANCELLIERE C1
Giovanni Giambattista



G. Giambattista

N.1 COPIA: Per Studio
DIRITTI €ur: 6,2
BOLLIN.: 0
DAL SIG.: ANCE
IL: 05/07/2005

Numero: 12793

Anno: 2005

Civile

N.1 COPIA: Per Studio DIRITTI €ur: 6 2 BOLLIN.: 0 DAL SIG.: SOLE IL: 16/06/2005	N.1 COPIA: Per Studio DIRITTI €ur: 6 2 BOLLIN.: 0 DAL SIG.: DNN IL: 16/06/2005	N.1 COPIA: Per Studio DIRITTI €ur: 6 2 BOLLIN.: 0 DAL SIG.: D&G IL: 16/06/2005	N.4 COPIE: Per Studio DIRITTI €ur: 6 2 BOLLIN.: 0 DAL SIG.: SOLE IL: 15/06/2005
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------