

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio la [redacted] esponendo che:

- il 18.4.94 avevano acquistato dalla convenuta un appartamento sito in [redacted] via [redacted]
- in tale contratto non era stata identificata l'autorimessa pertinenziale dell'appartamento compravenduto;
- sia in forza della L.122/89, sia in forza dei provvedimenti comunali relativi alla pratica edilizia avente ad oggetto l'edificazione dello stabile in questione, il vincolo di pertinenzialità fra l'appartamento e l'autorimessa emergeva inequivocabilmente;
- in conseguenza dell'indisponibilità dell'autorimessa avevano subito danni.

Premesso quanto precede, gli attori chiedevano che, previa identificazione ed assegnazione dell'autorimessa pertinenziale all'unità abitativa acquistata, la convenuta fosse condannata a rilasciare in loro favore una delle autorimesse di sua proprietà esistenti nello stabile e che fosse, inoltre, condannata a restituire loro la quota di spese condominiali relativa all'area delle autorimesse indebitamente percepita, nonché a risarcire i danni, quantificati fino al momento della proposizione della domanda in complessive L. [redacted] il tutto con vittoria di spese.

La convenuta si costituiva eccependo che nel contratto di compravendita la cessione del box era stata esclusa; in ogni caso, affermava di essere dalla legge autorizzata a non cedere ai singoli proprietari degli appartamenti le autorimesse e di essere libera di cederle a terzi, a condizione del mantenimento del vincolo di destinazione d'uso; negava qualsiasi diritto degli attori al risarcimento dei danni e concludeva per il rigetto delle domande; in via riconvenzionale subordinata, per il caso in cui fosse stato riconosciuto il diritto delle controparti al trasferimento della proprietà, chiedeva che gli attori fossero condannati al pagamento del prezzo relativo all'autorimessa per un importo pari a L. [redacted] oltre IVA o alla diversa somma ritenuta di giustizia, oltre rivalutazione monetaria e interessi sulla somma rivalutata; con il favore delle spese e con condanna degli attori ai sensi dell'art.96 c.p.c..

Dopo l'udienza di comparizione delle parti, esperito il tentativo di conciliazione, il G.I. concedeva i termini per deduzioni di prova. Con ordinanza riservata del 4.2.03 il G.I. stesso non ammetteva i mezzi di prova dedotti dalle parti e disponeva c.t.u..

All'esito delle operazioni peritali veniva disposta la convocazione del consulente per chiarimenti. Il c.t.u. depositava relazione integrativa. Il G.I., ritenuta la causa matura

per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni. All'udienza all'uopo fissata, costituitosi nuovo difensore per gli attori e rigettate le istanze della convenuta dirette alla riconvocazione del c.t.u. a chiarimenti e/o al rinnovo della consulenza, il G.I. dichiarava inammissibile la querela proposta dagli attori medesimi avverso la relazione del c.t.u. e, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata nei limiti di cui appresso.

Come è già stato osservato in fase istruttoria, per giurisprudenza costante "l'art.41-sexies della legge 17 agosto 1942 n.1150 introdotto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n.765 il quale prescrive che, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza di queste, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, pone un vincolo pubblicistico di destinazione, che non può subire deroga negli atti privati di disposizione degli spazi stessi, le cui clausole difformi sono, perciò, sostituite di diritto dalla norma imperativa. Tale regime, che è restato immutato anche dopo l'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985 n.47, che all'art.26, ultimo comma, di detta legge, nello stabilire che gli spazi di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967 n.765 costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi degli artt.817, 818, 819 cod. civ., non ha portata innovativa assolvendo soltanto alla funzione di conferire certezza testuale alla già evincibile regola secondo cui detti spazi possono essere oggetto di atti o rapporti separati, fermo restando quel vincolo pubblicistico, ha trovato conferma nella legge 24 marzo 1989 n.122 (recante disposizioni in materia di parcheggi e di aree urbane maggiormente popolate) che, nel raddoppiare la superficie minima obbligatoria degli spazi da destinarsi ad aree di parcheggio, nelle nuove costruzioni (art.2) contempla l'inderogabilità del vincolo suddetto come connotazione necessaria del rapporto pertinenziale" (Cass. sent. n.7631 del 10.7.91).

La natura pubblicistica della disciplina in materia comporta l'invalidità parziale degli atti negoziali conclusi in violazione del vincolo suddetto: "la nullità della vendita di un appartamento, nella parte in cui, rispetto all'area destinata a parcheggio di autovetture ai sensi dell'art.18 della legge 6 agosto 1967 n.765, non ne attribuisca all'acquirente la proprietà od altro diritto reale idoneo ad assicurarne il godimento senza limiti temporali (salvo restando il proporzionale aumento del prezzo nel rispetto dell'equilibrio delle reciproche prestazioni), discende dall'inderogabilità del vincolo di destinazione di detta area, che, fissato dalla citata norma, e da ultimo ribadito



dall'art.9 della legge 24 marzo 1989 n.122, non è stato escluso "medio tempore" dall'art.26 della legge 28 febbraio 1985 n.47" (Cass. sent. n.2004 del 25.2.91).

Pertanto, il rapporto pertinenziale voluto dalle norme avrebbe potuto venir meno solo in seguito a un'espressa volontà delle parti e, più in particolare, a una esplicita rinuncia da parte degli acquirenti. La semplice mancanza di qualunque pattuizione in ordine alla pertinenza, come avvenuto nella compravendita in oggetto, è palesemente insufficiente ad escludere il vincolo pertinenziale e, anzi, in conseguenza della nullità parziale del contratto sul punto, comporta l'integrazione del testo negoziale e il trasferimento, in capo agli acquirenti, del diritto di proprietà sull'autorimessa, previa individuazione e assegnazione della stessa.

Conformemente al principio enunciato dalla S. C. a sezioni unite (sent. n.9361 del 5.11.96, già ricordata nell'ordinanza 4.2.03), il giudice, "pronunciando il trasferimento dell'indicato diritto d'uso [nella specie, diritto di proprietà - n.d.e.], deve anche pronunciare il riconoscimento del diritto del venditore al relativo compenso".

In ordine all'autorimessa da assegnare agli attori, il c.t.u. è giunto all'individuazione del box, sito nel secondo piano sotterraneo dello stabile e identificato catastalmente al foglio 190, mapp.231, sub.66.

Non si comprende il perchè delle vivaci contestazioni degli attori e, addirittura, della querela di falso (di cui va ribadita l'inammissibilità) proposta contro la relazione del c.t.u. e tendenti ad inficiare l'opera del consulente. Se anche fosse vero che la [REDACTED] è tuttora proprietaria di altri box oltre quello indicato come unico residuo dal c.t.u., non si capisce in base a quale criterio dovrebbe essere preferibile l'assegnazione di una diversa autorimessa. Gli attori affermano che gli altri box da loro individuati risponderebbero maggiormente al rapporto di pertinenzialità con l'appartamento di loro proprietà. Si tratta di un'affermazione apodittica, senza alcun riscontro nelle risultanze in atti; gli stessi attori, del resto, non sono in grado di indicare neppure un motivo che supporti oggettivamente la loro affermazione.

Non può, dunque, che seguirsi l'indicazione del c.t.u..

Il trasferimento della proprietà va subordinato al pagamento in favore della convenuta della somma di Euro [REDACTED] pari al valore del bene quantificato dallo stesso c.t.u. nella relazione suppletiva del 17.11.03.

In ordine alle ulteriori domande degli attori va osservato che:

- non è dovuto il risarcimento del danno per l'indisponibilità dell'autorimessa dalla data della compravendita immobiliare ad oggi, in quanto gli attori pretendevano e pretenderebbero l'acquisizione del bene senza pagarne il corrispettivo; il rifiuto della convenuta e l'indisponibilità fino ad oggi dell'autorimessa sono, quindi, ascrivibili all'infondata pretesa di cui sopra (del resto, in fase stragiudiziale, la [redacted] aveva ripetutamente offerto il bene a condizione del pagamento del controvalore - docc.3 e 4 della stessa parte);

- gli attori non hanno offerto alcuna prova delle spese condominiali, relative all'area dei box, dagli stessi pagate fino ad oggi, pur senza avere la disponibilità di alcun box: nessuna delle deduzioni istruttorie contenute nella memoria del 30/9/02 è diretta alla conferma delle spese condominiali in questione.

La parziale reciproca soccombenza e, quanto agli attori, la palese infondatezza della pretesa di trasferimento dell'autorimessa senza pagarne il corrispettivo, giustificano l'integrale compensazione delle spese di giudizio.

#### PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni diversa o contraria domanda, eccezione e istanza rigettate, così decide:

1. Accerta il diritto degli attori alla proprietà, quale pertinenza dell'unità abitativa acquistata con atto notaio [redacted] di [redacted] in data 18.10.94 (n.43917 di rep.), di un'autorimessa sita nello stabile di via [redacted]
2. Previo pagamento del prezzo di Euro [redacted] da parte di [redacted] [redacted] trasferisce in favore di questi ultimi e a carico della convenuta [redacted] la proprietà dell'autorimessa sita al secondo piano sotterraneo dello stabile di via [redacted] identificata al NCEU di [redacted] come segue: al foglio 190, mapp.231, sub.66.
3. Ordina alla convenuta di consegnare agli attori, libera di persone e cose e in piena disponibilità, l'autorimessa di cui sopra.
4. Ordina al competente funzionario dell'Agenzia del territorio di provvedere alla trascrizione della presente sentenza.
5. Rigetta ogni altra domanda delle parti.
6. Dichiaro integralmente compensate tra le parti stesse le spese di giudizio.

Milano 28.11.05.

Il Giudice


