



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore SARO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 GIUGNO 2009^(*)

Norme in tema di commerciabilità di spazi destinati a parcheggi

^(*) *Testo ritirato dal presentatore.*

ONOREVOLI SENATORI. - Bisogna premettere al presente disegno di legge un riassunto della normativa e della giurisprudenza di riferimento:

a) articolo 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 (cosiddetta legge-ponte) che ha integrato l'articolo 41-*sexies* della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, in base al quale: «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»;

(Per tradurre in schemi privatistici tale disposizione, il giudice di legittimità era ricorso, a seconda della fattispecie concreta, ora alla categoria delle parti comuni dell'edificio in condominio, ora all'istituto della servitù, ora a quello della pertinenza, ora alla formula generica del diritto reale d'uso.);

b) articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (cosiddetta legge Tognoli) in base al quale «i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. [...] I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.»;

c) articolo 12 comma 9 della legge 28 novembre 2005 n. 246 ha aggiunto all'articolo 41-*sexies* il comma seguente: «Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei

proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse».

(La norma non ha portata interpretativa e quindi non si applica al passato; tuttavia, mentre la lettera della norma e la conforme dottrina sostiene che si applica agli atti dispositivi intervenuti dopo la sua entrata in vigore, la Cassazione sostiene che si applica alle costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore e a quelle già esistenti, ma delle quali non sia stata alienata nessuna unità).

In difformità al tenore ben chiaro della norma e della volontà del legislatore, la Corte di cassazione ha inteso interpretare in senso limitativo l'intervento del legislatore con il detto articolo 12 comma 9 della legge 28 novembre 2005 n. 246, volto a sopperire agli inconvenienti derivanti dalla precedente normativa.

In particolare si richiamano:

- Cassazione, sezione II, 28 agosto 2006, n. 18255 con cui la Cassazione si è preoccupata di stabilire non a chi debba appartenere la proprietà del posto auto, ma che di esso sia consentito l'utilizzo da parte dei condomini sulla base di un diritto reale d'uso di carattere pubblicistico irrinunciabile ed incredibile, in quanto fondato su di una disposizione di legge che lo prevedeva a favore degli abitanti dell'edificio.

Tale opinione non è modificata per il fatto che l'edificio possa essere costituito da un condominio, in quanto:

- nel caso in cui tutti i condomini siano proprietari di tutti i posti auto, questi ultimi costituirebbero parti comuni dell'edificio;

- qualora solo alcuni condomini siano comproprietari dell'area a parcheggio, l'in-

tera area sarebbe divisa tra i condomini titolari del diritto di proprietà e quelli titolari di un diritto reale d'uso;

- nel caso in cui nessuno dei condomini avesse in proprietà l'area a parcheggio, tutti la utilizzerebbero in quanto titolari di un diritto reale d'uso.

- Cassazione 1 agosto 2008 n. 21003 (Massima) «In tema di spazi destinati a parcheggi privati, in complessi condominiali di nuova costruzione, il susseguirsi d'interventi legislativi incidenti sulla limitazione dell'autonomia privata in ordine alle dimensioni minime di tali spazi e al regime di circolazione, ha determinato l'esistenza di diverse tipologie di parcheggio, assoggettate a regimi giuridici differenziati tra di loro, sulla base delle leggi sopra citate:

a) i parcheggi soggetti ad un vincolo pubblicistico di destinazione, produttivo di un diritto reale d'uso in favore dei condomini e di un vincolo pertinenziale «*ex lege*» che non ne esclude l'alienabilità separatamente dall'unità immobiliare, disciplinati dall'articolo 18 della legge n. 765 del 1967 (articolo 41-*sexies* della legge n. 1150 del 1942), ma mantiene l'uso in capo al proprietario dell'abitazione;

b) i parcheggi soggetti al vincolo pubblicistico d'inscindibilità con l'unità immobiliare, introdotti dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989, assoggettati ad un regime di circolazione controllata e di utilizzazione vincolata e, conseguentemente non trasferibili autonomamente a pena di nullità degli atti;

c) i parcheggi non rientranti nelle due specie sopra illustrate, perché realizzati in eccedenza rispetto agli spazi minimi inderogabilmente richiesti dalla disciplina normativa

pubblicistica, ad utilizzazione e a circolazione libera;

d) i parcheggi disciplinati dall'articolo 12, nono comma, della legge n. 246 del 2005 di definitiva liberalizzazione del regime di circolazione e trasferimento delle aree destinate a parcheggio ma con esclusivo riferimento al futuro, ovvero alle costruzioni non ancora realizzate e a quelle per le quali non sia ancora intervenuta la stipulazione delle vendite delle singole unità immobiliari, al momento della sua entrata in vigore».

Sulla base della sua costante e granitica giurisprudenza la Cassazione, (vedi anche sezioni unite 15 giugno 2005, n. 12793), in palese contrasto sia con il tenore letterale della norma di cui sub *a)* che con la dottrina, ha creato il vincolo pubblicistico del diritto d'uso del posto auto a favore del proprietario dell'unità abitativa. Il vincolo di pertinenza necessaria di fonte pubblicistica renderebbe nulli gli atti di riserva dei posti auto da parte del costruttore come pure una loro autonoma circolazione che conferisca un diritto esclusivo per l'acquirente di utilizzarli. Il condomino ha diritto di parcheggiare negli spazi a parcheggio anche se non ne ha acquistato la proprietà; se gli spazi a parcheggio sono inferiori al numero delle unità abitative non possono realizzarsi *box* chiusi poiché tutta l'area a parcheggio costituisce pertinenza inalienabile dalle abitazioni. Non vi è alcuna differenza tra *box* auto chiusi, aperti e posti auto scoperti, essendo considerati tutti come «spazi adibiti a parcheggio».

Ne deriverebbe che l'atto di vendita del singolo posto auto a un terzo è valido, ma il diritto d'uso rimane in capo al proprietario dell'abitazione venduta senza il posto auto e dei suoi aventi causa.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 41-*sexies*, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, dopo le parole: «primo comma» sono inserite le seguenti: «, in ogni caso ed indipendentemente dell'epoca di realizzazione del fabbricato,».

Art. 2.

1. Il disposto dell'articolo che precede costituisce norma interpretativa.