

## COMBINAZIONE DI BENI. IL REGIME DELLE AREE PARCHEGGIO.

di Massimo Marasca

### 1. Premessa.

Un bene giuridico può risultare anche dalla particolare connessione che può instaurarsi tra più cose: si discorre, in queste ipotesi di combinazioni di cose, che possono essere cose composte o universalità di mobili.

- **Le universalità di mobili** (art. 816 c.c.) sono costituite dalla relazione di più cose destinate alla funzione unitaria, appartenenti allo stesso proprietario (biblioteca). La disciplina è diversa da quella dei singoli beni; ad esempio il principio possesso vale titolo è applicabile ai singoli beni, ma non alle universalità. Si distingue (Galgano):
  - In direzione esterna tra universitas rerum e universitas personarum, quest'ultima consistente nell'associazione, concepita quale universitas personarum (v. associazione, – come universitas personarum).
  - In direzione interna tra universitas facti e universitas iuris. La seconda sarebbe costituita da quelle pluralità di cose che ricevono una considerazione unitaria non per la destinazione impressa loro dal proprietario, ma per disposizione di legge. Gli esempi che si sogliono fare, quelli dell'azienda (v.) e dell'eredità (v.), dimostrano che la categoria dell'universitas iuris non è prevista nel nostro ordinamento, poiché le figure richiamate hanno una disciplina radicalmente diversa tra di loro e con l'universalità di beni mobili.
- Le cose composte sono costituite dalla connessione di più cose che, nella destinazione unitaria, perdono la loro funzione originaria per adempierne una diversa (ad esempio la ruota dell'automobile). La cosa composta si distingue dall'universalità di mobili fondamentalmente perché nell'universalità non vi è coesione fisica fra i vari elementi: la cosa composta è considerata come un bene semplice (recte, unico). È possibile, in sede di vendita di immobile in condominio, evitare la cessione della quota millesimale dell'area condominiale. (Cass. Civ., Sez. VI, n. 22361 del 26 ottobre 2011)

### 2. Nozione di pertinenza.

Le pertinenze riguardano quei beni che hanno funzione durevole, di servizio o di ornamento, di un altro bene; esse danno luogo ad una combinazione di cose per accessorietà.

Tanto la cosa principale quanto la pertinenza possono essere sia cose mobili sia cose immobili.

Esempi (Galgano): le scialuppe di salvataggio di una nave sono cose mobili al servizio di altra cosa

mobile; l'arredo di un albergo è un insieme di cose mobili legate da rapporto pertinenziale di servizio all'immobile adibito ad albergo; il garage di un appartamento o di una villa è un immobile al servizio di un altro immobile; e la statua collocata nel giardino è una cosa mobile posta ad ornamento di un immobile.

## **2.1. Relazione pertinenziale.**

La relazione pertinenziale può essere costituita, modificata o estinta.

### **A) Costituzione.**

La relazione pertinenziale può essere costituita solo dal proprietario della cosa principale, o da chi ha su di essa altro diritto reale (art. 817, comma 2o, c.c.). Tuttavia, non occorre, invece, che egli sia anche proprietario della pertinenza, che può appartenere ad altri.

Può accadere, perciò, che il proprietario trasferisca la cosa principale senza escludere dall'atto di trasferimento le pertinenze, che non gli appartengono. Orbene, il rapporto pertinenziale fa sì che l'acquirente della cosa principale acquisti anche le pertinenze, salvo che egli non fosse in mala fede al momento dell'acquisto, ossia sapesse che le pertinenze non appartenevano al venditore.

Se però la pertinenza è un immobile o un mobile registrato, il suo proprietario può rivendicarla anche nei confronti dell'acquirente di buona fede, se il suo diritto sulla pertinenza risulta da atto avente data certa anteriore al trasferimento. La durevole destinazione richiede un elemento oggettivo, dato dall'effettiva esistenza di un collegamento economico o estetico fra i due beni, ed un elemento soggettivo, consistente nella volontà del proprietario di destinare l'uno al servizio o all'ornamento dell'altro.

Questa volontà può anche essere implicita e desumersi, ad esempio, dalla clausola del contratto di locazione

che prevede il rilascio del garage all'atto del rilascio dell'appartamento. E' appena il caso di precisare che il rapporto di servizio opera fra le cose, non rispetto alla persona del proprietario.

### **B) Estinzione della relazione pertinenziale.**

Il rapporto pertinenziale, come è costituito per volontà del proprietario della cosa principale, così può cessare per volontà dello stesso. La cessazione non è, tuttavia, opponibile ai terzi che abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale (art. 818, comma 2o, c.c.). La vendita separata della pertinenza implica cessazione del rapporto pertinenziale; ma la vendita, se la pertinenza è un immobile, per essere opponibile all'acquirente della cosa principale, deve risultare da atto trascritto nei registri immobiliari in epoca anteriore.

### **C) Modificazioni (Regime di circolazione delle pertinenze).**

**Le modificazioni derivano dagli atti di disposizione delle pertinenze. Queste possono essere alienate ad altri, tuttavia il rapporto pertinenziale influisce sulla circolazione delle pertinenze (art. 818, comma 1o, c.c.): gli atti o i rapporti che hanno per oggetto la cosa principale comprendono,**

se non sono espressamente escluse, anche le pertinenze.

Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti: si possono vendere le scialuppe senza vendere la nave (art. 818, comma 2o, c.c.).

**Altra modificazione di rilievo riguarda il pignoramento della cosa pertinenziale.** Il *pignoramento* non priva il debitore esecutato della proprietà dei beni pignorati, nè rende nulli gli atti di disposizione di essi: effetto del pignoramento è` di rendere inefficaci gli atti di disposizione nei confronti del creditore procedente e degli altri creditori intervenuti nell'esecuzione (art. 2913 c.c.). Il pignoramento comprende gli accessori e le pertinenze, e si estende ai frutti della cosa pignorata maturati successivamente al pignoramento (art. 2912 c.c.); sicché sono inopponibili ai creditori anche gli atti di disposizione, successivi al pignoramento, che riguardino le accessioni della cosa pignorata, le loro pertinenze, i frutti civili e i frutti naturali che, al momento del pignoramento, non erano stati ancora separati.

### **3. Le aree parcheggio.**

A partire dalla legge ponte del 1967 si sono succedute una pluralità di normative settoriali, che hanno disciplinato la circolazione delle aree parcheggio in modo distinto e, a tratti, più restrittivo rispetto a quello regolato dal codice civile.

#### **A) Nozione spazi parcheggio.**

Sono porzioni di terreno destinate alla sosta dei veicoli e alle manovre relative.

Se ne conoscono diverse specie:

1. aree scoperte, che danno luogo ai cosiddetti posti auto;
2. aree coperte, che a loro volta si distinguono in:
  - aree chiuse su tre lati- cd box;
  - aree chiuse su quattro lati- cd garages.

#### **B) i molteplici regimi giuridici.**

In base alla normativa succedutasi nel tempo si possono distinguere una pluralità di regimi giuridici a cui sono soggette le aree parcheggio (Cass. 21003 del 2008).

1. Parcheggi liberi;
2. Parcheggi legge ponte, ma anteriori alla legge 246-2005;
3. Parcheggi legge Tognoli 1989.
4. Parcheggi successivi alla legge 246-2005;

### **3. I Parcheggi liberi.**

I parcheggi liberi sono quelli che, in linea di massima, sono assoggettati alla disciplina del codice civile. Per questi beni non sussiste alcun limite alla libertà negoziale.

Nell'ambito di questo macro gruppo di parcheggi vi sono quelli:

- Costruiti anteriormente all'entrata in vigore della legge ponte;
- Quelli costruiti successivamente all'entrata in vigore della legge 246/2005;
- I parcheggi realizzati in eccedenza rispetto alla cubatura minima prevista dalle leggi Ponte e Tognoli;
- Parcheggi realizzati nella vigenza della legge Tognoli, ma che in ragione di una serie di decreti legge reiterati e non convertiti sono stati alienati (sanati con legge 204-1995).
- Parcheggi liberi ex art. 3 lett e) dpr 380-2001.

In giurisprudenza di è posta la questione dei parcheggi che siano stati ristrutturati (ricostruiti) dopo la legge Ponte e alla legge Tognoli, ovvero dopo l'introduzione dei limiti alla libera circolazione. Si discute sull'applicabilità dei limiti previsti da tale legge ai parcheggi ricostruiti. La Cassazione 4465/95 ha applicato i limiti previsti dalla legge.

#### **4. Parcheggi legge Ponte.**

Sono le aree parcheggio costruite dopo l'entrata in vigore della legge ponte del 1967.

Punto di partenza è costituito dall'art 18 della Legge n. 765/1967, cd. Legge Ponte (così denominata poiché doveva rappresentare una disciplina transitoria in attesa di una complessiva riforma urbanistica poi non

realizzata), il quale introduce l'art.41 sexies nella legge n.1150/42- cd legge urbanistica fondamentale, prevedendo che i fabbricati condominiali costruiti posteriormente al 1 settembre 1967 devono dotarsi di spazi destinati a parcheggio rispettando la cubatura indicata dalla norma stessa. La norma citata non specifica la natura giuridica del vincolo riguardante le aree destinate a parcheggio, ciò ha dato adito ad una querelle interpretativa in giurisprudenza, caratterizzata dall'emersione di due contrapposte teorie:

- A. TESI VINCOLO OGGETTIVO. Secondo una prima tesi, l'art. 18 L. n.765/67 avrebbe costituito un vincolo oggettivo tra la cosa principale e l'area parcheggio: la seconda sarebbe assoggettata alla destinazione d'uso in favore della prima. Pertanto, le unità immobiliari destinate a parcheggio potrebbero essere attribuite, cedute in proprietà o date in locazione a persone diverse dai proprietari dei singoli appartamenti immobiliari, purché ne venga rispettata la destinazione a parcheggio.

Il vincolo avrebbe carattere generale e pubblicistico; esso riguarderebbe solo i profili amministrativistici, cosicché da un punto di vista civilistico non rileva se il diritto di godimento sulla pertinenza è esercitato da un soggetto diverso dal proprietario. D'altronde il diritto civile conosce ipotesi di scissione tra titolarità e legittimazione, nel cui novero andrebbe inserita anche questa.

B. TESI DEL VINCOLO SOGGETTIVO. Secondo questa tesi il vincolo avrebbe natura soggettiva, con la conseguenza che il diritto reale di godimento sulla pertinenza deve appartenere necessariamente al proprietario.

➤ CONSEGUENZE DELLA TESI.

- La legge avrebbe, quindi, costituito una pertinenza necessaria ed inderogabile. Essa risponderebbe ad un interesse pubblico, rappresentato dalla lotta al parcheggio selvaggio. La violazione di tale norma imperativa comporterebbe la nullità virtuale ex artt. 1418 co 1 e 1419 co 2 di tutte quelle clausole derogatorie al regime giuridico tracciato dalla stessa legge, che escludono cioè la cessione del parcheggio.
- Queste clausole sarebbero sostituite ex art. 1339 cc da una clausola che ex lege costituisce un diritto reale in favore del cedente (Questo orientamento si può dire culminante nella nota pronuncia Cass. Civ. Sez. Unite, 6600/84).
- l'integrabilità ope judicis degli atti di alienazione delle unità abitative separatamente rispetto ai posti auto (Cass. Civ. Sez.II, 7994/91; Cass.Civ. Sez.II, 244/95; Cass.Civ., 10459/01);
- l'indispensabilità del trasferimento del diritto di uso dell'area a parcheggio anche in favore del conduttore, essendo conseguentemente viziato di nullità parziale il contratto di locazione che lo escluda (Cass.Civ. Sez.III, 19308/05).
- la natura di credito di valore e non di valuta del corrispettivo da versarsi a fronte dell'integrazione dell'oggetto del contratto costituita dal posto auto (Cass.Civ. Sez.II, 4622/93);
- la determinabilità giudiziale del prezzo in caso di disaccordo (Cass. 5755/04).

➤ CRITICHE ALLA TESI.

- Si sostiene (Rescigno) che la tesi è priva di qualsiasi fondamento giuridico sia per quanto riguarda la nullità virtuale, poiché questa può operare solo in assenza di altre "sanzioni" (come poteva essere ad es quella risarcitoria), sia per quanto concerne la sostituzione integrativa, poiché nessuna norma dice il cosa, il come e il quando sostituire;
- Anche il diritto reale d'uso appare (Fusaro) una soluzione tecnicamente non divisibile: l'art. 1021 cc stabilisce la personalità del diritto d'uso e l'art.1024 cc ne prevede l'incensurabilità. Si tratta di caratteri difficilmente conciliabili con la realtà accessoria della pertinenza e con la sua trasmissibilità mortis causa.
- Le finalità pubblicistiche sono vanificate dalla possibilità di prescrizione ventennale per mancato esercizio ex art. 1014 e 1026 cc(Cass.14731-00, che ha ammesso la prescrizione estintiva del diritto reale d'uso).

Su questa regolamentazione è intervenuto l'art. 26 L. n.47/1985, il quale ha qualificato espressamente le aree destinate a parcheggio come pertinenze rispetto al fabbricato d'appartenenza, prevedendo l'applicazione della disciplina generale di cui agli artt. 817 e ss. C.c.

A seguito dell'intervento legislativo,

Si sono contrapposti due orientamenti:

- ◆ Il più remoto sostenuto da Cass. 3363 del 1989 sostiene che nessuna abrogazione per incompatibilità può essere ricavata dalla legge del 1985, la quale non incide né sul carattere necessario e pubblicistico dell'area parcheggio né sui limiti all'autonomia privata.
- ◆ Quello più recente (cfr. Cass. S.U. n. 12793/2005; Cass. Ss.uu 24572/06; cass. 29344/08) applica la disciplina delle pertinenze: le SS.UU hanno sostenuto la tesi dell'alienabilità delle aree destinate a parcheggio limitatamente a quelle realizzate in eccedenza rispetto allo standard urbanistica, poiché si tratta di spazi che sono aggiuntivi e che quindi possono soddisfare esigenze di tipo privatistico.

## **5. Parcheggi legge Tognoli.**

Sono parcheggi da realizzare su edifici già esistenti e soggetti a due tipologie di agevolazioni:

- Urbanistiche- è una costruzione soggetta a DIA e la realizzazione può avvenire anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;
- Civilistiche- la legge Tognoli qualifica questi parcheggi come innovazione condominiale e la assoggetta a maggioranze ridotte rispetto a quelle ex art. 1136 cc.

L'atto di cessione è, però, nullo.

## **6. Parcheggi ex legge 246/05.**

La legge di semplificazione 28 novembre 2005, n.246 incide sul secondo comma dell'art.41 sexies della legge urbanistica:

- Recide il vincolo pertinenziale;
- Esclude la sussistenza del diritto d'uso;
- Consente la libera cedibilità delle aree parcheggio.

La Cassazione n.4264 del 2006 sancisce che:

- la legge si applica solo ai parcheggi di nuova realizzazione, non avendo applicazione retroattiva ex art. 11 delle preleggi;
- la legge incide sul regime civilistico degli spazi parcheggi e non su quello urbanistico.

## **7. IL DECRETO SEMPLIFICAZIONE N.5/12.**

L'art. 10 del DL 5/12, rubricato "Parcheggi pertinenziali", sostituisce il precedente testo dell'articolo 9, comma 5, della legge 24 marzo 1989, n. 122, stabilendo che: "5. Fermo restando quanto previsto

dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli.".

In sostanza la novità normativa amplia ulteriormente l'area dei cosiddetti parcheggi liberi, prevedendo (B. Consales) che la proprietà dei parcheggi di pertinenza delle abitazioni può essere trasferita separatamente dall'unità immobiliare di riferimento, a condizione che ciò avvenga solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune.

Rimangono, invece, incedibili quei parcheggi realizzati su previsione dei Comuni nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, da destinare a pertinenza di immobili privati, insistenti su aree comunali o nel sottosuolo delle medesime.