

# Spazi obbligatori privati, come sono cambiati i limiti al trasferimento

## La legge 1150/1942

### Interpretazione normativa complessa e più volte modificata nel tempo

L'articolo 41-sexies della legge 1150/1942, che obbliga a dotare gli edifici con un metro quadrato di parcheggio ogni dieci metri cubi di costruzione, è stata oggetto di una complessa vicenda interpretativa. Dapprima, con le sentenze della Cassazione a Sezioni unite n. 6600-6602 del 1984, venne sancito che lo spazio di parcheggio poteva appartenere a chiunque, ma gravato da un diritto reale d'uso a favore degli abitanti dell'edificio a servizio del quale l'area era stata realizzata.

Intervennero però l'articolo 26 della legge 47/1985, per il quale gli spazi di parcheggio di cui alla legge 765/1967 «costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del Codice civile». Questa norma pareva aver liberalizzato la cessione, in quanto le pertinenze, per regola generale, possono circolare separatamente dal bene cui sono asservite. Tuttavia, intervennero di nuovo le Sezioni unite (sentenza 3363/1989) interpretando la norma nel senso che essa consentiva la compravendita degli spazi di parcheggio, forme

spazi destinati a parcheggio e ha sancito la libera trasferibilità degli stessi. Ma la complicazione non si è sopita, dato che la Cassazione ha sancito anche che:

a) l'articolo 12, comma 9 della legge 246/2005, si applica solo per le costruzioni realizzate dopo la sua entrata in vigore (sentenza 4264/2006, oggi confermata dalla sentenza 31799/2022);

b) sugli spazi destinati a parcheggio privato, il susseguirsi d'interventi legislativi ha determinato l'esistenza di quattro tipologie di parcheggio (sentenze 730/2008 e 21003/2008);

- i parcheggi-standard, soggetti a un vincolo pubblicitario di destinazione (articolo 41-sexies, legge 1150/1942), produttivo di un diritto reale d'uso in favore dei condomini e di un vincolo pertinenziale ex lege che però non ne esclude l'alienabilità separatamente dall'unità immobiliare che compone l'edificio;

- i parcheggi disciplinati dall'articolo 12, comma 9 della legge 246/2005, recante definitiva liberalizzazione del regime di circolazione dei parcheggi-standard realizzati negli edifici costruiti dopo il 16 gennaio 2005;

- i parcheggi Tognoli (legge 122/1989), soggetti al vincolo pubblicitario d'inscindibilità con l'unità immobiliare e a un regime di circolazione controllata e di utilizzazione vincolata e, di conseguenza, non trasferibili autonomamente.

uita degli spazi di parcheggio, fermo restando però il vincolo pubblicistico di destinazione alle costruzioni di cui erano pertinenza.

Infine, l'articolo 12, comma 9 della legge 246/2005 ha escluso l'esistenza di vincoli pertinenziali sugli

trasferibili autonomamente;

- i parcheggi non rientranti nelle due specie sopra illustrate, perché realizzati in eccedenza rispetto agli spazi minimi richiesti, a utilizzazione e a circolazione libera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA