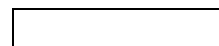


Civile Ord. Sez. 1 Num. 2013 Anno 2026

Presidente: TERRUSI FRANCESCO

Relatore: D'AQUINO FILIPPO

Data pubblicazione: 30/01/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5594/2025 R.G. proposto da:

Curatela Del Fallimento Zanasi & Moschella S.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato

-ricorrente-

contro

, rappresentata e difesa dall'avvocato

unitamente all'avvocato

-controricorrente-

avverso il decreto del Tribunale di Foggia n. 2152/2021 depositato il 29/01/2025.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/01/2026 dal Consigliere Filippo D'Aquino.

FATTI DI CAUSA

1 ha proposto, nello stato passivo del FALLIMENTO ZANASI & MOSCHELLA S.r.l., azione di rivendica del diritto

d'uso in relazione a una porzione dell'area di mq. 556 adibita a parcheggio e posta al piano interrato del fabbricato sito in in proporzione del diritto di proprietà dell'appartamento posto al terzo piano del medesimo fabbricato, come già accertato dal giudice ordinario; la rivendica è stata accolta in proporzione del diritto d'uso spettante alla rivendicante in base alle tabelle millesimali.

2. Il Tribunale di Foggia, con il decreto qui impugnato, ha rigettato l'impugnazione ex art. 98, terzo comma, l. fall. del Fallimento. Il tribunale ha ritenuto che il diritto reale d'uso ex art. 18 l. n. 765/1967 scaturisce *ope legis* dall'acquisto della proprietà di un appartamento in un condominio e opera in proporzione alla quota millesimale delle parti comuni condominiali. Ha, poi, rilevato che il giudice ordinario – con sentenza del Tribunale di Foggia, confermata dalla sentenza della Corte di Appello di Bari n. 295/1997 - aveva accertato il diritto d'uso dell'area di parcheggio in proporzione alla quota condominiale della rivendicante. Ha, inoltre, ritenuto il giudice dell'opposizione che il giudice ordinario ha accertato sia «*la porzione di area sulla quale in favore di ciascuno di essi [condomini] è stato costituito il diritto d'uso*», sia il corrispettivo dovuto al venditore per l'acquisto della porzione di area condominiale riferibile alla porzione immobiliare. Il giudice dell'opposizione ha, infine, ritenuto inammissibile la domanda di corresponsione degli interessi sulle somme corrisposte dalla rivendicante alla società fallita.

3. Propone ricorso per cassazione il fallimento, affidato a quattro motivi, cui resiste con controricorso la rivendicante, la quale deposita memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 2909 cod. civ., nella parte in cui il decreto impugnato ha ommesso di rilevare l'avvenuto passaggio in giudicato della statuizione della Corte d'Appello di

Bari n. 295/1997 (doc. n. 5.5), depositata in data 24 aprile 1997 nella parte in cui, confermando la sentenza del Tribunale di Foggia del 22 giugno 1993 che aveva accertato il diritto d'uso della rivendicante, ha accertato la natura unitaria dell'obbligazione del pagamento del corrispettivo di tutti i condomini che avevano agito nei confronti del venditore poi dichiarato fallito. Deduce, in proposito, la violazione del giudicato esterno formatosi circa la natura *pro indiviso* del diritto della rivendicante.

2. Il primo motivo è inammissibile, così assorbendosi l'eccezione di inammissibilità formulata dalla controricorrente, trattandosi di questione nuova, non formulata nel giudizio di merito ex art. 98, terzo comma, l. fall., potendosi proporre l'eccezione di giudicato esterno per la prima volta in sede di legittimità se il giudicato si sia formato dopo la conclusione del giudizio di merito (Cass., n. 5370/2024). Essendosi il giudicato esterno formato, secondo la stessa postulazione, prima dell'introduzione del giudizio di merito, la relativa eccezione andava formulata in quel giudizio.

3. Con il secondo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 1292, 1294 e 1194 cod. civ., nella parte in cui il decreto impugnato non ha rilevato che l'obbligazione di pagamento del corrispettivo della società fallita, in quanto scaturente da un contratto unitario, non potesse non risultare *pro indiviso* tra i vari condomini, come confermato in sede cautelare dal Tribunale di Foggia, attesa anche la morfologia dell'area di parcheggio che non si presterebbe a una divisione e a una assegnazione pro quota.

4. Il secondo motivo è inammissibile – anche in tal caso assorbendosi l'eccezione di inammissibilità della controricorrente – perché non si confronta compiutamente con la *ratio decidendi* della sentenza impugnata, che ha ritenuto che il giudice ordinario ha accertato l'acquisto del diritto d'uso della controricorrente su una determinata porzione dell'area adibita

a parcheggio («è sorto il diritto d'uso che è di sua esclusiva titolarità [...] il contenuto del diritto di ciascun condomino [...] è stata, difatti, esattamente determinata dalla sentenza del Tribunale di Foggia attraverso l'individuazione, acquirente-condomino per acquirente condomino, della porzione di area sulla quale in favore di ciascuno di essi è stato costituito il diritto d'uso»). A questo accertamento è conseguito l'accertamento della controprestazione dovuta da ciascun condomino «specificamente alle pagine da 42 a 46 della sentenza». E' da tali accertamenti, già compiuti dal giudice del merito e ripresi dal decreto impugnato (il primo dei quali non censurato), che il Tribunale di Foggia ha desunto la natura «parziaria e non solidale» dell'obbligazione di pagamento, in proporzione alle parti comuni spettanti in base alla cubatura dell'edificio, come indicate nelle tabelle millesimali; corrispettivo il cui accertamento costituisce *posterius* rispetto all'accertamento dell'acquisto del diritto d'uso sulla specifica porzione dell'area di parcheggio, non oggetto di censura.

5. Il motivo è, in ogni caso, anche infondato nella tesi che lo supporta, posto che la speciale normativa urbanistica, dettata dall'art. 41-*sexies* della l. n. 1150/1942, introdotto dall'art. 18 l. n. 765/1967 (legge «*ponte*»), 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, per cui - in assenza di un'espressa riserva di proprietà o sia omesso qualsiasi riferimento 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. (Cass. n. 18796/2020). A fronte dell'acquisto dell'area di parcheggio da parte del singolo condomino insorge il diritto del venditore a un corrispettivo ulteriore per l'area di parcheggio spettante al condomino al fine di ripristinare l'equilibrio

contrattuale (Cass., n. 22154/2018), corrispettivo proporzionale alla quota delle parti comuni adibite a parcheggio detenuta dall'acquirente secondo la cubatura dell'immobile (Cass., n. 16411/2017). Il decreto impugnato ha fatto corretta applicazione dei suddetti principi.

6. Con il terzo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 115 cod. proc. civ., nella parte in cui il decreto impugnato ha dedotto la natura parziaria del diritto della rivendicante dalla colonna F dell'allegato n. 6 contenuto nella relazione del CTU depositata in data 5 giugno 1989. Osserva parte ricorrente che il documento valorizzato dal tribunale avrebbe un contenuto diverso da quello indicato nel decreto impugnato, in quanto non individua uno specifico spazio fisico, sicché il giudice dell'opposizione sarebbe incorso in un travisamento della prova, per essere il giudice incorso in una erronea individuazione del contenuto della prova.

7. Il terzo motivo è inammissibile, in quanto si risolve in una rilettura del materiale probatorio, riservata al giudice del merito e non censurabile in sede di legittimità ove correttamente motivata come nel caso di specie.

8. Con il quarto motivo si deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, violazione e falsa applicazione degli artt. 1353 cod. civ. e 99 l. fall., nella parte in cui il decreto impugnato ha dichiarato inammissibile la domanda del fallimento, proposta in via subordinata, di riconoscimento degli interessi e della rivalutazione sul capitale corrisposto dalla rivendicante alla società dichiarata fallita tra il deposito della sentenza e il deposito della somma presso la banca. Deduce parte ricorrente che la domanda di corresponsione degli interessi, formulata in via subordinata, costituisce ideale proiezione della fase di accertamento dello stato passivo, equiparabile alle eccezioni che il curatore può far valere in sede stato passivo e di opposizione e che il pagamento del corrispettivo costituisce

condizione per l'acquisto del diritto d'uso, corrispettivo del quale fanno parte interessi e rivalutazione.

9. Il quarto motivo è inammissibile, sull'assorbente considerazione che non è ammessa in sede di stato passivo e di opposizione allo stesso la proposizione di domanda riconvenzionale in danno del creditore o rivendicante, attesa la natura impugnatoria del giudizio di opposizione, con esclusione dell'ammissibilità di domande nuove, non proposte nel grado precedente (Cass., n. 6900/2010). Nella specie, la domanda di corresponsione degli interessi si risolve in un ampliamento della *causa petendi* che comporta la proposizione di una statuizione di condanna del rivendicante in favore della curatela, statuizione estranea alla struttura della formazione dello stato passivo.

10. Il ricorso va, pertanto, rigettato, con raddoppio del contributo unificato e spese regolate dalla soccombenza e liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali in favore del controricorrente delle spese processuali del giudizio di legittimità, che liquida in complessivi € 3.000,00 per compensi, oltre € 200,00 per esborsi, 15% per rimborso forfetario e accessori di legge; ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, il 14/01/2026.

Il Presidente

Francesco Terrusi