

Aree a parcheggio: chiarimenti dalla Cassazione

11 Febbraio 2016

La sentenza della Corte di Cassazione n. 2236 depositata lo scorso 4 febbraio 2016 interviene sull'annosa questione delle aree vincolate a parcheggio nelle nuove costruzioni e sulla possibilità per il costruttore di riservarsene in proprietà alcune per poi venderle liberamente a terzi violando o meno la cd. "riserva d'uso" a favore dei proprietari del condominio.

La Cassazione, aderendo ad un orientamento consolidato ha confermato che la libera commerciabilità della dei parcheggi rispetto alle unità immobiliari condominiali è sorta solo in conseguenza della legge n. 246/2005 che ha previsto il "nuovo" comma 2 dell'articolo 41-sexies Legge n. 1150/1942 la quale si applica solo per "il futuro" vale a dire per le nuove costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari. Quindi, dato che la sottrazione all'uso comune era avvenuta prima del 2005, va applicata la normativa precedente.

In ogni caso il regime di libera vendita che pur sussisteva, per certi versi, anche prima della novella legislativa, deve ritenersi applicabile, ha ribadito la Cassazione, solo alle aree a parcheggio eccedenti il vincolo legale.

La sentenza interviene anche sui criteri di computo della superficie da destinare a parcheggio che ai sensi dell'articolo 41-sexies comma 1 deve essere: *"un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione"*. La questione affrontata dai giudici ha riguardato, in particolare, cosa si debba intendere o meglio, come si debba calcolare il "metro cubo" se, ad esempio, al lordo ovvero al netto dei muri perimetrali. In tale ultima ipotesi (sostenuta da parte ricorrente) risulterebbe minore anche la superficie da adibire a parcheggio.

Secondo l'interpretazione fornita dalla Cassazione nella formulazione della norma non ci sarebbe alcun riferimento alla volumetria. Né, è possibile invocare i contenuti della nota circolare LLPP n. 3210/1967^[1] in materia di aree a parcheggio(richiamata, invece, a supporto delle tesi della parte ricorrente): *"la nozione di costruzione, che è diversa da quella di volume o volumetria, suscettibile di margini di opinabilità, implica indefettibilmente il riferimento anche ai muri esterni, giacché non può concepirsi costruzione senza i muri perimetrali che la delimitano"*.

In merito al calcolo delle superfici vincolate per la Cassazione devono ritenersi essere escluse le "aree accessorie" diverse quindi da quelle utilizzate strettamente per la sosta delle autovetture, come gli spazi occupati da muro di confine, marciapiede, gradini cortile definite come "superficie effettivamente non disponibile.

In Allegato: Corte Cassazione 2236/2016

^[1] Ai sensi dell'articolo 9 della Circolare "la cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e cosiddetti "volumi tecnici".