
XVI Legislatura – Senato della Repubblica Atto n. 1698

Nota di approfondimento a cura del Comitato di Redazione ACI del 9/11/2009

L'atto n. S 1698 recante "Modifica all'articolo 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942,n.1150,in materia di commerciabilità di spazi destinati al parcheggio " presentato al Senato di iniziativa del Sen. Saro, è stato assegnato per l'esame in sede referente alla Commissione permanente XIII (Territorio, ambiente, beni ambientali). L'analisi in Commissione non è ancora iniziata ma sono già stati richiesti i pareri delle commissioni 1^a (Aff. cost.), 2^a (Giustizia), 8^a (Lavori pubb.).

In materia di posti auto e aree destinate a parcheggio la Cassazione ha giocato un ruolo importantissimo per la disciplina attualmente vigente perché ha individuato un diritto reale d'uso di carattere pubblicistico irrinunciabile ed incedibile, a favore dei condomini. I parcheggi soggetti al vincolo pubblicistico di destinazione possono essere alienati separatamente dall'unità immobiliare, ma grava su questi la destinazione d'uso del bene. In tal modo è stata scissa la proprietà del posto auto dal suo godimento. Gli interventi normativi succedutisi negli anni hanno generato più confusione che ordine in merito alla certezza della disciplina applicabile. La presente proposta di legge intende porre delle certezze in merito stabilendo la libera commerciabilità dei suddetti spazi, privi di vincoli d'uso e ulteriori gravami, in modo da favorire la certezza del diritto. Si riporta di seguito lo schema del disegno di legge con la relazione di accompagnamento.

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore SARO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 20 LUGLIO 2009

Modifica all'articolo 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, in materia di commerciabilità di spazi destinati al parcheggio 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 17 agosto 1942, n. 1150 (legge urbanistica), 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, che ha aggiunto all'articolo 41-*sexies* della legge n. 1150 del 1942 il seguente comma: «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:

- la sentenza n. 18255 del 22 agosto 2006, con cui la Cassazione (sezione II) 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 pubblicitico irrinunciabile ed incedibile, 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'intera 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.
- la sentenza n. 21003 del 1° agosto 2008, con la quale la Corte di cassazione (sezione II) ha affermato che, 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 delle seguenti 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 6 agosto 1967, n. 765 (articolo 41-*sexies* della citata 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 24 marzo 1989, n. 122, 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 28 novembre 2005, n. 246, 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 la sentenza delle sezioni unite n. 12793 del 15 giugno 2005),

in palese contrasto sia con il tenore letterale del citato articolo 18 della legge n. 765 del 1967 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.

Inoltre, tale interpretazione che attribuisce al diritto d'uso del posto auto una natura pubblicistica, prevalente, quindi, su qualsiasi accordo negoziale tra compratore e venditore, comporta alcune conseguenze per così dire distorte, come l'obbligo di acquistare e pagare un posto auto anche se non si possiede un'auto o acquistare e pagare un posto auto ritenendo di averne la disponibilità esclusiva e vederselo occupare dal condomino che ha acquistato e pagato il solo appartamento.

Trascurando il fatto che, laddove il legislatore avesse voluto creare un vincolo indissolubile tra abitazione e posto auto lo avrebbe espressamente detto, come è stato per la legge 24 marzo 1989, n. 122.

Nell'atto di disposizione di un posto auto senza abitazione o di un'abitazione senza posto auto è necessario verificare:

- il numero dei posti auto complessivi;
- il rapporto tra box chiusi e area condominiale a parcheggio;
- le planimetrie e la proporzione tra area e posti auto «assegnati».

Nel caso in cui l'acquirente intenda comunque acquistare, occorre inserire la clausola che il condomino proprietario dell'unità abitativa priva del posto auto o i suoi aventi causa potranno sempre parcheggiare nel posto auto da lui acquistato.

Non c'è chi non veda l'assurdità della situazione venutasi a creare a seguito dell'interpretazione della Cassazione delle norme sopra citate, in palese contrasto con il tenore letterale e con lo spirito della legge.

Al fine, pertanto, di eliminare le incertezze interpretative che tanti ostacoli pongono alla circolazione dei beni immobili e che tanto contenzioso creano, con evidente pregiudizio per la certezza dei rapporti contrattuali sia per l'economia dei trasferimenti immobiliari, si impone quindi di modificare l'articolo 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la precisazione che lo stesso si applica in ogni caso ed indipendentemente dall'epoca di realizzazione dell'intervento edilizio ed inoltre che la norma ha valore interpretativo, valendo per tutti gli atti dispositivi posti in essere dopo la sua entrata in vigore a prescindere dalla data di costruzione del fabbricato.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

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

