

CORTE DI CASSAZIONE — Sez. II — 21 maggio 2003 n. 7963 — Pres. Calfapietra — Est. Napoletano — P.M. Frazzini (concl. conf.) — D.F. e a. (avv. Di Lorenzo) c. S. e a. (avv. Gava) e a.

(Conferma App. Napoli 10 settembre 1998).

[8916/96] Vendita - Bene gravato da vincolo pubblicistico di destinazione - Area destinata a parcheggio ex art. 18 l. n. 765 del 1967 - Clausola di riserva della proprietà dell'area - Nullità - Effetti. (C.c., art. 1339, 1419; l. 6 agosto 1967 n. 765, modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, art. 183).

Alla stregua dell'art. 41-sexies l. 17 agosto 1942 n. 1150, secondo il testo introdotto dall'art. 18 l. n. 765 del 1967, la presenza del vincolo pubblicistico di servizio, quale limitazione legale della proprietà, esistente tra il fabbricato e l'area destinata a parcheggio, rende incompatibile qualsiasi pattuizione privata che ne comporti l'elusione, non esclusa quella che, dietro l'apparenza della non mutata destinazione obbiettiva delle aree, ne lasci la disponibilità a terzi, permettendo di fatto un uso diverso o, comunque, dipendente da fattori soggettivi, variabili ed occasionali. Ne consegue che la clausola dei contratti di compravendita delle singole unità abitative, con la quale il proprietario costruttore si riserva l'esclusiva proprietà degli spazi vincolati a parcheggio è nulla in quanto inidonea ad assicurare agli acquirenti l'immediata ed incondizionata disponibilità pro-quota, nei limiti di legge, degli spazi vincolati e ad essa, in virtù del meccanismo integrativo di cui all'art. 1339 c.c., si sostituisce la norma imperativa che impone il vincolo reale di servizio, fermo restando la nuda proprietà in capo all'alienante (1).

(Omissis). — Col primo motivo i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione dell'art. 11 disp. prel. ed erronea applicazione dell'art. 26, comma 4, l. n. 47 del 1985 e dell'art. 2 l. n. 122 del 1989, adducendo che erroneamente la Corte d'appello nel ritenere nulla la clausola del contratto di compravendita che riservava al venditore la proprietà degli spazi destinati a parcheggio, ha fatto applicazione della l. n. 122 del 1989, poiché, trattandosi di contratto stipulato nel 1971, per il principio di irretroattività delle leggi non poteva farsi ricorso ad una legge entrata in vigore successivamente.

Precisano i ricorrenti che le norme vigenti al tempo della stipulazione del contratto non contemplavano la nullità degli atti con i quali detti spazi venivano separatamente alienati; ché, anzi, la consentivano.

La censura non può essere condivisa, perché, come chiarito dalla giurisprudenza di questa Suprema Corte (cfr., in particolare, sent. n. 7631 del 10 luglio 1991), la l. n. 122 del 1989, recante disposizioni in materia di parcheggi e di aree urbane maggiormente popolate, che, nel raddoppiare la superficie minima obbligatoria degli spazi da destinare ad aree di parcheggio nelle nuove costruzioni, contempla l'inderogabilità del vincolo pubblicistico di destinazione come connotazione necessaria del rapporto pertinenziale, è confermativa di un principio desumibile già dall'art. 41-sexies l. n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 18 l. n. 765 del 1967.

Quanto, poi, alla norma posta dall'art. 26, comma 4, l. n. 47 del 1985, la cui falsa applicazione viene, altresì, denunciata nell'epigrafe del motivo, già le sezioni unite di questa stessa Corte avevano avuto modo di affermare che la qualificazione delle aree destinate a parcheggio come pertinenze delle costruzioni operate da tali norme « assolve soltanto alla funzione di conferire certezza testuale ad un principio che, come quello secondo cui detti spazi possono essere oggetto di atti o rapporti separati, fermo restando il vincolo, doveva ritenersi già accolto nella norma interpretata » (vale a dire, nell'art. 41-sexies l. n. 1150 del 1942).

Pertanto, richiamando anche tali norme, la Corte d'appello non ha violato il principio di irretroattività della legge, avendo inteso solo far menzione di norme confermativa del precetto di legge già contenuto nell'art. 41-sexies l. n. 1150 del 1942, vigente al tempo della conclusione del contratto *de quo*.

Col secondo motivo i ricorrenti denunciano violazione dell'art. 41-sexies l. n. 1150 del

1942, introdotto dall'art. 18 l. n. 765 del 1967, osservando che, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice d'appello, tale norma non vieta affatto la negoziazione separata della costruzione e delle aree di parcheggio ad essa pertinenti, escludendo solo che tale negoziazione possa incidere sulla permanenza del vincolo di destinazione gravante su dette aree, in considerazione della natura pubblicistica di tale vincolo.

A conforto dell'assunto, i ricorrenti precisano che da tale vincolo non deriva che le aree destinate a parcheggio siano annoverabili tra le parti comuni e, tanto meno, che il loro godimento da parte dei proprietari delle singole unità abitative debba essere gratuito, ove esse siano rimaste di proprietà del costruttore o di un terzo. E, nel caso in esame, non può dubitarsi che essi ricorrenti abbiano rispettato la destinazione delle aree, avendole messe a disposizione dei condomini con la locazione dietro corrispettivo.

La censura non può essere condivisa, poiché la sentenza impugnata fa puntuale applicazione del condiviso principio di diritto, affermato da questa Suprema Corte con la sentenza n. 3363 del 18 luglio 1989, resa a sezioni unite, e consolidatosi con successive pronunce (cfr. sent. n. 4691 del 1993; sent. n. 7631 del 1992), secondo cui la presenza del vincolo pubblicistico di servizio, quale limitazione legale della proprietà privata, esistente tra il fabbricato e l'area destinata a parcheggio rende incompatibile qualsiasi pattuizione privata che ne comporti l'elusione, « non esclusa quella che, dietro l'apparenza della non mutata destinazione obbiettiva delle aree, ne lasci la disponibilità a terzi, permettendo di fatto un uso diverso o, comunque, dipendente da fattori soggettivi, variabili ed occasionali, quale, ad esempio, la disponibilità del terzo, proprietario esclusivo delle aree, a locare i posti macchina al proprietario od ai proprietari delle unità abitative, e ciò in palese contraddizione con i poteri che il vincolo reale attribuisce al titolare » (Cass. n. 4691 del 1993, cit.).

Ne deriva che se, come nel caso in esame, il proprietario-costruttore si sia riservata l'esclusiva proprietà degli spazi vincolati a parcheggio, la relativa clausola dei contratti di compravendita delle singole unità abitative sarà nulla, in quanto inidonea ad assicurare agli acquirenti l'immediata ed incondizionata disponibilità *pro quota*, e nei limiti di legge, degli spazi vincolati e ad essa, in virtù dell'operare del meccanismo integrativo di cui all'art. 1339 c.c., si sostituirà la norma imperativa che impone il vincolo reale di servizio, ferma restando la nuda proprietà in capo all'alienante.

Tali essendo la natura del vincolo e la sua finalità, è irrilevante che nel caso in esame i ricorrenti, aventi causa del proprietario-costruttore, abbiano ritenuto di locare al condomino S. il box ed il posto auto facenti parte delle aree destinate a parcheggio condominiale, poiché la riserva di proprietà di tale aree a favore del loro dante causa e, quindi, di essi ricorrenti non consentiva al S., così come agli altri condomini, l'immediata ed incondizionata disponibilità degli spazi, quale espressione del diritto d'uso a lui assicurata dalla norma imperativa.

Col terzo motivo i ricorrenti, dolendosi della violazione degli art. 2934 e 2946 c.c., sostengono che, trattandosi di un diritto disponibile, ogni pretesa del S. dovrebbe considerarsi prescritta, perché fondata su un atto di acquisto risalente all'ottobre 1971, mentre la domanda riconvenzionale è stata proposta nel 1983. E, peraltro, il S., corrispondendo il canone per oltre un decennio, ha riconosciuto il potere di essi ricorrenti.

La censura è infondata.

Correttamente la Corte d'appello dalla natura inderogabile della norma posta dall'art. 41-sexies l. n. 1150 del 1942 e dalla permanenza del vincolo da essa conferito alle aree destinate a parcheggio ha tratto la conclusione dell'imprescrittibilità e della irrinunciabilità del diritto reale d'uso riservato a favore degli acquirenti delle singole unità abitative.

Gli altri tre motivi, essendo collegati tra loro e, comunque, l'uno all'altro complementari, possono essere esaminati congiuntamente.

Col quarto motivo i ricorrenti adducono violazione dell'art. 42 cost., dell'art. 1 del protocollo addizionale n. 1 alla Convenzione dei diritti dell'uomo e dell'art. 1021, in relazione all'art. 979 c.c., sostenendo che, poiché nel qualificare come diritto reale d'uso il diritto in esame debesi fare necessario riferimento all'art. 1021 c.c., in omaggio al principio di tipicità dei diritti reali, ne deriva che, contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte d'appello, il diritto in questione non può che essere considerato temporaneo.

Senza dire che la pretesa perpetuità del diritto finirebbe con lo svuotare di contenuto il diritto di proprietà, con conseguente incostituzionalità della legge che lo preveda.

Col quinto motivo i ricorrenti lamentano l'omesso esame del « punto 2 dell'appello », col quale si denunciava violazione dell'art. 42 cost. e dell'art. 1 del protocollo addizionale alla Convenzione dei diritti dell'uomo nonché illegittimità costituzionale di tutta la normativa richiamata, adducendo che il riconoscimento di un diritto reale d'uso perpetuo nelle aree di parcheggio costituisce una sostanziale espropriazione del diritto di proprietà, che dovrebbe essere previsto dalla legge, per fini di interesse generale e con la necessaria imposizione della corresponsione di un indennizzo.

Col sesto motivo, infine, i ricorrenti ribadiscono l'eccezione di incostituzionalità delle norme in esame, così come interpretate dalla Corte d'appello, per violazione dell'art. 42 cost.

Le censure sono, tutte, manifestamente infondate.

Quanto alla natura, temporanea o perpetua, del diritto in esame, i ricorrenti trascurano di considerare che la pretesa temporaneità del diritto contrasterebbe con la natura del vincolo di destinazione dal quale il diritto trae origine, poiché, com'è stato già chiarito dalla giurisprudenza di questa Suprema Corte (v. in particolare, sez. un., n. 1363 del 1989), tale vincolo si iscrive nella categoria delle limitazioni legali della proprietà privata per scopo di pubblico interesse, fra le quali in materia urbanistica spiccano le prescrizioni della l. n. 1150 del 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, da osservarsi nei piani, programmi e regolamenti nonché nelle concessioni-autorizzazioni.

Manifestamente infondate sono ugualmente le eccezioni di violazione dell'art. 42 cost. e dell'art. 1° del protocollo addizionale alla Convenzione dei diritti dell'uomo, poiché la limitazione al diritto di proprietà in esame deriva direttamente dalla legge (art. 41-sexies l. n. 1150 del 1942) e, come ritenuto dalla giurisprudenza di questa Corte, cui si è uniformato il giudice d'appello, all'esercizio del diritto d'uso, che da essa deriva a favore dei proprietari delle singole unità abitative, corrisponde l'obbligo della corresponsione del prezzo (cfr. Cass. 30 luglio 1998 n. 7498).

Conclusivamente, il ricorso va respinto. (*Omissis*)

(1) [8916/96] **La cessione dei c.d. « parcheggi obbligatori »: certezze (poche) e dubbi (molti).**

1. La sentenza annotata offre lo spunto per alcune considerazioni su una tematica — quella attinente alla regolamentazione giuridica degli spazi riservati a parcheggio negli edifici condominiali — che, pur avendo costituito oggetto di approfondito dibattito da parte di dottrina e giurisprudenza, continua a presentare alcuni profili su cui non sempre si riscontra una convergenza di opinioni (1).

Esigenze di un ordinato *iter* argomentativo consigliano di partire dai passaggi più significativi della evoluzione normativa in materia.

Con l'art. 18 l. 6 agosto 1967 n. 765 si è previsto che nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza devono essere riservati spazi adibiti a parcheggi, sulla base di un predeterminato rapporto con la volumetria dell'edificio (rapporto che, fissato inizialmente in un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, è stato poi modificato con successivi interventi legislativi).

L'art. 26, comma ult., l. 28 febbraio 1985 n. 47 ha poi dettato il principio che gli spazi in questione costituiscono pertinenza delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli art. 817, 818 e 819 c.c.

La l. 24 marzo 1989 n. 122, infine — dopo avere ribadito che nelle nuove costruzioni (e nelle aree di pertinenza delle stesse) devono essere riservati appositi spazi per il parcheggio disponendo al riguardo il raddoppio della loro consistenza (un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione) (art. 2, comma 2) — ha stabilito poi che i proprietari degli immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi (ovvero nei locali siti a pianterreno) parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi

(1) Cfr. per le diverse problematiche attinenti alla legislazione speciale sulle aree destinate a parcheggio v., per tutti: TRIOLA, *Enti, proprietà e diritti reali*, in *Trattato di diritto privato* diretto da BESSONE, VII, t. 3. *Il condominio*, Torino 2003, 59 ss.; VIDIRI, *Il condominio nella dottrina e giurisprudenza* (art. 1117-1139), Milano 1999, 91 s.; LUMINOSO, *Parcheggio (aree obbligatorie)*, in *Enc. dir., Aggiornamento*, II, Milano 1998, 691 ss.

vigenti, aggiungendo anche che i parcheggi realizzati « non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare cui sono legati da vincolo pertinenziale » e che « i relativi atti di cessione sono nulli » (art. 9, comma 5).

Al di là delle tematiche di diritto intertemporale destinate a risorgere tutte le volte in cui le nuove leggi non disciplinano con chiarezza la successione alla vecchia normativa — in relazione alle quali la giurisprudenza si è attestata sulla irretroattività della disciplina della l. 6 agosto 1967 n. 765 (2), le questioni maggiormente dibattute riguardano: a) la natura del vincolo gravante per legge sulle aree destinate a parcheggio; b) gli effetti sul contratto di vendita di una unità immobiliare disgiunta dal trasferimento dell'area adibita a parcheggio; c) nonché le conseguenze derivanti alle parti dalla violazione della disciplina legale.

La giurisprudenza, dopo un iniziale orientamento che aveva portato a configurare nel caso di specie una servitù in favore dei singoli condomini sull'area di parcheggio, esterna all'edificio e di proprietà aliena (3), successivamente con un indirizzo pressoché costante ha, da un lato, escluso che le aree di parcheggio rientrino tra le parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 c.c. (4), e, dall'altro lato, ha poi affermato che la norma di cui all'art. 26 l. n. 47 del 1985 assolve alla funzione di rendere esplicita la regola — già desumibile dalla disciplina precedente — secondo cui gli spazi destinati a parcheggio possono essere oggetto di atti e di rapporti separati, fermo restando il vincolo pubblicistico.

La ratio della normativa in oggetto è stata rinvenuta, infatti, nella finalità che presso tutti gli edifici si realizzino delle aree destinate a parcheggio e che queste aree siano assoggettate ad un diritto reale in favore dei proprietari delle singole unità immobiliari. In questa ottica è stato precisato che i proprietari degli edifici possono, sempre nel rigoroso rispetto della suddetta finalità, far uso di diversi strumenti negoziali e possono, anche, riservarsi la proprietà dell'area di parcheggio (5).

Sottesa ad una siffatta impostazione teorica è la statuizione, anche essa più volte ribadita in giurisprudenza, che la presenza nella materia in esame del vincolo pubblicistico di servizio, quale limitazione legale della proprietà privata, fa sì che si renda con essa incompatibile qualsiasi

(2) Per l'affermazione che il principio della irretroattività della legge deve ritenersi applicabile anche alle norme di ordine pubblico, e che detto principio non trova deroga nel disposto della l. n. 765 del 1967 per fare riferimento l'art. 18 di tale legge alle « nuove costruzioni », cfr. Cass. 14 giugno 1997 n. 5369, in *Corr. giur.*, 1998, 324, con nota di VANNICELLI, *Alla ricerca del parcheggio perduto: contrasto tra cassazione e giudici di merito*, cui adde, Cass. 17 giugno 1997 n. 5395, in *Arch. loc. cond.*, 1997, 1012, che precisa altresì come, per le costruzioni anteriori all'entrata in vigore della l. n. 765, cit. (che ha trovato conferma nella successiva l. n. 122 del 1987), per affermare l'esistenza di un vincolo pertinenziale tra un'abitazione oggetto di alienazione e l'autorimessa (specie se individuata in distinta particella catastale) è necessario accertare la esistenza, oltre che del rapporto funzionale tra la cosa principale e quella accessoria, anche dell'elemento soggettivo della destinazione pertinenziale, consistente nella effettiva volontà dei titolari della proprietà sui beni collegati di destinare durevolmente la cosa accessoria al servizio di quella principale.

(3) Cfr. Cass. 18 dicembre 1981 n. 6471, in *Foro it.*, 1982, I, 33.

(4) V., *ex plurimis*: Cass. 30 luglio 1998 n. 7498, in *Giur. it.*, 1999, I, 1394; Cass. 29 novembre 1994 n. 10217; Cass. 16 luglio 1994 n. 6696; Cass. 27 aprile 1993 n. 4993.

(5) In tali sensi, cfr., tra le tante: Cass. 11 gennaio 2001 n. 341, in *Riv. giur. edil.*, 2001, I, 345; Cass. 3 aprile 1998 n. 3422, in *Giur. it.*, 1999, I, 1, 729; Cass. 1° giugno 1993 n. 6104, in *Riv. giur. edil.*, 1994, I, 2739; Cass., sez. un., 18 luglio 1989 n. 3363, in *Foro it.*, 1989, I, 2739, con nota di MATASSA, *La piena proprietà degli spazi di parcheggio condominiali non è assolutamente alienabile*.

In argomento, v., pure: Cass. 5 aprile 2000 n. 4197, in *Riv. not.*, 2000, II, 1174, con nota di CASU, *In tema di parcheggi « ponte »*, secondo cui l'originario proprietario del fabbricato come può legittimamente riservarsi (o cedere a terzi) la proprietà delle aree di parcheggio che eccedono la misura *ex lege* destinata all'uso degli acquirenti o degli utilizzatori delle singole unità immobiliari (un metro quadrato per ogni venti metri cubi del fabbricato *ex art.* 41-*sexies* l. 17 agosto 1942 n. 1150, come introdotto dall'art. 18 l. 6 agosto 1967 n. 765, ed il doppio *ex art.* 2 l. 24 marzo 1989 n. 122), così il medesimo diritto può riservarsi (o cedere) anche relativamente alle aree soggette al vincolo di destinazione, sempre e solo però a condizione che a detti acquirenti venga riconosciuto e garantito il diritto reale d'uso degli spazi destinati a parcheggio. L'ora citata decisione ha anche affermato che, di fronte alla violazione di norme pubblicistiche incidenti sul regime della proprietà, la posizione del privato che subisca un danno è sempre posizione di diritto soggettivo, onde il danno segue al mancato godimento del bene, oggetto del diritto riconosciuto (cfr. negli stessi sensi, in relazione a tale ultima statuizione, Cass. 27 dicembre 1994 n. 11188, in questa *Rivista*, 1995, I, 353).

pattuizione privata che ne comporti l'elusione. Così il costruttore, quando vende l'unica unità abitativa o quelle plurime di cui l'edificio si componga, deve assicurare ai compratori anche spazi minimi di legge, da destinarsi ad autorimessa o parcheggio, trasferendo direttamente ai suddetti acquirenti la proprietà o il diritto reale d'uso *pro quota* su tali spazi. Nel caso, invece, in cui per le sue particolari esigenze intenda riservarsi la piena proprietà di detti spazi, il vincolo reale di destinazione si trasferirà *ope legis e pro quota* all'unico acquirente o a ciascuno degli acquirenti delle unità abitative, indipendentemente dall'essere state le aree destinate a parcheggio trasferite (6).

Si opera così alla stregua dell'art. 1419, comma 2, c.c., una sostituzione-integrazione della pattuizione di riserva (in ragione della sua nullità) con la norma imperativa, che impone il vincolo reale, con l'effetto che il giudice nel pronunciare il trasferimento del diritto d'uso deve, poi, anche procedere al riconoscimento del diritto del venditore al relativo compenso, nella misura da concordarsi tra le parti (o, comunque, da determinarsi giudizialmente mediante apposita stima), in quanto all'operata integrazione dell'oggetto di una delle prestazioni dovute per contratto deve corrispondere la coerente integrazione dell'oggetto della controprestazione.

Deve, infatti, ripristinarsi l'equilibrio del sinallagma funzionale del negozio (altrimenti inficiato), attesa l'omessa indicazione nella vendita di alcun compenso per il diritto di uso delle aree di parcheggio stante la mancata previsione del trasferimento di tale diritto (7).

La giurisprudenza non ha mancato, infine, di rilevare nella condotta elusiva del vincolo di destinazione specifici profili di illegittimità suscettibili di esporre il venditore dell'unità immobiliare all'obbligo del risarcimento del danno perché la esecuzione di un contratto, che disattenda la norma imperativa dell'art. 18 l. n. 765 del 1987, si traduce in violazione di una norma edilizia con l'effetto che il suddetto venditore è tenuto al risarcimento del danno, alla stregua dell'art. 872 c.c., nei confronti di colui che, pur avendone il diritto, non ha potuto far uso dell'area di parcheggio (8). Il debito dell'acquirente è stato inteso come debito di valore (e non già di valuta), rivalutabile sino alla data della sentenza, al pari dell'indennizzo dovuto per arricchimento senza causa a norma dell'art. 2041 c.c. (9).

Ripetuta è anche la statuizione secondo cui all'acquirente viene trasferito *ope legis* un diritto

(6) Cfr. in tali sensi: Cass. 4 febbraio 2000 n. 1248, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 576; Cass. 27 dicembre 1994 n. 11188, cit.

Per una lettura della giurisprudenza di legittimità sul punto, cfr. VIDIRI, *op. cit.*, 94.

(7) Cfr. Cass. 1° agosto 2001 n. 10459, (in *Vita not.*, 2001, I, 1317; in *Riv. giur. edil.*, 2002, I, 136; Cass., sez. un., 5 novembre 1996 n. 9631, in questa *Rivista*, 1997, I, 55, con nota di ANNUNZIATA M., *Ancora in tema di spazi di parcheggio: è dovuto al venditore il corrispettivo per il diritto reale d'uso da parte dei proprietari acquirenti*; in *Giur. it.*, 1998, I, 1, 663, con nota di DI MAURO, *Il diritto di uso gratuito delle aree vincolate a parcheggio*; Cass. 20 ottobre 1997 n. 10248; Cass. 16 aprile 1996 n. 3580, in *Foro it.*, 1996, I, 2395; Cass. 7 maggio 1994 n. 4465, *ivi*, 1994, I, 1343; Cass. 17 dicembre 1984 n. 6600, in questa *Rivista*, 1985, I, 1385.

Ribadisce che l'affermazione del diritto al corrispettivo a carico dei proprietari delle unità abitative, ai quali spetta il diritto reale d'uso dell'area destinata a parcheggio, non abbia bisogno di apposita istanza configurandosi come pronuncia meramente consequenziale a quella del riconoscimento dell'uso: Cass. 11 gennaio 2001 n. 341, cit., che precisa però che la pronuncia d'ufficio sul corrispettivo è possibile solo allorchando si sostituisca (d'ufficio) ad una clausola nulla la disciplina di legge mentre è necessaria un'apposita istanza negli altri casi in cui il giudice afferma essere il diritto d'uso disciplinato dal contratto di vendita.

(8) Al riguardo v.: Cass. 4 febbraio 2000 n. 1248, cit.; Cass. 27 dicembre 1994 n. 11188, cit.

Con riferimento alla fattispecie della costruzione di un edificio senza la realizzazione — in contrasto con il progetto approvato dall'autorità competente — delle aree di parcheggio e la successiva alienazione dei singoli alloggi, cfr. Cass. 27 ottobre 1995 n. 11194 (in *Foro it.*, 1996, I, 1785, con nota critica di D'AQUINO, *Diritto (e tutela del)l'area di parcheggio*), che ha anche precisato come in questo caso non sia consentito ai condomini o agli originari acquirenti esercitare azione di danni nei riguardi del venditore, potendo agire invece per la parziale nullità del contratto ai sensi dell'art. 1419 c.c., perché la scissione tra l'alloggio ed il parcheggio non è qui collegata alle concluse vendite, stante l'inesistenza del parcheggio nel momento in cui è sorto il condominio.

(9) Cfr., al riguardo, Cass. 20 aprile 1993 n. 4622 sul presupposto che il credito del venditore ha la funzione di integrazione non del prezzo in senso proprio ma degli effetti legali della compravendita con la conseguenza, anche essa legale, di riequilibrare, appunto, la funzione sinallagmatica del rapporto, fermo restando l'obbligo del venditore di rimborsare l'avente diritto dei frutti civili eventualmente percepiti con lo sfruttamento dell'area dalla data del contratto. Negli stessi sensi, in epoca meno risalente, Cass. 4 febbraio 2000 n. 1248, cit.

reale d'uso (10), che può essere fatto valere con l'assolutezza tipica dei diritti reali ed a cui è applicabile il modo di estinzione per non uso protrattosi per venti anni (11).

2. I ricordati principi giurisprudenziali, ribaditi dalla decisione in esame, hanno fatto sorgere qualche perplessità in dottrina.

Così viene criticato l'assunto secondo il quale le condotte elusive della riserva delle aree a parcheggio si traducono in violazione di una norma edilizia, con conseguente obbligo del risarcimento del danno da parte del venditore, osservandosi al riguardo che un atto negoziale nullo per contrasto con norme imperative non realizza quella violazione delle regole da « osservarsi nelle costruzioni » di cui all'art. 871 c.c., evidenziandosi come il diritto al risarcimento del danno, al quale fa riferimento l'art. 872 c.c., sembri ricollegabile ad un'attività materiale di costruzione e non, invece, ad un'attività negoziale che abbia ad oggetto costruzioni già realizzate (12).

Sotto altro versante si sono manifestate riserve con riferimento al richiamo operato dai giudici di legittimità al disposto dell'art. 1419, comma 2, c.c., rimarcandosi sul punto come la Suprema Corte, nell'applicare la suddetta norma codicistica, si ponga in contrasto con l'interpretazione che di tale norma ha dato in altre occasioni, e secondo la quale la stessa si riferisce alla ipotesi in cui specifiche disposizioni, oltre a comminare la nullità di determinate clausole contrattuali, ne impongano la sostituzione con una normativa legale, mentre la stessa disposizione non può essere invocata allorché il legislatore, nello stabilire la nullità di una clausola, non ne abbia altresì prevista la sostituzione (13).

Più in generale, per quanto attiene al rapporto intercorrente tra posto-macchina e unità abitativa, un indirizzo dottrinario ha inquadrato detto rapporto in una nuova istituzione giuridica che — coerentemente con considerazioni già svolte ed in aderenza con chi nell'ottica di « ricomporre ad unità la scienza giuridica » sostiene vigorosamente la necessità di un maggior approfondimento dei rapporti tra diritto privato e diritto amministrativo — può essere individuata nella figura, creata dalla giurisprudenza amministrativa per fattispecie analoghe a quelle qui considerate (degli spazi obbligatori e facoltativi), della « pertinenza in senso urbanistico o in senso amministrativo », la quale si configura come un vincolo genetico che lega inscindibilmente l'area pertinenziale al fabbricato cui la stessa è asservita (14).

Un ulteriore orientamento dottrinario critica invece la giurisprudenza volta a qualificare il vincolo in questione come limitazione legale della proprietà per scopo di pubblico interesse sul presupposto che la normativa sul bene in questione induce a differenziare disciplina dell'oggetto e

(10) Cfr. per la configurabilità del diritto reale d'uso tra le altre: Cass. 4 febbraio 1999 n. 973; Cass. 3 aprile 1998 n. 3422, in *Giur. it.*, 1999, I, 1, 729; Cass. 20 ottobre 1997 n. 10248 (in *Foro it.*, 1998, I, 78; in *Arch. loc. cond.*, 1998, 214).

(11) Così, Cass. 14 novembre 2000 n. 14731 (in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 1073; in *Riv. not.*, 2001, II, 705, con nota di CASU, *I parcheggi obbligatori (o parcheggi « ponte »*); in *Giur. it.*, 2001, I, 1, 686, con nota di ANNUNZIATA E., *Ancora sul diritto di parcheggio delle aree condominiali*); Cass. 17 dicembre 1997 n. 12736, in *Guida al diritto*, 1998, n. 9, p. 43, con nota di VERUCCI, *Il vincolo pertinenziale imposto dalla legge si cancella quando interviene la prescrizione*.

(12) Per tali considerazioni, cfr. TRIOLA, *Osservazioni in tema di c.d. spazi di parcheggio*, in questa *Rivista*, 1995, I, 357; ID., *Il condominio*, cit., 69, che osserva pure — in relazione all'obbligo risarcitorio cui è tenuto, per la giurisprudenza di legittimità, il venditore — come il danno che l'acquirente di un immobile subisca a seguito della stipulazione di un contratto che contenga delle clausole in contrasto con le norme imperative è ricollegabile (anche) al suo consenso e, quindi, non può comportare il diritto al risarcimento nei confronti dell'altra parte ove non ricorra l'ipotesi contemplata dall'art. 1338 c.c.

(13) Cfr., in questi precisi termini, TRIOLA, *op. ult. cit.*, che critica anche l'assunto giurisprudenziale secondo il quale non è consentito in materia il richiamo all'art. 1419, comma 1, c.c. in ragione dell'assoluta incompatibilità della nullità dell'intero contratto disposta dalla norma con la ratio della regola impositiva del vincolo che mirerebbe ad una migliore qualificazione del bene casa e, perciò, anche alla conservazione dello strumento negoziale che tale risultato concorre a realizzare, sia pure mediante la sostituzione automatica della clausola difforme. A tale affermazione, l'autore, dopo averne sottolineata l'apoditticità, replica che, in mancanza di deroga espressa, « l'inapplicabilità dell'art. 1419, comma 1, c.c. non può essere basata sulla sola non conformità della nullità totale del contratto alle finalità perseguite dal legislatore con la previsione della nullità di una determinata clausola » (p. 64).

(14) Così MESSI, *Il posto macchina nella nuova conformazione legale del bene casa*, in questa *Rivista*, 1995, II, 155.

disciplina del contenuto del diritto, evitando di trasferire all'interno di quest'ultimo profili inerenti alla natura giuridica del bene, che viene assoggettato ad una legge speciale destinata a regolamentare tutte le situazioni giuridiche che vi insistono. Il vincolo in questione va così inquadrato in un sistema, in cui al tradizionale regime dei rapporti ed interessi a base soggettiva, viene a sostituirsi un regime in cui sono i beni (l'uso, l'organizzazione, il destino delle cose) ad occupare il primo piano. Detti beni si configurano, infatti, come un *præius* rispetto al titolare, e, conseguentemente, non vengono più contemplati « in funzione » del soggetto, perché, attualmente, è il soggetto a subire particolari discipline « in funzione » dei beni (15). Corollario di siffatta opinione è la critica mossa alla consolidata giurisprudenza che dalla violazione dell'art. 18 l. n. 765 del 1967 fa scaturire una duplice conseguenza, in termini cioè di invalidità parziale del contratto (alla stregua dell'art. 1419, comma 2, c.c.) ed in termini di diritto del venditore ad un supplemento di corrispettivo. A tale riguardo si osserva che la clausola di sottrazione dello spazio a parcheggio finisce per concretare un atto di destinazione in violazione della natura giuridica del bene, che ne impedisce quel particolare uso che, in quanto voluto dal legislatore, va garantito durante tutte le fasi della sua circolazione.

Si comprende, dunque, come « il contratto sia colpito dalla norma urbanistica esclusivamente quale titolo circolatorio, cioè come fattispecie attraverso cui si realizza una destinazione del bene non compatibile con il suo statuto giuridico. Proprio perché il problema è di disciplina del bene, il contratto quale autoregolamentazione di interessi resta all'esterno dell'ambito normativo dell'art. 18 della legge urbanistica ». In questa specifica ottica viene, infine, auspicato, che si prenda atto che assume rilievo l'esigenza di riequilibrare la situazione di sconpenso economico e che si faccia riferimento — sul punto dell'integrazione del corrispettivo — al criterio di equità immanente nell'ordinamento anche attraverso il richiamo alla norma dell'art. 1374 c.c. (16).

All'interno del ricco panorama dottrinario va segnalata ancora la posizione di quanti ritengono che la norma dell'art. 26 l. n. 47 del 1946 imponga un vincolo di natura pubblicistica diretto unicamente ad assicurare che, nella costruzione di nuovi edifici, siano previsti appositi spazi (privati) da destinare al parcheggio degli autoveicoli, senza però introdurre nuovi vincoli e limiti di natura privatistica, non riscontrandosi alcuna ragione né di ordine logico né di natura esegetica che induca ad affermare la nullità di atti che abbiano ad oggetto (solo) l'area riservata a parcheggio. Ed invero viene osservato al riguardo come la circolazione giuridica del bene non riduca né minacci il vincolo di scopo che accompagna la cosa (quale suo intrinseco e inderogabile modo di essere), con l'ulteriore conseguenza che l'area riservata deve considerarsi un bene normalmente inserito nel commercio giuridico, di cui può rendersi acquirente indifferentemente il compratore della singola unità immobiliare o qualsiasi altro soggetto (17). A tale riguardo si è evidenziato come una diversa opinione contraddirebbe la *ratio iuris* (per il perseguimento della quale risulta sufficiente l'imposizione sulle aree riservate della destinazione a parcheggio) in quanto un vincolo « necessario » a servizio dei soli alloggi e locali commerciali dello stabile darebbe luogo ad inconvenienti superiori ai possibili vantaggi, in quanto tale asservimento finirebbe per tradursi nella imposizione — con una limitazione profonda ed ingiustificata dell'autonomia privata — di un « acquisto coattivo » del posto auto nei confronti di chiunque intendesse comperare il solo appartamento (perché, ad esempio, non proprietario di una macchina e, quindi, non interessato alla utilizzazione dell'area di parcheggio) (18).

3. Le diverse opzioni dottrinarie e le critiche mosse alla giurisprudenza di legittimità sono in parte dovute ai profili di assoluta novità che nel nostro assetto ordinamentale presenta il rapporto tra proprietà immobiliari e aree destinate a parcheggio; il che rende difficoltoso trovare risposte

(15) Al riguardo, cfr. SCODITTI, *Osservazioni su consolidati orientamenti della Cassazione in tema di spazi per parcheggio*, in *Foro it.*, 1993, I, 2494 s.

(16) Così ancora SCODITTI, *Spazio per parcheggio e giusta causa dell'attribuzione*, in *Foro it.*, 1996, I, 2401 s.

(17) Cfr., per tale opinione, IRTI, *Riserva di spazio a parcheggi nelle nuove costruzioni*, in questa *Rivista*, 1983, II, 56.

(18) In questi sensi PALLOTTINO, *La disciplina degli spazi per parcheggio nell'ambito della disciplina urbanistica*, in *La disciplina degli spazi per parcheggio* (Atti del Convegno di studio, Roma 16 novembre 1990) a cura di IEVA Milano 1992, 46 ss.; LUMINOSO, *Posti macchina e parcheggi tra disciplina pubblicistica e codice civile*, in *Contratto impresa*, 1990, I, 73 ss.; MORELLO, *Il problema dei parcheggi al servizio dei nuovi condomini*, in *Vita not.*, 1985, 515.

esaurienti e definitive ai numerosi e delicati problemi che via via si pongono nella realtà fattuale (19).

Le indicate difficoltà sono, per altro verso, incentivate dal succedersi nel tempo di numerosi interventi legislativi, l'ultimo dei quali è dato — come si è già detto — dalla l. 24 marzo 1989 n. 122.

Alla stregua di detta disciplina — a completamento di un assetto normativo già volto a riservare nelle nuove costruzioni (ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse) appositi spazi per il parcheggio — viene stabilito che i proprietari degli immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi (ovvero nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, ovvero nei locali siti al pianterreno), parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti (art. 2, commi 2 e 3, come integrato dall'art. 17, comma 90, l. 15 maggio 1997 n. 127, c.d. « legge Bassanini »). Al fine di favorire la costruzione di tali parcheggi vengono, poi, accordati ai proprietari degli immobili una serie di benefici, e vengono, infine, sanzionati con la nullità gli atti di cessione di tali parcheggi separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo pertinenziale (art. 9, comma 5) (20).

Orbene, sulla base della *ratio* della legge ora citata nonché dell'intero quadro normativo in materia è lecito affermare, in ragione degli interessi collettivi da proteggere (ordinata viabilità ed agevolazione del traffico con una ricaduta positiva in termini ambientali), che il vincolo di destinazione (a parcheggio) gravante su specifiche (e ben individuabili) aree si pone come indissolubile, in quanto destinato a seguire in via automatica ogni vicenda circolatoria delle singole unità immobiliari al cui servizio le suddette aree sono per loro natura destinate ad operare. Il che comporta il radicale rifiuto di tutte quelle opzioni ermeneutiche che, con l'ammettere la possibilità di uno scioglimento di tale legame (ad esempio per non uso ventennale delle aree-parcheggio, usucapione da parte di terzi delle stesse, alienazione della loro proprietà disgiuntamente dalla unità immobiliare cui accedono ecc.), finiscano per legittimare una lettura del dato normativo suscettibile di realizzare solo in parte le indicate finalità di carattere pubblicistico sottese all'intervento legislativo.

Finalità che per la loro natura — quale è dato evincere anche dalla possibile derogabilità, in ragione degli interessi tutelati, agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti — devono, invece, essere pienamente perseguite ed, in ogni caso, garantite.

Una siffatta ricostruzione trova il suo fondamento teorico proprio nel rapporto pertinenziale — enunciato espressamente dall'art. 26, comma ult., l. n. 47 del 1985 e ribadito dall'art. 9 l. n. 122 del 1989 — corrente tra aree destinate a parcheggio e singole unità immobiliari.

È opinione comune che il regime giuridico della pertinenza si contraddistingue per il suo assoggettamento alla disciplina propria del bene principale in ragione del collegamento funzionale esistente tra le cose oggetto del rapporto pertinenziale nonché della prevalenza dal legislatore assegnata al suddetto collegamento rispetto ad una visione della singola pertinenza comportante, in una ottica atomistica, una salvaguardia dei singoli atti negoziali ad essa sola relativi (21).

Così, si è affermato, in materia di usucapione, che il possesso della cosa principale implica quello sulla pertinenza con conseguente impossibilità — finché dura il relativo vincolo — di un

(19) Per una sottolineatura dell'assoluto carattere di novità che nel nostro ordinamento presenta la regolamentazione delle aree destinate a parcheggio, cfr. VIDIRI, *op. cit.*, 96.

(20) Per un esame dei due tipi di parcheggi previsti dall'art. 9 l. n. 122 del 1998 (parcheggi realizzabili dai proprietari di costruzioni preesistenti nel sottosuolo o a piano terra da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, e parcheggi che possono essere costruiti da privati su aree comunali ottenute in diritto di superficie da destinarsi anch'esse a pertinenza di unità immobiliari private) (c.d. « legge Tognoli ») e per le numerose agevolazioni che la suddetta normativa riconosce ai proprietari esclusivi dell'intero fabbricato ovvero ai condomini che intendono realizzare parcheggi dimensionati all'intero edificio (possibilità di deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti; assoggettamento delle relative opere — anziché all'ordinaria concessione edilizia — ad autorizzazione gratuita; previsione del silenzio-assenso entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza; deroga alla maggioranza prevista dall'art. 1336, comma 5, c.c. in materia di deliberazioni riguardanti le innovazioni condominiali attraverso il rinvio all'art. 1336, comma 2, c.c. che richiede invece la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio), cfr. LUMINOSO, *Parcheggio*, cit., 703 ss.

(21) Sulle pertinenze vedi in generale: GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli 2000, 201 ss.; BIANCA, *Diritto civile*, IV. *La proprietà*, Milano 1999, 66 ss.; TAMBURRINO, *Pertinenze (diritto privato)*, in *Enc. dir.*, XXXIII, Milano 1983, 548 ss.

possesso della pertinenza separato da quello della cosa principale (22). E la stessa comunanza di disciplina ha trovato applicazione in tema di esecuzione forzata (23); di trascrizione di un atto relativo ad un bene immobile, i cui effetti sono stati riconosciuti anche in ordine alle pertinenze, pur in assenza di un esplicito riferimento ad esse nel relativo atto di trasferimento (24); di iscrizione di ipoteca, nella cui nota non è stata richiesta la espressa indicazione delle pertinenze, essendosi reputati necessari unicamente i dati relativi al bene principale prescritti dal combinato disposto degli art. 2839, n. 7, e 2826 c.c. (25).

Contrariamente, però, a quanto disposto dalle norme codicistiche, secondo cui il principio *accessorium sequitur principale* può essere derogato, alla stregua dell'art. 818, comma 1, c.c., per i c.d. « parcheggi obbligatori » il suddetto principio assume, invece, carattere cogente. Si è, a tale riguardo, parlato di « pertinenza necessaria » o di « pertinenza *ex lege* » per segnalare le peculiarità che, rispetto al comune regime pertinenziale, mostra il collegamento funzionale tra proprietà dell'immobile (e delle singole unità abitative) e le aree destinate a parcheggio (26). Tali peculiarità si manifestano in una duplice direzione, e cioè: nella irrilevanza per il sorgere del vincolo pertinenziale dell'elemento soggettivo costituito dalla volontà del proprietario di porre un suo bene a servizio (o ornamento) di altro (27); e nell'assoluta intrasferibilità (e inconcedibilità in godimento) del bene-parcheggio, che deve seguire in tutte le vicende circolatorie il bene principale, di cui funge da necessario accessorio.

In altri termini non è certo avventato concludere che, in relazione alla fattispecie in oggetto, si sia inteso, in deroga alle comuni regole codicistiche sulle pertinenze, introdurre un divieto inderogabile di far circolare il bene-parcheggio disgiuntamente dall'unità immobiliare e che il trasferimento di detta unità comporti, in ogni caso ed in via automatica, anche quello del bene pertinenziale, con l'ulteriore conseguenza di dovere ritenere affetti da nullità tutti gli atti con i quali le aree destinate obbligatoriamente a parcheggio vengano cedute separatamente dalla proprietà immobiliare in funzione della quale sono state concepite e realizzate.

A tale conclusione induce il disposto del già citato art. 9, comma 5, l. n. 122 del 1989 che — come più volte ricordato — ha previsto espressamente il divieto di cedere i parcheggi separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo pertinenziale, sancendo poi la nullità dei relativi atti di cessione (28).

Anche se a tale disposizione si intenda attribuire un ridotto ambito applicativo sì da ritenerla insuscettibile di applicazione analogica (29), non può tuttavia negarsi che la sua lettura induce a

(22) Al riguardo, v.: Cass. 19 marzo 1999 n. 2531; Cass. 21 luglio 1965 n. 1672 in un caso di usucapione abbreviata *ex art.* 1159 c.c.

(23) V., tra le altre: Cass. 16 novembre 2000 n. 14863; Cass. 28 aprile 1993 n. 5002, in *Riv. giur. edil.*, 1993, I, 1056; Cass. 15 gennaio 1953 n. 93, in *Giur. it.*, 1953, I, 686.

(24) Cfr. Cass. 19 marzo 1990 n. 2278 cui *adde*, in epoca più risalente, Cass. 17 marzo 1964 n. 611. *Contra*, però, in dottrina, GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, in *Commentario al codice civile* diretto da SCHLESINGER, I, Milano 1998, *sub art.* 2643-2645-bis, 93.

(25) Cfr., al riguardo, Cass. 28 luglio 1965 n. 1807.

(26) Parla di « pertinenza *ex lege* », LUMINOSO, *op. ult. cit.*, 702, per segnalare appunto come la nascita del vincolo pertinenziale prescinda da un concreto atto di destinazione del proprietario, sussistendo una destinazione legale del bene.

(27) Sull'elemento soggettivo, quale requisito richiesto per la configurabilità del rapporto pertinenziale, v., per tutti TAMBURRINO, *op. cit.*, 550 ss., cui *adde* BIANCA C.M., *op. cit.*, 68, il quale esclude anche che possa essere legittimato all'atto di destinazione chi non sia proprietario della cosa accessoria essendo richiesto che detta destinazione avvenga ad opera di colui che, oltre che della cosa principale, sia proprietario pure di quella accessoria.

(28) Ritiene l'espressione « atti di cessione » — adoperata dal legislatore — « abbastanza atecnica », LUMINOSO, *op. ult. cit.*, 704, che poi attribuisce alla stessa espressione un'ampia portata, reputandola comprensiva non solo degli atti — lesivi del divieto di autonoma trasferibilità del bene-parcheggio — basati sull'autonomia privata (siano essi atti tra vivi o *mortis causa*, ed aventi ad oggetto sia la proprietà che i diritti reali di godimento o garanzia, sia gli stessi diritti personali di godimento, quali locazione e comodato), ma anche di qualsiasi altro atto o fatto che abbia l'idoneità a produrre gli effetti contrari a quel divieto (atti di vendita o assegnazione forzata *ex art.* 2919 ss. c.c.; sentenze costitutive o altri provvedimenti giurisdizionali produttivi di vicende di diritti reali, tra cui ad esempio, quelli previsti agli art. 2932 e 2643, n. 14, c.c.; provvedimenti amministrativi traslativi della proprietà) (p. 705).

(29) Per tale orientamento, v. ancora, per tutti, LUMINOSO, *lc. ult. cit.*, che nonostante l'ambiguità del testo normativo sembra preferire la soluzione interpretativa intesa a limitare la

patrocinarne una disciplina di tutte le aree di parcheggio (cioè di quelle oggetto della previsione della l. n. 122 del 1989 nonché delle precedenti l. n. 47 del 1985 e l. n. 765 del 1967), che presenti nel suo insieme una coerenza logica e che porti ad una completa ed efficace tutela di quegli interessi della collettività sempre tenuti presenti dal legislatore nei suoi molteplici interventi.

Come è stato acutamente osservato « pare assurdo ritenere che gli atti di cessione dei soli parcheggi realizzati per effetto di una scelta basata sulla sola convenienza siano radicalmente nulli, mentre sarebbero validi (salvo il sorgere di un diritto reale d'uso a favore degli acquirenti della *res principalis*) gli atti di cessione dei parcheggi realizzati obbligatoriamente in base ad una disposizione di carattere pubblicistico » (30).

A conforto della soluzione accolta non può inoltre sottacersi che la possibilità, contemplata dall'ultimo intervento legislativo, di derogare ai vigenti strumenti urbanistici e regolamenti edilizi è chiara testimonianza della rilevanza che è stata attribuita alla finalità pubblica di alleggerire la congestione delle vie e delle piazze pubbliche e della prevalenza che a tale interesse è stata riconosciuta rispetto a quello, anche esso di natura pubblicistica, sottesa ai suddetti strumenti e regolamenti.

Orbene, la sottolineatura di una siffatta finalità, cui — si ribadisce — è stato assegnato un valore prioritario induce a privilegiare — anche in ragione della sempre maggiore accentuazione del traffico urbano (e delle sue deleterie ricadute in termini ambientali e della stessa salute della collettività) — una soluzione in grado di perseguire compiutamente l'intento legislativo attraverso una opzione ermeneutica del dato normativo volta a sancire la necessaria ed inderogabile circolazione dell'area-parcheggio con la singola unità immobiliare, di cui costituisce pertinenza legale.

Corollario di quanto ora esposto è l'esigenza di procedere ad una « rivisitazione » degli approdi giurisprudenziali — segnatamente di quelli volti a riconoscere una integrazione del prezzo nel caso di (dichiarata) nullità della riserva degli spazi destinati a parcheggio a favore del venditore, ed a sanzionare, dall'opposto versante, con l'obbligo del risarcimento dei danni la condotta di quest'ultimo impeditiva dell'utilizzazione da parte dell'acquirente di detti spazi — e di sperimentare, conseguentemente, soluzioni idonee a limitare il contenzioso in una materia che, per la sua rilevanza sociale, abbisogna di certezze non disgiunte da scelte ermeneutiche del dato normativo improntate ad una coerenza logico-sistematica (31).

GUIDO VIDIRI

portata dei commi 1, 2, 3 e 5 dell'art. 9 l. n. 122 del 1989 ai soli parcheggi da realizzare in edifici per i quali, alla data di entrata in vigore della legge, sia stata già rilasciata la licenza edilizia. Per quanto attiene all'applicabilità del comma 5 dell'art. 9 anche ai parcheggi che vengano realizzati in conformità degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, l'autore afferma che, mentre dal testo della norma parrebbe doversi dedurre che il divieto di cessione separata valga per tutti i parcheggi (in deroga o no rispetto agli strumenti urbanistici e regolamentari, con autorizzazione gratuita o no), il buon senso e la *ratio legis* indurrebbero invece a ritenere che il potere dispositivo del proprietario sul parcheggio non incontri limiti nel caso in cui il proprietario (dell'unità immobiliare) nel realizzarlo non abbia in concreto beneficiato né di una deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti locali né di un'autorizzazione gratuita e (verosimilmente) anche nel caso in cui egli (pur avendo usufruito di quest'ultima agevolazione) abbia costruito i locali adibiti a parcheggio conformemente a detti strumenti.

(30) Così testualmente TRIOLA, *op. ult. cit.*, 64 s., che precisa altresì come una interpretazione logico-sistematica delle disposizioni in materia sembri legittimare la conclusione che anche la riserva di proprietà degli spazi di parcheggio di cui all'art. 18 l. n. 765, cit., e successive modificazioni, è nulla, e come tale nullità non sia stata espressamente prevista solo perché ritenuta desumibile dalle finalità di natura pubblicistica perseguite con la previsione della indispensabilità di tali spazi ai fini dello stesso rilascio della concessione edilizia.

(31) Per articolate critiche alle statuizioni giurisprudenziali in materia di nullità della riserva della proprietà degli spazi destinati a parcheggio e delle conseguenze da tale nullità fatte scaturire v. sempre TRIOLA, *op. ult. cit.*, 65 ss.