

Diritto di parcheggio: quando è possibile il risarcimento del danno per mancato godimento dell'area destinata

Fonte: Gianluca Tarantino - Ricercatore di diritto commerciale in tenure track (RTT) presso Università Mercatorum e Avvocato

La disciplina legale delle aree destinate a parcheggio, interne o circostanti ai fabbricati di nuova costruzione, impone un vincolo di destinazione, di natura pubblicistica, per il quale gli spazi in questione sono riservati all'uso diretto delle persone che stabilmente occupano le singole unità immobiliari delle quali si compone il fabbricato o che ad esse abitualmente accedono, senza però obbligare l'originario proprietario dell'intero immobile a cederne la proprietà unitamente alla cessione a tale titolo di ciascuna unità, in quanto le finalità perseguite dal legislatore, d'interesse collettivo e non individuale dei singoli acquirenti di porzioni del fabbricato, o del complesso di essi, sono egualmente conseguite sol che il vincolo di destinazione venga rispettato con il riconoscere e garantire a costoro uno specifico diritto reale d'uso sulle aree stesse. Da ciò deriva che solo in caso di mancato godimento dell'area di parcheggio, prevista dalla norma, si può avere, in favore del titolare pretermesso, il diritto al risarcimento del danno, in conseguenza della violazione di norma pubblicistica che incide sul regime della proprietà privata.

Il caso

L'ordinanza in commento prende le mosse dall'azione avviata per il riconoscimento, in capo agli attori, della titolarità della quota di immobile adibita a parcheggio nel medesimo stabile nel quale si trova il loro appartamento. La domanda è stata rigetta in primo grado, in adesione alla tesi dei convenuti per la quale l'area in questione non rientrava tra quelle oggetto di presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. e che tale area non era mai stata indicata in alcun atto come parte comune dell'edificio, né tale risultava dal regolamento di condominio accettato dagli attori, ma era stata accatastata separatamente dalle abitazioni, munita di autonoma caratura millesimale. A conclusione dell'appello promosso dagli attori in primo grado, i giudici di appello accolsero la domanda di risarcimento del danno, confermando, per il resto, la decisione del giudice di primo grado che aveva disconosciuto, in capo agli attori, il diritto di proprietà sull'area adibita a parcheggio, in quanto non previsto nell'atto di compravendita. Da parte degli appellati vi è quindi la proposizione del ricorso in Cassazione, sul rilievo – tra l'altro – della assenza di adeguata motivazione in ordine al riconoscimento del danno, pur mancando l'accertamento della titolarità del bene in questione in capo agli attori.

Area di parcheggio: nozione e profili giuridici

Con la locuzione “aree di parcheggio” pertinenti a fabbricati urbani devono intendersi gli spazi tanto necessari alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli (ossia i corridori carrabili per accedere ai posti auto, ma non le rampe carrabili, se sono esterne al fabbricato). Tali spazi possono consistere in un'area scoperta (cd. posto auto) o in un'area coperta, chiusa su tre lati (box) o su tutti i lati (garage) e devono essere considerati nel loro complesso ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici purché sia garantito un numero minimo di parcheggi.

Natura pubblicistica della destinazione dell'area a parcheggio

Peraltro, è pacifico in giurisprudenza che la normativa di riferimento (art. 41 sexies l. urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, introdotto dall'art. 18 l. 6 agosto 1967 n. 765), il quale dispone che nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, configura una norma imperativa ed inderogabile, in correlazione degli interessi pubblicistici da essa perseguiti, che opera non soltanto nel rapporto fra il costruttore o proprietario di edificio e l'autorità competente in materia urbanistica, ma anche nei rapporti privatistici inerenti a detti spazi, nel senso di imporre la loro destinazione ad uso diretto delle persone che stabilmente occupano le costruzioni o ad esse abitualmente accedono.

Destinazione e proprietà dell'area di parcheggio

Se, quindi, la normativa prevede che nelle nuove costruzioni - ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse - debbano essere riservati appositi spazi per parcheggi, la stessa non comporta che le aree di parcheggio, fermo il vincolo di destinazione, rientrino fra le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 1117 c.c. e tanto meno che il loro godimento da parte dei proprietari delle unità abitative debba essere gratuito ove esse siano rimaste di proprietà del costruttore o di un terzo. In altri termini, non viene a mutare la proprietà delle aree, ma solo la destinazione delle stesse.

Vincolo sull'area di parcheggio e riserva di utilizzo Come visto, la disciplina in materia non modifica non modifica il regime vincolistico che lega in modo inderogabile lo spazio per parcheggio all'unità abitativa. Corollario di tale determinazione è la nullità della clausola che riserva al venditore dei singoli appartamenti dell'edificio la proprietà ed il godimento dell'area di parcheggio costruita secondo le disposizioni sopra menzionate e l'integrazione, ope legis, del contratto con l'attribuzione, in favore degli acquirenti delle unità immobiliari, del diritto reale d'uso della predetta area ed il riconoscimento, anche d'ufficio, del diritto del venditore ad un ulteriore corrispettivo, da determinare, in mancanza d'accordo tra le parti, secondo il tipo di godimento che viene attribuito.

Quando è possibile il risarcimento del danno Di fronte alla violazione di norme pubblicistiche incidenti sul regime della proprietà privata, anche qualora integrate da finalità pubblicistiche come sopra descritte, la posizione del privato che subisca un danno è pur sempre posizione di diritto soggettivo, onde il risarcimento del danno derivante dal mancato godimento del bene, oggetto del diritto in esame.

La decisione della Cassazione Alla stregua delle considerazioni espresse in precedenza, la Corte rileva un contrasto – “insanabile” – nella sentenza della Corte territoriale in quanto, se da un lato viene escluso che il titolo di proprietà degli appellanti contemplasse la comproprietà del vano cantinato ed il contestuale riconoscimento, ai proprietari degli appartamenti dell'edificio, del diritto d'uso delle aree adibite a parcheggio, per altro i giudici di appello hanno riconosciuto ai medesimi il risarcimento del danno “per mancato godimento del parcheggio”, senza spiegare a che titolo spettasse ad essi l'importo liquidato, stante la decisione negativa (rispettivamente rigetto e inammissibilità) su ciascuno di quelli che avrebbe astrattamente potuto fondarlo.

Presidente Orilia - Relatore Pirari

Rilevato

che:

1. Con atto di citazione, notificato in data 20 dicembre 2002, L.P.A., + Altri Omessi, onde ottenere la loro condanna al rilascio, in loro favore, della quota di immobile adibita a parcheggio, ai sensi della L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, ubicata nel piano cantinato dello stabile, sito in (Omissis), nel quale si trovava l'appartamento che essi, il primo in nuda proprietà e gli altri in usufrutto, avevano acquistato dai predetti convenuti e da Sc.Gi. con atto del 21 dicembre 1982, unitamente ad un appartamento per civile abitazione, nonché la loro condanna alla consegna di copia della chiave del cancello d'ingresso e del telecomando di apertura a distanza e al risarcimento del danno, assumendo che i predetti avevano loro impedito l'esercizio del diritto di disporre e godere in via esclusiva del parcheggio.

Costituitisi separatamente, i convenuti resistettero alle domande, deducendo che l'area in questione non rientrava tra quelle oggetto di presunzione di comunione ex art. 1117 c.c., che l'immobile era stato ultimato nel 1971, vigente la disciplina introdotta dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, con la previsione di una zona da adibire a parcheggio nel vano cantinato, che tale area non era mai stata indicata in alcun atto come parte comune dell'edificio, né tale risultava dal regolamento di condominio accettato dagli attori, ma era stata accatastata separatamente dalle abitazioni, munita di autonoma caratura millesimale e, nel 1974, locata a terzi e che gli attori, nel 1982, avevano acquistato il solo appartamento, ma non anche la quota del vano cantinato, senza che potesse richiamarsi il regime pertinenziale introdotto dalla L. n. 47 del 1985, art. 26 in quanto successivo all'acquisto, oltre ad eccepire la prescrizione del diritto, l'indeterminatezza della domanda e l'inidoneità della superficie del vano ad assicurare il limite prescritto dalla L. n. 765 del 1967 e a proporre domanda riconvenzionale, volta ad ottenere l'annullamento del contratto di compravendita per vizio del consenso in caso di accoglimento la domanda, posto che essi non avrebbero alienato l'appartamento se avessero conosciuto la richiesta del box.

Con sentenza n. 269 del 7 febbraio 2008, pubblicata il 8 febbraio 2008, il Tribunale di Messina rigettò la domanda di revindica, dichiarando inammissibile quella di accertamento del diritto di uso, tardivamente formulata e compensando le spese del giudizio.

Impugnato il predetto provvedimento da L.P.A., + Altri Omessi.

Con sentenza n. 1208/2017, pubblicata il 13 dicembre 2017, la Corte d'Appello di Messina accolse l'appello proposto dagli attori L.P.- F. limitatamente alla domanda di risarcimento del danno, confermando, per il resto, la decisione del giudice di primo grado che aveva disconosciuto, in capo agli attori, il diritto di proprietà sull'area adibita a parcheggio, siccome non previsto nell'atto di compravendita del 21 dicembre 2007; ritenne inammissibile la richiesta di riconoscimento di diritto d'uso ex lege n. 865 del 1967 in quanto tardiva e condannò S.M.F., + Altri Omessi a corrispondere agli appellanti la somma di Euro 19.411,68, con interessi legali fino alla data del soddisfo, compensando tra le parti le spese del procedimento.

2. Contro la predetta sentenza S.M.F., + Altri Omessi, proponendo ricorso incidentale, affidato a tre motivi, illustrati anche con memoria, al quale hanno risposto con controricorso i ricorrenti.

Con ordinanza interlocutoria pubblicata il 13/12/2022, questa Corte ha disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti di S.F., + Altri Omessi, che, parti di entrambi i gradi del giudizio di merito, andavano considerati litisconsorti necessari sia per ragioni di ordine sostanziale, essendo stata la domanda di rivendicazione della proprietà dei parcheggi proposta anche avverso essi, sia per ragioni di ordine processuale, atteso che la presenza di più parti nei giudizi di merito deve necessariamente persistere anche in sede di legittimità, disponendo il rinvio della causa a nuovo ruolo.

Le ricorrenti hanno provveduto alla notifica del ricorso e i controricorrenti del ricorso incidentale anche ai predetti litisconsorti necessari, i quali sono rimasti intimati.

Considerato

che:

1. Col primo motivo di ricorso principale, si lamenta la violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato ex art. 112 c.p.c., e del principio della domanda ex art. 99 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, nonché motivazione apparente, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, per avere la Corte d'Appello condannato i ricorrenti al risarcimento del danno da mancato godimento del parcheggio, per non avere la ditta venditrice, alla luce della normativa del 6 agosto 1967, n. 765, "ottemperato a provvedere il fabbricato degli spazi di parcheggio che in misura dimezzata rispetto a quanto originariamente previsto", senza considerare che la domanda risarcitoria era stata proposta dagli attori solo quale conseguenza della violazione del loro diritto di proprietà pro quota dell'area, sicché, accertata l'insussistenza di tale diritto, anche la domanda risarcitoria per lesione del diritto di proprietà avrebbe dovuto essere rigettata, né poteva essere accolta sulla base di altra e diversa causa petendi, ossia la violazione del diritto di godimento (rectius diritto d'uso), sia in quanto non era mai stata prospettata sotto questo profilo, sia in quanto la domanda sul diritto d'uso era stata anche dichiarata inammissibile. 2. Con secondo motivo di ricorso principale, si lamenta la violazione degli artt. 1026 e 2934 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione della L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, nonché dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, per omesso esame di eccezione e corrispondente motivo d'appello incidentale; la violazione del principio della compensazione lucri cum danno, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3; la motivazione apparente (all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), perché i giudici d'appello, nel riconoscere il diritto al risarcimento del danno per non avere la ditta venditrice, alla luce della normativa del 6 agosto 1967, n. 765, "ottemperato a provvedere il fabbricato degli spazi di parcheggio che in misura dimezzata rispetto a quanto originariamente previsto", avevano reso una motivazione apodittica, incomprensibile, ingiustificata e oltretutto viziata, sia in quanto contrastante con gli stessi assunti attorei, che di quella porzione avevano chiesto, invece, il riconoscimento in proprietà, così dando per pacifica l'esistenza dei parcheggi e sconfessando l'omessa destinazione di spazi sufficienti a tal fine, affermata, per contro, in sentenza, sia in quanto mancante di qualsiasi cenno all'eccezione di prescrizione per non uso ventennale del diritto d'uso, sollevata dagli attori subordinatamente all'accoglimento della domanda degli appellanti, posto che l'acquisto del bene risaliva al 1982 e che l'azione era stata esercitata nel 2004, con conseguente omessa pronunzia, sia in quanto sproporzionata

nella quantificazione del risarcimento, essendosi basata su una c.t.u. criticata anche per l'indeterminatezza dell'area e per il calcolo dell'importo. I giudici d'appello avevano, infine, omesso di pronunciarsi sul controvalore dell'indennizzo per il riconoscimento del diritto di godimento, L. 6 agosto 1967, n. 765, ex art. 18, che era stato fatto oggetto di eccezione e di richiesta riconvenzionale dei convenuti, sia in primo grado che in appello, e degli stessi attori in sede di note ex art. 183 c.p.c. e in appello, che, se fosse stato valutato, avrebbe consentito di abbattere la pretesa risarcitoria in virtù del principio di compensatio lucri cum damno.

3. Col primo motivo di ricorso incidentale, si lamenta la violazione e falsa applicazione di norme di diritto - art. 112 c.p.c. -, l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, perché la Corte d'Appello, pur avendo pronunciato sulla domanda di risarcimento del danno conseguente al mancato godimento, da parte degli appellanti, dell'area di parcheggio oggetto di giudizio, aveva omesso di pronunciarsi sul riconoscimento del diritto reale d'uso del parcheggio parimenti invocata dagli appellanti.

4. Col secondo motivo di ricorso incidentale, si lamenta la violazione e falsa applicazione di norme di diritto - art. 112 c.p.c., l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, perché la Corte d'Appello, pur avendo pronunciato sulla domanda di risarcimento del danno conseguente al mancato godimento, da parte degli appellanti, dell'area di parcheggio oggetto di giudizio, aveva omesso di pronunciarsi sulla richiesta di condanna degli appellati al rilascio, in loro favore, della quota di immobile rivendicata, previa individuazione della sua consistenza e con le modalità richieste in primo grado, in modo tale da garantire ad essi il principio di parità di godimento tra tutti i condomini ex art. 1102 c.c..

5. Col terzo motivo di ricorso incidentale, si lamenta, infine, la violazione e falsa applicazione di norme di diritto - art. 2938 c.c. e art. 112 c.p.c. -, l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, in relazione in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, perché la Corte d'Appello, pur avendo pronunciato sulla domanda di risarcimento del danno conseguente al mancato godimento, da parte degli appellanti, dell'area di parcheggio oggetto di giudizio, aveva liquidato in loro favore la somma di Euro 19.411,68, limitandola nel tempo all'anno 1997 fino alla data di pubblicazione della sentenza di primo grado (8/2/2008), affermando che, per il periodo precedente il 1997, era intervenuta la prescrizione del diritto, senza considerare che tale prescrizione non era stata eccepita e che non poteva essere opposta d'ufficio, sicché il diritto avrebbe dovuto essere riconosciuto a decorrere dal 21/12/1982, data dell'acquisto dell'immobile e fino alla pubblicazione della sentenza di secondo grado e, con riferimento al periodo successivo, con una frazione dell'intero importo liquidato dal c.t.u., rapportato a una mensilità, per ogni mese successivo alla data di pubblicazione della sentenza di secondo grado, corrispondente al protrarsi del mancato utilizzo di quell'area e fino al soddisfo. Peraltro, quand'anche l'eccezione di prescrizione fosse stata sollevata, comunque i giudici avrebbero dovuto tener conto dei dieci anni precedenti la notifica del primo atto di citazione, avvenuta il 8/3/2000, il cui giudizio si era chiuso con la estinzione per mancata riassunzione, e avrebbero perciò dovuto far decorrere la liquidazione dal 8/3/2000 fino al soddisfo, trattandosi di un danno immanente ad oggi.

6. Va innanzitutto dichiarata l'inammissibilità del ricorso incidentale, in quanto tardivamente proposto, come eccepito dai Siracusani nel controricorso per resistervi.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, il termine, di complessivi quaranta giorni, di cui agli artt. 369 e 370 c.p.c., per il deposito del controricorso per cassazione con contestuale ricorso incidentale decorre, nel caso di notifica reiterata nei confronti della medesima parte, dalla data della prima notifica, a meno che detta notifica non sia viziata da nullità, nel qual caso il termine stesso decorrerà dalla data

della seconda notifica, con la conseguenza che la reiterazione della notifica del ricorso per cassazione alla stessa parte, una volta che il procedimento notificatorio si sia già validamente perfezionato, non vale a segnare una nuova decorrenza del termine per la proposizione del controricorso (Cass., Sez. U, 19/3/2020, n. 7454).

Va, peraltro, osservato come il principio per cui la notifica del ricorso si intende eseguita alla data di consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario e non a quella dell'effettivo recapito trovi applicazione quando si deve accertare il rispetto di un termine di decadenza posto dalla legge a carico del notificante, e non anche quando si tratta di individuare il dies a quo di un termine che il destinatario dell'atto notificato è tenuto a rispettare e che non può che decorrere dal perfezionamento della notificazione, sicché il termine per il deposito del controricorso, che decorre dalla scadenza del termine per il deposito del ricorso di modo che il dies a quo del primo termine opera in effetti anche come dies a quo per il secondo, deve calcolarsi dal giorno della effettiva notificazione del ricorso al controricorrente (vedi Cass., Sez. 1, 28/12/2006, n. 27596; Cass., Sez. U, 12/4/2012, n. 5769).

In caso poi di notificazione eseguita al difensore, la stessa, in seguito all'introduzione del "domicilio digitale", previsto dal D.L. n. 179 del 2012, art. 16 sexies conv. con modif. dalla L. n. 221 del 2012, come modificato dal D.L. n. 90 del 2014, conv. con modif. dalla L. n. 114 del 2014, è valida se eseguita presso l'indirizzo PEC risultante dall'albo professionale di appartenenza, in quanto corrispondente a quello inserito nel pubblico elenco di cui al D.Lgs. n. 82 del 2005, art. 6-bis atteso che il difensore è obbligato, ai sensi di quest'ultima disposizione, a darne comunicazione al proprio ordine e quest'ultimo è obbligato ad inserirlo sia nei registri INI PEC, sia nel ReGindE, di cui al D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, gestito dal Ministero della Giustizia (Cass., Sez. U, 28/09/2018, n. 23620). Nella specie, risulta che il ricorso principale sia stato notificato, alla stregua di una delle modalità alternative previste dall'art. 330 c.p.c. (in tal senso, Cass., Sez. 5, 21/12/2019, n. 34252), presso il procuratore costituito dei controricorrenti via PEC ai sensi della L. 21 gennaio 1994, n. 53, e sia pervenuto a destinazione il 12/2/2018, sicché il termine per la proposizione del ricorso incidentale andava a scadere il 24 marzo 2018, sebbene prorogato al 26 marzo 2018, siccome ricadente nella giornata di sabato.

E' ben vero che il ricorrente ha anche provveduto ad effettuare la notifica del ricorso, via posta, alle parti personalmente e che questa si è perfezionata, per tutti e tre i controricorrenti, con la ricezione dell'atto in data 19 febbraio 2018, sicché il termine per la proposizione del ricorso incidentale avrebbe avuto scadenza al 31 marzo 2018, da posticiparsi al 2 aprile successivo, siccome anch'esso ricadente di sabato.

Tuttavia è al primo dei due termini che occorre far riferimento al fine di individuare il dies a quo del termine per la proposizione del ricorso incidentale, in applicazione del principio, dettato per diversa fattispecie ma valevole anche nel caso in esame, secondo cui qualora la notificazione del ricorso per cassazione ad un difensore agente extra districtum in appello, che abbia eletto domicilio in quel giudizio, venga effettuata sia presso il suo studio, sia presso il domiciliatario, il termine per la notificazione del controricorso decorre dal perfezionamento della prima notificazione, se anteriore (Cass., Sez. 3, 21/06/2017, n. 15351).

Ne consegue l'inammissibilità del ricorso incidentale in quanto tardivamente proposto, essendo stato il ricorso principale consegnato alla controparte il 12/2/2018 ed essendo stato il ricorso incidentale notificato al procuratore dei ricorrenti il 31 marzo 2018.

7.1 Il primo motivo di ricorso principale è fondato, con logico assorbimento del secondo.

Come è stato chiarito dalla giurisprudenza di questa Corte, la disciplina legale delle aree destinate a parcheggio, interne o circostanti ai fabbricati di nuova costruzione, impone un vincolo di destinazione, di natura pubblicistica, per il quale gli spazi in questione sono riservati all'uso diretto delle persone che stabilmente occupano le singole unità immobiliari delle quali si compone il fabbricato o che ad esse abitualmente accedono (Cass., Sez. U, 17/12/1984, n. 6602; Cass., Sez. 2, 7/5/1994 n. 4465; Cass., Sez. 2, 16/2/1996, n. 1196), senza però obbligare l'originario proprietario dell'intero immobile a cederne la proprietà unitamente alla cessione a tale titolo di ciascuna unità, in quanto le finalità perseguite dal legislatore, d'interesse collettivo e non individuale dei singoli acquirenti di porzioni del fabbricato, o del complesso di essi, sono egualmente conseguite sol che il vincolo di destinazione venga rispettato con il riconoscere e garantire a costoro uno specifico diritto reale d'uso sulle aree stesse (tra le tante, Cass., Sez. 6-2, 10/09/2020, n. 18796, Cass., Sez. 2, 30/7/1998, n. 7498; Cass., Sez. 2, 3/4/1998, n. 3422; Cass., Sez. 2, 8/5/1996, n. 4271 e Cass., Sez. U, 18/7/1989, n. 3363, secondo cui la L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 26, ha portata interpretativa e non innovativa della L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18; Cass., Sez. 2, 22/4/1996, n. 3799, Cass., Sez. 3, 10/10/1994, n. 8267).

Pertanto, soltanto 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 adibite a parcheggio, 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 e il risarcimento dei danni, giacché 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, 10/09/2020, n. 18796), ma non anche quando l'area adibita a parcheggio sia stato oggetto di un'espressa riserva di proprietà, spettando in tal caso al soggetto il diritto d'uso della stessa, atteso che la disciplina in esame non vieta la negoziazione separata delle costruzioni e delle aree di parcheggio ad esse pertinenti, ma esclude che tale negoziazione possa incidere sulla permanenza del vincolo reale di destinazione gravante sulle aree cennate (in tal senso, Cass., Sez. 2, 03/04/1998, n. 3422).

L'originario proprietario del fabbricato, infatti, così come può legittimamente riservarsi, o cedere a terzi, la proprietà delle aree di parcheggio che eccedano la misura ex lege destinata all'uso degli acquirenti o degli utilizzatori delle singole unità immobiliari (un metro quadrato per ogni venti metri cubi del fabbricato, L. 17 agosto 1942, n. 1150, ex art. 41-sexies, come introdotto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, ed il doppio L. 24 marzo 1989, n. 122, ex art. 2), così il medesimo diritto può riservarsi o cedere anche relativamente alle aree soggette al vincolo di destinazione, a condizione che ai detti acquirenti venga riconosciuto e garantito il diritto reale d'uso de quo, stante la ratio della normativa in materia, per la quale la riserva di determinati spazi con tale destinazione è prevista in favore specificamente dei soli occupanti di unità abitative e di quanti stabilmente occupino singole porzioni di proprietà individuale facenti parte dell'edificio (in questi termini, Cass., Sez. 2, 5/4/2000, n. 4197).

Alla stregua di quanto detto, può allora dirsi che il danno subito dal soggetto che sia titolare del diritto al godimento del bene, avente consistenza di diritto soggettivo, segua de plano al mancato godimento del bene dell'area di parcheggio attribuitogli dalla norma pubblicistica di cui si è detto, avente portata di norma imperativa, che incide sul regime della proprietà privata (in tal senso Cass., Sez. 2, 27/12/1994, n. 11188; Cass., Sez. 2, 05/04/2000, n. 4197, cit.).

7.2 Ciò chiarito in diritto, rileva però il Collegio che i giudici di merito siano incorsi, nella specie, in un contrasto irriducibile di affermazioni e in vizio di motivazione apparente allorché hanno, per un verso, escluso che il titolo di proprietà degli appellanti contemplasse la comproprietà del vano cantinato, e ritenuto altresì inammissibile, perché tardiva, la domanda volta ad ottenere il riconoscimento, ai proprietari degli appartamenti dell'edificio, del diritto d'uso delle aree adibite a parcheggio, e, per altro verso, ugualmente riconosciuto ai medesimi, in maniera del tutto apodittica, il risarcimento del danno "per mancato godimento del parcheggio", senza minimamente spiegare a che titolo spettasse ad essi l'importo liquidato, stante la decisione negativa (rispettivamente rigetto e inammissibilità) su ciascuno di quelli che avrebbe astrattamente potuto fondarlo.

La riformulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, disposta dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54 conv. in L. 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione. Pertanto, è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (tra le varie, Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014 Rv. 629830); più specificamente, sul vizio di motivazione apparente, v. da ultimo, Cass., Sez. U, Ordinanza n. 2767 del 30/1/2023: ricorre il vizio della motivazione apparente quando la motivazione, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (v. tra le tante, oltre a Cass., Sez. U, Ordinanza n. 2767 del 30/1/2023 cit.; Sez. U, Sentenza n. 22232 del 03/11/2016 Rv. 641526; Sez. U, Sentenza n. 16599 del 2016; Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 6758 del 01/03/2022 Rv. 664061; Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 13977 del 23/05/2019 Rv. 654145).

Alla stregua di tali principi, deve, dunque, ritenersi che l'impossibilità, nella specie, di individuare l'effettiva ratio decidendi che ha portato al riconoscimento del diritto al risarcimento del danno, nonostante il rigetto della domanda di riconoscimento della proprietà delle aree adibite a parcheggio e la declaratoria di inammissibilità di quella di riconoscimento del diritto d'uso, renda meramente apparente la motivazione della sentenza impugnata, con conseguente fondatezza della censura e pedissequo assorbimento del secondo motivo, tutto incentrato sui criteri di liquidazione del danno, postulando evidentemente il quantum della pretesa il previo riconoscimento dell'an della stessa.

8. In conclusione, dichiarata l'inammissibilità del ricorso incidentale e la fondatezza del primo motivo di ricorso principale, con assorbimento del secondo, la sentenza deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'Appello di Messina che, in diversa composizione, dovrà statuire anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Sussistono le condizioni per versamento, da parte dei ricorrenti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma dell'art. 1-bis, dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

dichiara inammissibile il ricorso incidentale, accoglie il primo motivo di quello principale con assorbimento del secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'Appello di Messina, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma dell'art. 1-bis, stesso art. 13, se dovuto.