Parcheggi pertinenziali e libera cessione

13 Aprile 2006

La Legge di semplificazione 2005 (Legge 28 novembre 2005, n. 246) ha innovato profondamente il regime dei parcheggi che devono essere realizzati nelle nuove costruzioni secondo lo standard di un 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di edificato, ai sensi dell`art. 41 sexies della Legge 1150/1942 (introdotto dall`art. 18 della Legge 765/1967 e successivamente modificato dall`art. 2 della Legge 122/1989).
L`art. 12, comma 9, della Legge 246/2005, integrando l`art. 41 sexies della Legge 1150/1942, ha eliminato infatti il vincolo pertinenziale e il relativo diritto d`uso che gravava sui parcheggi realizzati nelle nuove costruzioni a favore dei proprietari delle unità immobiliari. Il nuovo comma 2 dell`art. 41 sexies dispone che "**Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta nè da diritti d`uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse**".
Ciò significa che dalla data di **entrata in vigore della Legge di semplificazione 2005**, vale a dire dal **16 dicembre 2005** (la legge è statapubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 280 del 1° dicembre 2005), è possibile cedere liberamente i posti auto, senza l`obbligo di mantenerne il diritto d`uso in favore dei titolari delle unità abitative.
Nonostante ad una prima lettura la norma risulti chiara, sorgono però problemi in relazione all`esatta delimitazione del suo ambito di applicazione e, in particolare, circa il suo rapporto con i parcheggi realizzati prima della data di entrata in vigore della Legge 246/2005. Ciò ha indotto l`ANCE non solo ad approfondire con confronti dialettici la problematica, ma anche ad attendere le prime pronunce della giurisprudenza.

1.Applicabilità ai soli parcheggi realizzati nelle nuove costruzioni ex art. 41 sexies Legge 1150/1942

Poichè la nuova norma va a modificare l`art. 41 sexies della Legge 1150/1942, è indubbio che la liberalizzazione della commercializzazione riguarda esclusivamente gli spazi a parcheggio realizzati nelle nuove costruzioni secondo lo standard di legge.
Non ha quindi subito modifiche il regime dei parcheggi di cui all`art. 9 della Legge 122/1989 (cd. Legge Tognoli) – ossia quelli realizzati, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, in edifici già esistenti, nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne ad essi o su aree concesse in diritto di superficie dai Comuni – per i quali continua a sussistere un vincolo di pertinenzialità con l`unità immobiliare con la conseguenza che non possono essere ceduti separatamente da quest`ultima.
Quanto ai parcheggi realizzati nelle nuove costruzioni in eccedenza allo standard di 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di edificato, la Cassazione (Sezioni Unite Civili, sentenza n. 12793 del 15 giugno 2005), risolvendo un contrasto giurisprudenziale, aveva già sancito che tali spazi, non sono gravati per legge da alcun vincolo di pertinenzialità e possono essere liberamente alienati a terzi.

2.Applicabilità al solo regime della commercializzazione degli spazi a parcheggi

Dal tenore letterale dell`art. 12, comma 9 Legge 246/2005 risulta altrettanto inequivocabile che si è in presenza di una **norma che attiene al regime civilistico della circolazione dei parcheggi** e non al regime urbanistico-edilizio, peraltro già disciplinato dal comma 1 dell`art. 41 sexies (che appunto prevede l`obbligo di riservare determinati spazi nelle nuove costruzioni e ne impone la destinazione a parcheggio).
Da ciò deriva che la norma:
– attiene all` "ordinamento civile"", materia di competenza legislativa esclusiva dello Stato ai sensi dell`art. 117, comma 2, lettera l) della Costituzione e non al "governo del territorio"", materia di legislazione concorrente Stato-Regioni e quindi trova applicazione su tutto il territorio nazionale;
– **si applica alle compravendite di posti auto, da realizzare o già realizzati, stipulate dal 16 dicembre 2005** (salvo che anteriormente a questa data sia stato sottoscritto un contratto preliminare nel quale è stato riservato il diritto d`uso a favore del futuro acquirente dell`unità immobiliare).
Come confermato anche nella sentenza 24 febbraio 2006, n. 4264 con la quale la Cassazione si è pronunciata per la prima volta sulla nuova disciplina dei parcheggi privati, si tratta infatti di una **norma che ha portata innovativa e non di interpretazione autentica** e quindi retroattiva.
A prescindere dall`espresso riferimento nella rubrica o nel testo legislativo, secondo la Cassazione il carattere interpretativo di una disposizione ricorre in presenza di alcuni presupporti che mancano in relazione all`art. 12, comma 9 della Legge di semplificazione 2005 e cioè:
– incertezza interpretativa circa una norma preesistente
– consacrazione da parte della giurisprudenza di una delle soluzioni che avrebbero potuto essere adottate.
Per oltre un ventennio infatti la giurisprudenza della Cassazione si era consolidata nel senso che, nel caso di riserva della proprietà degli spazi a parcheggio da parte del costruttore-venditore, sorge per legge a favore degli acquirenti delle unità immobiliari principali un diritto reale d`uso.
La Cassazione, inoltre, sempre nella sentenza 4264/2006 afferma che è "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"". Pertanto "la nuova disciplina è destinata ad operare solo per il futuro, e cioè per le costruzioni non ancora realizzate o per quelle realizzate, ma per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari"", non potendo incidere su diritti reali d`uso già sorti in base alla disciplina previgente.
In relazione alle costruzioni e ai relativi parcheggi realizzati prima del 16 dicembre 2005 possono infatti essersi verificate in concreto diverse fattispecie:

a)l`**unità immobiliare non è ancora stata venduta dal costruttore**
b)l`**unità immobiliare è stata venduta dal costruttore unitamente al parcheggio**
c)l`**unità immobiliare è stata venduta separatamente dal parcheggio rimasto in proprietà del costruttore, che nel contratto ha ceduto il diritto d`uso al proprietario dell`unità principale**
d)l`**unità immobiliare è stata venduta separatamente dal parcheggio rimasto in proprietà del costruttore e nel contratto non è stata menzionata la cessione del diritto d`uso al proprietario dell`unità principale**
e)l`**unità immobiliare è stata venduta separatamente dal parcheggio rimasto in proprietà del costruttore e nel contratto non è stata menzionata la cessione del diritto d`uso al proprietario dell`unità principale**, ma è **intervenuta una sentenza passata in giudicato che ha dichiarato l`esistenza di tale diritto**.

Nelle fattispecie di cui alle lettere a) e b) non è venuto in essere alcun diritto d`uso e quindi non ci sono problemi di diritti esistenti: il costruttore nel primo caso e il proprietario dell`unità immobiliare nel secondo caso, possono cedere liberamente il parcheggio.
**Nelle fattispecie di cui alle lettere c), d) ed e), invece, si è in presenza di un diritto d`uso** esplicito o implicito (per la giurisprudenza il diritto d`uso si forma comunque ex lege con la stipula del contratto, anche in assenza di una clausola in tal senso) e quindi il parcheggio può essere alienato solo previo mantenimento del diritto d`uso a favore del proprietario dell`unità immobiliare.
Pertanto **in queste ultime fattispecie**, in base all`orientamento espresso dalla Cassazione nella sentenza sopra citata, **la nuova norma non trova applicazione**, poichèaltrimenti si avrebbe una espropriazione generalizzata e senza indennizzo di un diritto, con evidenti problemi di costituzionalità.
è evidente che si è in presenza di un doppio regime di commercializzazione dei parcheggi ex art. 41 sexies L. 1150/1942, vincolato o libero, a

seconda che prima dell`entrata in vigore della Legge 246/2005 sia sorto o meno un diritto d`uso sugli stessi.
Al riguardo, occorre però sottolineare che l`art. 12, comma 9, della Legge di semplificazione 2005, pur non potendo incidere sui diritti esistenti, sembrerebbe determinare comunque una modifica nel loro regime.
La nuova norma, infatti, liberalizzando la circolazione dei parcheggi, sembrerebbe evidenziare una sorta di rinuncia da parte del legislatore alla loro rilevanza pubblicistica da sempre sottolineata dalla Cassazione, demandando così il soddisfacimento dell`interesse ad evitare l`ingombro delle autovetture parcheggiate nelle pubbliche strade alla sfera degli interessi privatistici.
Da ciò dovrebbe derivare che – a differenza di quanto affermato precedentemente dalla giurisprudenza per la quale il diritto d`uso era indisponibile e quindi irrinunciabile – anche nelle fattispecie in cui sono sorti diritti d`uso sugli spazi a parcheggio, la loro sorte sarebbe rimessa alla volontà dei titolari, che potrebbero rinunciarvi, anche in presenza di una sentenza passata in giudicato, come è possibile fare in generale con i diritti reali di godimento (art. 1350, comma 1, n. 5 e art. 2643, comma 1, n. 5 del Codice Civile).
Sarebbe così possibile ovviare a questa situazione di permanenza in alcuni casi dei vincoli pertinenziali.