

## Parcheggi e normativa urbanistica

*La speciale normativa urbanistica, dettata dalla L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, introdotto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio determinando, mediante tale vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condomini dell'edificio, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione. Pertanto, ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omesso qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con conseguente legittimazione dell'amministratore di condominio ad esperire, riguardo ad esse, le azioni contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere il ripristino dei luoghi ed il risarcimento dei danni, giacchè rientranti nel novero degli "atti conservativi", al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 c.c., n. 4.*

### **Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 21.2.2018, n. 4255**

*...omissis...*

Su proposta del relatore - che riteneva che il ricorso principale potesse essere rigettato per manifesta infondatezza ed il ricorso incidentale potesse, invece, essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), - il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I ricorrenti principali hanno presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., comma 2.

I primi tre motivi del ricorso principale denotano tutti carenze dei requisiti di specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata. In particolare, il terzo motivo rivolge inammissibilmente le sue censure contro la sentenza di primo grado, anzichè contro quella d'appello, che costituisce l'unico oggetto del ricorso per cassazione. Il primo ed il secondo motivo del ricorso di D.G.G. e L.B.V., invece, non colgono la specifica ratio decidendi della sentenza impugnata, la quale ha distinto, in termini di legittimazione all'azione dell'amministratore del condominio e di conseguente titolarità del diritto risarcitorio, tra lo scantinato gravato di vincolo di destinazione a parcheggio, e perciò ritenuto dalla Corte ex se appartenente ai singoli condomini, e il cortile retrostante il fabbricato, del quale è stata affermata la condominialità.

E' invece fondato il ricorso incidentale, in quanto la Corte d'Appello di Palermo, negando la legittimazione ad agire dell'amministratore con riguardo allo scantinato gravato dal vincolo di destinazione a parcheggio, non si è uniformata alla consolidata interpretazione di questa Corte, secondo cui la speciale normativa urbanistica, dettata dalla L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, introdotto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, si

limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio determinando, mediante tale vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condomini dell'edificio, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione. Pertanto, ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omissivo qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con conseguente legittimazione dell'amministratore di condominio ad esperire, riguardo ad esse, le azioni contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere il ripristino dei luoghi ed il risarcimento dei danni, giacchè rientranti nel novero degli "atti conservativi", al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 c.c., n. 4, (Cass. Sez. 6 - 2, 08/03/2017, n. 5831; Cass. Sez. 2, 16/01/2008, n. 730; Cass. Sez. 2, 18/07/2003, n. 11261). L'accoglimento del ricorso incidentale comporta l'assorbimento del quarto motivo del ricorso principale, che ulteriormente pone la questione della concreta individuazione degli spazi vincolati alla destinazione a parcheggio, dovendo comunque il giudice di rinvio accertare sia l'applicabilità del vincolo pubblicistico di destinazione sulle aree destinate a parcheggio oggetto di causa, sia, soprattutto, il regime proprietario di tali aree, al fine di verificare se vi fosse stata una riserva di proprietà da parte del costruttore o, in mancanza, se tali spazi fossero divenuti condominiali.

La sentenza impugnata va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo, che deciderà la causa uniformandosi al richiamato principio di diritto e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

pqm

La Corte accoglie il ricorso incidentale, rigetta i primi tre motivi del ricorso principale, dichiara assorbito il quarto motivo del ricorso principale, cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della 6-2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 18 gennaio 2018.

Depositato in Cancelleria il 21 febbraio 2018