

# Cassazione: la libera cessione dei parcheggi pertinenziali non e' retroattiva

---

30 Marzo 2006

Con la sentenza 4264 del 24/2//2006 la seconda Sezione civile della Corte di Cassazione si pronuncia per la prima volta sulla nuova disciplina dei parcheggi pertinenziali introdotta dall'articolo 12, co. 9 della Legge 246/2005 (Legge di semplificazione 2005) che, modificando l'articolo 41 sexies della Legge 1150/1942, ha eliminato il vincolo di pertinenza gravante sugli spazi adibiti a parcheggio realizzati nelle nuove costruzioni a favore dei proprietari delle relative unità immobiliari.

Con la modifica legislativa è stata quindi ammessa, a decorrere dal 16 dicembre 2005 (data di entrata in vigore della Legge 246/2005) la possibilità, prima non possibile, di trasferire liberamente i posti auto senza l'obbligo di mantenerne il diritto d'uso in favore dei titolari delle unità abitative.

La nuova normativa non ha mancato di sollevare alcuni interrogativi in merito alla sua valenza interpretativa ma soprattutto sulla sua retroattività.

La Suprema Corte pronunciandosi sull'argomento ha ritenuto di escludere la natura interpretativa e retroattiva della nuova previsione normativa.

Costituisce, invero, "un principio pacifico che le leggi le quali modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore".

Del resto, sottolinea la Corte, se fossero intaccati i diritti reali d'uso già consolidati in base alla normativa previgente, si profilerebbe una fattispecie di esproprio generalizzato senza indennizzo con conseguenti ed evidenti problemi di legittimità costituzionale.

Ne deriva, conclude dunque la Corte, che la nuova disciplina, introdotta dalla Legge di Semplificazione 2005, non ha effetto retroattivo ed è destinata ad operare unicamente per le nuove costruzioni ovvero per quelle esistenti ma le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari.

[1777-ALLEGATO.pdf](#)[Apri](#)