Nessun vincolo per i parcheggi realizzati “in eccedenza””

14 Luglio 2005

Con una recente sentenza (n. 12793 del 15/6/05) la suprema Corte di Cassazione (Sezioni Unite Civili) è intervenuta, ancora una volta, per risolvere un contrasto su una questione di diritto in tema di parcheggi confermando l`orientamento più “liberista””, già espresso in altre pronunce, in base al quale i parcheggi che eccedono lo standard urbanistico stabilito, per le nuove costruzioni, dall`art.41 sexies della Legge 1150/1942 (introdotto dall` 18 della legge 765/1967) non sono gravati da alcun vincolo di pertinenzialità e possono essere liberamente alienabili a terzi.

Per comprendere meglio la portata innovativa della pronuncia occorre ricordare che nel nostro ordinamento esistono diverse tipologie di parcheggi ciascuna caratterizzata da una disciplina specifica.

In particolare, per gli spazi destinati a parcheggio privato devono essere richiamati l`art. 41 sexies della L.1150/1942 che disciplina i parcheggi obbligatori e l`art. 9 della L.122/89 (legge Tognoli) che disciplina invece i parcheggi pertinenziali.

L`art. 41 sexies prevede 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 1mq ogni 10mc di costruzione””. Tale norma ha portata generale e si applica a tutti gli edifici.

L` essenziale formula utilizzata dal legislatore ha dato luogo nel tempo a varie teorie in ordine alla natura del vincolo concernente questa tipologia di parcheggi e al relativo regime di circolazione.

All`esame delle Sezioni Unite è stata sottoposta la controversa questione se tutta l`area destinata a parcheggio in base all`atto d`obbligo di ottenimento della concessione edilizia (compresi gli spazi “aggiuntivi”” rispetto al minimo richiesto) debba considerarsi soggetta a vincolo pubblicistico di destinazione ed a vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari del fabbricato.

Nell`affrontare il contrasto interpretativo sulla norma in esame, la suprema Corte, prendendo preliminarmente le mosse dall`analisi delle divergenti teorie in merito, ha ritenuto più aderente allo spirito stesso della legge non estendere ai parcheggi realizzati in eccedenza il vincolo di pertinenza “ex lege””.

“I parcheggi realizzati in eccedenza non sono soggetti ad alcun diritto d`uso da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari dell`edificio, sicchè il proprietario originario del fabbricato può legittimamente riservarsi, o cedere a terzi, la proprietà di tali parcheggi, purchè nel rispetto del vincolo di destinazione nascente da atto d`obbligo””.

Secondo la Corte, infatti, non è corretto estendere ai parcheggi realizzati oltre lo standard il vincolo

soggettivo, con conseguente attribuzione del diritto d`uso ai proprietari delle unità immobiliari dell`edificio, l`inscindibilità del vincolo e la nullità degli atti negoziali, perchè in tal modo verrebbe meno ogni distinzione tra parcheggi rientranti nella dotazione minima e quelli che, invece, da essa eccedono.

Precisa ancora la Corte che, anche se non esiste un criterio per l`individuazione dei parcheggi rientranti nello standard urbanistico da quelli eccedenti rispetto al medesimo, costituisce un “dato pacifico”” la loro distinzione.

Pertanto il concetto di “pertinenza ex lege”” (cd. pertinenza urbanistica) deve essere riconosciuto solo con riferimento allo spazio standard di parcheggio stabilito dalla legge, ma non anche a quello eccedente tale misura, in ordine al quale è configurabile soltanto una “pertinenza volontaria””, in base all`art. 817 cod. civ. Ossia mentre il rapporto pertinenziale “ex lege”” che si costituisce tra il fabbricato e l`area da destinare a parcheggio (con diritto d`uso da parte dei proprietari o occupanti le singole unità immobiliari) trova la sua fonte nella norma imperativa che determina ed impone l`esistenza dell`inderogabile vincolo pubblicistico di servizio con il fabbricato, l`eventuale rapporto pertinenziale che può sorgere tra lo stesso fabbricato e la superficie eccedente quella vincolata è geneticamente collegato esclusivamente ai modi ordinari con cui esso si costituisce, secondo, cioè, la effettiva destinazione della cosa e secondo la volontà del proprietario.

La conclusione cui perviene la Corte è, quindi, quella della libera commerciabilità e utilizzabilità dei posti auto in esubero da parte dell`originario proprietario costruttore che potrà quindi legittimamente riservare a se o cedere a terzi la proprietà di tali spazi sempre però nel rispetto del vincolo di destinazione.

1924-SENTENZA CASSAZIONE 12793-2005.pdfApri