



N. 9090/12

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SESTA - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. Umberto Goldoni - Presidente
Dott. Ettore Bucciante - Consigliere
Dott. Bruno Bianchini - Consigliere
Dott. Stefano Petitti - Consigliere
Dott. Mario Bertuzzi - Consigliere rel. est.
ha pronunciato la seguente

R.G.3034/11.

Ud.20.4.2012.

Oggetto: condominio,
parcheggio.

C.T.
URON 3030

ORDINANZA

sul ricorso proposto da:

V [] A [], residente in Modena, e G [] s.r.l., con sede in Modena, in persona del legale rappresentante ing. B [] F [], rappresentati e difesi per procura in calce al ricorso dall'Avvocato Alessandro Mondini, elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avvocato Maria Chiefari in Roma, via Antonio Pacinotti n. 5/d.

Ricorrenti

contro

S [] Immobiliare s.r.l., con sede in Modena, in persona del legale rappresentante sig. R [] B [], rappresentata e difesa per procura in calce al controricorso dagli Avvocati Cesare Filippo Canarini e Guido Orlando, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Roma, P.zza Cola di Rienzo n. 69.

Controricorrente

avverso la sentenza n. 715 della Corte di appello di Bologna, depositata l'8 luglio 2010;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20 aprile 2012 dal consigliere relatore dott. Mario Bertuzzi;

3097
12

R.G. N. 3034/11.

udite le conclusioni del Procuratore Generale, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Maurizio Velardi.

FATTO E DIRITTO

La Corte,

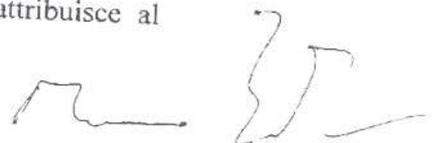
letto il ricorso proposto, con atto notificato il 21 gennaio 2011, da e dalla s.r.l. per la cassazione della sentenza n. 715 della Corte di appello di Bologna, depositata l'8 luglio 2010, notificata il 25 novembre 2010, che, in riforma della pronuncia di primo grado, aveva respinto la domanda da loro proposta quali proprietari di unità immobiliari facenti parte del Condominio Residenziale , sito in Modena via , diretta ad accertare che i posti auto ivi esistenti, di proprietà della convenuta Immobiliare s.r.l., erano gravati da un diritto d'uso in favore dei condomini, con conseguente limitazione del diritto di disponibilità degli stessi da parte della convenuta;

letto il controricorso ed il ricorso incidentale della società Immobiliare;

vista la relazione redatta ai sensi dell'art.380 *bis* cod. proc. civ. dal consigliere delegato dott. che ha concluso per la fondatezza del ricorso, osservando che:

- “ l'unico motivo del ricorso principale denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 41 *sexies* della legge n. 1150 del 1942 nonché vizio di motivazione, lamentando che la sentenza impugnata, pur dando atto della inapplicabilità nella fattispecie *ratione temporis* della nuova disposizione di cui all'art. 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005, abbia negato che la disposizione citata di cui all'art. 41 *sexies* ponesse vincoli d'uso in favore degli occupanti dell'edificio nei confronti degli spazi interni ai fabbricati destinati a parcheggio, affermandone, in contrasto con la giurisprudenza di legittimità, la loro piena disponibilità e commerciabilità da parte del proprietario “;

- “ il motivo appare manifestamente fondato, apparendo la *ratio decidendi* accolta dalla sentenza impugnata in contrasto con l'orientamento di questa Corte, secondo cui la norma di legge posta dall'art. 41 *sexies* citato, come modificata dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, attribuisce al



R.G. N. 3034/11.

soggetto che abita stabilmente l'unità immobiliare sita nell'edificio un diritto reale d'uso sullo spazio destinato a parcheggio interno che non ecceda il limite minimo prescritto dalla legge, con l'effetto che gli atti di disposizione dello stesso da parte del suo titolare incontrano un limite interno nell'obbligo di rispettare e quindi salvaguardare tale vincolo di destinazione (Cass. n. 15509 del 2011; Cass. n. Cass. n. 13857 del 2001; Cass. n. 4197 del 2000) “;

- “ l'unico motivo del ricorso incidentale, che denunzia il vizio di omessa pronuncia sulla richiesta della convenuta - appellante di risarcimento del danno, va dichiarato assorbito “;

rilevato che la relazione è stata regolarmente comunicata al Procuratore Generale, che non ha svolto controsservazioni, e notificata alle parti e che la sola parte resistente ha depositato memoria;

considerato che la memoria depositata non apporta argomenti di diritto nuovi e diversi rispetto a quelli già esaminati nella suddetta relazione;

che le argomentazioni e la conclusione della stessa meritano di essere interamente condivise, apparendo rispondenti sia a quanto risulta dall'esame degli atti di causa, che all'orientamento della giurisprudenza di questa Corte sopra indicato, cui questo Collegio ritiene di dover dare piena adesione, meritando altresì aggiungere che alla nuova disposizione posta dall'art. 12 della legge n. 246 del 2005 non solo va negata efficacia retroattiva, ma va altresì disconosciuta qualsiasi natura di interpretazione autentica della precedente disciplina, difettando il presupposto necessario a tal fine, rappresentato dalla incertezza applicativa della disciplina anteriore (Cass. n. 378 del 2010; Cass. n. 4264 del 2006);

che, pertanto, il ricorso principale va accolto e la causa rinviata, anche per la liquidazione delle spese, ad altra Sezione della Corte di appello di Bologna, che si atterrà, nel decidere, al seguente principio di diritto:

“ L'art.12, nono comma, della legge n. 246 del 2005, che ha modificato l'art. 41 *sexies* della legge n.1150 del 1942, in base al quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, non ha effetto retroattivo né natura interpretativa; ne consegue che la disciplina anteriore di cui all'art. 41 *sexies*, che attribuisce al soggetto che abita stabilmente l'unità immobiliare sita nell'edificio un diritto reale d'uso sullo spazio destinato a parcheggio interno che non ecceda il limite



minimo prescritto dalla legge, trova applicazione nei casi in cui, al momento della entrata in vigore della nuova disciplina, risultino già stipulati gli atti di vendita delle singole unità immobiliari “;

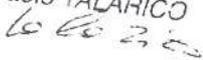
P.Q.M.

accoglie il ricorso principale, dichiara assorbito l'incidentale, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la liquidazione delle spese, ad altra Sezione della Corte di appello di Bologna.
Così deciso in Roma, il 20 aprile 2012.

Il Presidente

Dott. Umberto Goldoni



Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO


DEPOSITATO IN CANCELLERIA
2012 GIU 5

Roma,

Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO

