

si segnalano in questo numero:

PATTI IN DEROGA
è costituzionale la proroga legale?
è applicabile agli usi diversi?

SANATORIA MOROSITÀ
è applicabile agli usi diversi?

SOSPENSIONE FERIALE
si applica ai termini sostanziali

ANNO XV - N. 2

Aprile - Giugno '93

Sped. abb. postale Gr. IV/70

Salerno

RASSEGNA dell'EQUO CÀNONE

locazioni e condominio

RIVISTA
TRIMESTRALE
DI DOTTRINA E
GIURISPRUDENZA

CEDAM

Il presente lavoro non vuole certamente risolvere i tormentati problemi che hanno afflitto e che affliggono la dottrina in tema di spazi per parcheggio.

Questo breve intervento nella materia ha principalmente lo scopo di fare il punto della situazione in riferimento alle cd. aree di parcheggio, partendo dallo sviluppo normativo che questa materia ha subito e soprattutto delle interpretazioni, peraltro certamente non omogenee, che la giurisprudenza ad essa ha dato; sicché, a mio giudizio, *de iure condendo*, è auspicabile un nuovo e radicale intervento legislativo per dissipare ogni dubbio e ambiguità finora persistenti.

Si intende, quindi, trarre le mosse dalla individuazione delle norme di diritto sostanziale per poi passare a trattare della evoluzione giurisprudenziale in materia onde accertare come possa l'area di parcheggio influire sulla cd. superficie convenzionale e, dunque, nella determinazione del canone legale di un immobile adibito ad uso di abitazione.

In termini generali, gli spazi destinati a parcheggio possono individuarsi in tre categorie: parcheggi cd. liberi; parcheggi ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765, cd. legge ponte; ed, infine, parcheggi ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, cd. legge Tognoli.

I parcheggi liberi sono costituiti da quelle aree che vengono destinate a parcheggio indipendentemente da un obbligo di legge. Possono individuarsi in quelle aree destinate al servizio di edifici la cui licenza di costruzione sia stata rilasciata in data anteriore al primo settembre 1967, ovvero di edifici preesistenti ristrutturati successivamente alla data innanzi indicata, in quanto è pacifico che l'obbligo di destinazione riguarda esclusivamente le nuove costruzioni e non anche le ristrutturazioni.

I parcheggi liberi, pertanto, non sono soggetti ad alcun vincolo e sono liberamente alienabili.

I parcheggi ai sensi della legge Tognoli sono, invece, quelli che i proprietari di edifici già costruiti possono realizzare per destinarli al servizio delle singole unità immobiliari.

Questi parcheggi, invero, sono caratterizzati da un vincolo inderogabile di destinazione e non possono essere alienati separatamente dall'unità immobiliare al cui servizio sono inderogabilmente destinati.

I parcheggi ai sensi della legge cd. ponte sono quelli che più hanno interessato la dottrina e la giurisprudenza, oltre al fatto che sono questi i parcheggi che possono influire sulla superficie convenzionale nella determinazione del canone legale, sicché si rende necessaria una riflessione sul contenuto e la portata della loro disciplina, anche alla luce della recente sentenza della Cassazione, a sezioni unite, ultima in materia, del 18 luglio 1989, n. 3363, la cui massima può essere così

riassunta: «L'art. 47 *sexies* legge 17 agosto 1942, n. 1150, secondo il testo introdotto dall'art. 18 legge 6 agosto 1967, n. 765, nel prescrivere che nelle nuove costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, pone un vincolo pubblicistico di destinazione che non può subire deroga negli atti privati di disposizione degli stessi spazi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla norma imperativa».

La cd. legge ponte ha prescritto che «nella nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione», rapporto successivamente aumentato ad un metro quadrato di parcheggio in misura non inferiore per ogni dieci metri cubi di costruzione.

La disposizione in esame, secondo una parte della dottrina e della giurisprudenza (in tal senso *cf.* Cons. Stato 3 gennaio 1984, n. 1, in *Foro it.* 1984, I, 53; Cass. 7 agosto 1981, n. 4890, in *Foro it.* 1982, I, 34; Cass. 18 dicembre 1981, n. 6714, in *Foro it.* 1982, I, 33; Cons. Stato 6 luglio 1973, n. 605) costituisce, anzitutto una «norma di azione», rivolta alla pubblica amministrazione, con la conseguenza che la destinazione degli spazi a parcheggi è condizione per il rilascio della licenza o della concessione ad edificare, a pena di illegittimità del provvedimento.

Diversamente, la giurisprudenza prevalente (vedi Cass. 16 novembre 1978, n. 483; Cass. 24 aprile 1981, n. 2453; Cass. 15 ottobre 1982, n. 5344, in *Giur. it.* 1983, I, 1, 1350; Cass. 9 maggio 1983, n. 3179, in *Foro it.* 1983, I, 1581) ritiene la disposizione in esame una «norma di relazione», diretta a regolamentare anche i rapporti tra i privati, sui quali il vincolo a parcheggio, di natura pubblicistica, inciderebbe in misura gravemente limitativa.

È appena il caso di rilevare che su tali parcheggi la dottrina ha elaborato tre diverse tesi, vale a dire:

— TESI SOGGETTIVA TOTALE

Secondo questa tesi le aree di parcheggio sono riservate esclusivamente ai condomini di un fabbricato ove sono situate, per cui la loro circolazione è ammissibile solo all'interno del condominio.

In altri termini, il vincolo di destinazione a parcheggio crea un collegamento soggettivo inderogabile tra gli utilizzatori della costruzione e quelli dello spazio che vi accede, vincolo che si sostanzia in un rapporto di natura reale, probabilmente riconducibile nell'ambito dei limiti legali alla proprietà posti nell'interesse pubblico.

— TESI OGGETTIVA

Questo orientamento, invece, ritiene che la norma in materia

di aree di parcheggio, di cui alla legge n. 765/67, pone solo un vincolo di natura oggettiva di destinazione senza porre un diritto soggettivo a favore di qualcuno.

Trattasi, quindi, non di una norma attributiva di diritti a determinati soggetti, ma prescrittiva di un vincolo di scopo, che non determina la nullità dei negozi dispositivi, ma la illiceità di una funzione diversa da quella stabilita dalla legge (sul punto ampiamente IRTI, *Riserva di spazi a parcheggi nelle nuove costruzioni*, in *Giust. civ.* 1983, II, 44).

— TESI SOGGETTIVA RELATIVA

Questa tesi, invero, partendo dalla considerazione che essendo gli spazi adibiti a parcheggio un "bene a rischio" ritiene che il vero problema è quello del mantenimento della destinazione di tali aree a parcheggio, per cui si tratta di un vero e proprio interesse di natura pubblicistico, cd. regime amministrativo della proprietà, sicché il vantaggio che il condomino può conseguire è solo indiretto e svolge un ruolo di controllare della effettività della norma pubblicistica, nel senso che il condomino che rivendichi una porzione di area da adibire a parcheggio costituisce in realtà il mezzo per realizzare l'interesse collettivo al mantenimento della destinazione dell'area.

La giurisprudenza della Cassazione, invero, con la citata sentenza ha affermato alcuni principi relativi alla utilizzazione e alla circolazione degli spazi da adibire a parcheggio che possono così sintetizzarsi:

— la libera alienabilità del diritto di proprietà, indipendentemente dalla titolarità del diritto di utilizzazione;

— l'assoluta immodificabilità del vincolo di destinazione

— il diritto esclusivo di utilizzazione da parte di coloro che dimorano abitualmente nell'edificio di cui gli spazi costituiscono pertinenze.

Quest'ultimo inciso sostanzialmente ha dato vigore alla costruzione dottrinale della cd. pertinenza *ex lege* (sul tema in oggetto cfr. LUMINOSO, *Spazi destinati a parcheggio, regime delle pertinenze e disciplina del condominio*, in *Riv. giur. sarda* 1989, 71).

Il regime sostanziale delle pertinenze delle aree di parcheggio era già stato individuato dal legislatore nella legge 28 febbraio 1985, n. 47 (art. 26, quinto comma), che per dirimere il contrasto giurisprudenziale della disciplina di tali spazi, ha espressamente qualificato gli spazi a parcheggio in oggetto come pertinenze delle costruzioni, ai sensi degli artt. 817 ss. c.c.

In altri termini, la Cassazione pur riconoscendo agli spazi a parcheggio la natura di pertinenza, conservando la propria individualità e autonomia, ritiene però che, al fine di rendere possibile una loro migliore utilizzazione rispetto al fabbricato cui accedono, la loro destinazione a tale scopo non può essere impressa dal proprietario, bensì trova la sua fonte nella stessa legge.

Ne consegue che nel silenzio del titolo gli spazi a parcheggio si trasferiscono *ex lege* unitamente alla porzione di fabbricato

cui accedono; nonché la circostanza che, salvo diversa disposizione del titolo, tali spazi a servizio di un edificio condominiale rientrano anche tra le cose condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Tali pertinenze, comunque, al fine di rispondere all'interesse pubblico alla più razionale pianificazione e alla maggiore vivibilità dei centri urbani, sono affette anche da un vincolo di destinazione di carattere pubblicistico, che le rende inscindibili rispetto all'edificio principale, nel senso di non poter mai essere destinate ad altro uso ovvero al servizio di un altro edificio ai fini del rilascio della concessione ad edificare. Ciò non comporta però, in alcun modo, la necessità dell'appartenenza allo stesso proprietario (sull'intero problema esaminato cfr. SANTARCANGELO, LAURINI, MALAGUTI, *Gli spazi a parcheggio nella legge 6 agosto 1967, n. 765*, in C.N.N. 1990, 1340).

Ebbene, a mio giudizio, sia la dottrina che la giurisprudenza in materia hanno cercato di individuare con le varie tesi indicate la natura giuridica del collegamento esistente tra l'unità immobiliare e gli spazi adibiti a parcheggio in favore del proprietario dell'unità immobiliare e gli spazi adibiti a parcheggio in favore del proprietario dell'unità immobiliare, senza tener conto, in caso di cessione del godimento dell'unità immobiliare a terzi, a che titolo quest'ultimi detengono gli spazi adibiti a parcheggio, e quale possa essere la natura giuridica di tale godimento anche ai fini di determinare il canone legale del predetto godimento nell'ambito della superficie convenzionale.

Il problema, certamente, più complesso, e forse più interessante, è quello di individuare se nella superficie convenzionale di cui all'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, rientrano anche le cd. aree indivise adibite a spazi per parcheggio auto in un determinato fabbricato.

In altri termini, bisogna individuare la natura giuridica del diritto di utilizzazione dell'area di parcheggio indivisa da parte di coloro (nella fattispecie conduttori) che dimorano abitualmente nell'edificio di cui gli spazi costituiscono pertinenze.

Innanzitutto, bisogna precisare che le aree indivise non si identificano con i cd. posti auto, in quanto quest'ultimi, a differenza dell'area indivisa, sono individuati singolarmente e sono collegati quali pertinenza alla singola unità immobiliare, — mentre le aree indivise non sono individuate e, pertanto, non sono collegabili agli appartamenti e costituiscono proprietà condominiale.

In sostanza, i posti auto possono essere individuati attraverso una suddivisione materiale e giuridica dello spazio a parcheggio. L'individuazione giuridica può avvenire attraverso il titolo d'acquisto dell'immobile con il quale si acquista la titolarità esclusiva del posto auto ovvero mediante l'attribuzione a ciascun condominio - proprietario del diritto di uso esclusivo del posto assegnato.

È indubbio che in questi casi, nell'ipotesi di locazione del-

l'unità abitativa, con la quale si cede in godimento, altresì, il posto auto, la superficie dello stesso, nella percentuale stabilita dalla legge, rientra nella determinazione della superficie convenzionale, quale parametro, per la determinazione del canone legale.

Infatti, tali fattispecie rientrano nell'ipotesi prevista dall'art. 13, lett. e), primo comma, della legge n. 392/78, il quale prevede che la superficie convenzionale è data anche dal "15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore".

Ebbene, a mio avviso, la previsione del citato articolo consente di far ritenere che appare fondata la tesi giurisprudenziale circa la sussistenza di una destinazione soggettiva a favore dell'edificio, nel senso che le aree riservate a parcheggio sono destinate ad essere utilizzate necessariamente dai proprietari degli appartamenti e dagli inquilini, cioè da coloro che abitano nello stabile.

È indubbio che in forza della lett. e) dell'art. 13 della legge n. 392/78 l'effettivo utilizzatore e beneficiario è esclusivamente il conduttore dell'unità immobiliare.

Invero, la dizione letterale "..... in godimento esclusivo del conduttore" indica che il posto macchina, costituente pertinenza dell'unità immobiliare locata, può essere goduto esclusivamente dal medesimo conduttore tanto che il legislatore ha previsto che nella determinazione del canone legale circa il parametro della superficie convenzionale rientra anche il 15% della superficie scoperta adibita a posto auto.

Tale previsione, inoltre, a mio giudizio, contrasta con la teoria oggettiva, elaborata da una parte della dottrina, la quale, come innanzi indicato, sostiene che il legislatore ha posto solo un vincolo oggettivo di destinazione a parcheggio, senza indicare chi sono i necessari utilizzatori della zona.

Infatti, innanzitutto, con la previsione citata, il legislatore indica, qualora non sia il proprietario dell'unità immobiliare a godere dello spazio adibito a parcheggio, che l'utilizzatore esclusivo di tale zona non può che essere il conduttore dell'immobile locatogli dal proprietario, sicché, pur rispettando il vincolo di destinazione pubblicistico, non può ritenersi che il beneficiario della zona adibita a parcheggio potrebbe anche essere un terzo diverso dal conduttore purché non si alteri la destinazione a parcheggio.

Questo orientamento contrasta non solo con la previsione dell'art. 13 della legge n. 392/78, bensì anche con l'art. 79 della citata legge.

Ebbene, qualora fosse consentito che il posto macchina può liberamente circolare non solo nell'ambito dei proprietari dell'unità immobiliare dell'edificio e dei loro conduttori, bensì anche tra estranei all'edificio, purché sia rispettata la loro inderogabile destinazione, si verrebbe a consentire al proprietario di eludere la normativa in tema di canone legale. Infatti, il proprietario potrebbe locare con due contratti diversi l'unità immobiliare ed il posto macchina con pattuizione di due canoni separati (si pensi ad esempio al caso

in cui il proprietario loca l'appartamento al conduttore con il canone legale determinato e, successivamente, loca il posto macchina non direttamente al conduttore, bensì ad un familiare del medesimo con un canone non rientrante in quello legale) eludendo in tal modo i criteri imperativi della legge cd. dell'equo canone, attribuendosi un vantaggio non previsto ed in contrasto con la disposizione di cui all'art. 79 della citata legge.

Comunque, è appena il caso, altresì, di rilevare che la violazione della normativa non potrebbe verificarsi nell'ipotesi che il posto macchina, in ossequio ai principi giurisprudenziali indicati, fosse in proprietà di un terzo diverso dal proprietario dell'unità immobiliare locata.

Il rapporto pertinenziale può sussistere anche tra due beni immobili, anche se appartenenti a diversi proprietari (cf. Cass. 14 marzo 1975, n. 974; Cass. 18 giugno 1973, n. 1789; Cass. 19 maggio 1984, n. 3108).

Orbene, siccome il posto macchina, ubicato in un determinato fabbricato, è diretto pur sempre a soddisfare le esigenze abitative di una famiglia alloggiata in qualche appartamento del fabbricato stesso, sussiste una presunzione *iuris tantum* di esistenza dell'elemento subiettivo del rapporto pertinenziale, sicché il proprietario del posto macchina non potrebbe utilizzarlo, né concederlo a terzi estranei, poiché la sua destinazione obiettiva e permanente al servizio della cosa principale trascende le situazioni contingenti.

Nella fattispecie, pertanto, il proprietario del posto macchina potrebbe locare il proprio posto macchina a chiunque dimora abitualmente nel fabbricato trovando applicazione, a mio giudizio, le disposizioni di cui alla legge n. 392/78 concernenti gli immobili ad uso di abitazione, tenendo presente, in questo caso, l'intera superficie dello spazio adibito a parcheggio, e, comunque, fino ad un massimo non eccedente la superficie dell'appartamento (art. 13, quarto comma, legge n. 392/78) (per uno spunto sul problema, *obiter dicta*, vedi Cass. 15 aprile 1986, n. 2658 (in *Arch. loc.* 1986, 443); Cass. 20 novembre 1987, n. 8546 (in *Arch. loc.* 1988, 54); Cass. 8 marzo 1990, n. 1857 (in *Foro it.* 1990, I, 3478).

In sostanza, dunque, la superficie scoperta adibita a posto macchina non può circolare liberamente, ma deve essere posta a disposizione del soggetto che dimora abitualmente nel fabbricato, sia esso proprietario o conduttore, e non anche un terzo estraneo.

Discorso sostanzialmente diverso deve farsi a proposito delle cd. aree indivise adibite a spazio per parcheggio.

Tali aree, qualora non risulta diversamente dal titolo, sono oggetto di proprietà comune e di pertinenza del fabbricato condominiale, ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c.

Tuttavia, devesi precisare, che non tutta l'area scoperta che circonda un fabbricato costituisce un'area indivisa adibita a parcheggio, ma tale area deve, comunque, essere individuata nell'ambito della complessiva area scoperta condominiale attraverso la cd. legge ponte, e precisamente in misura non

inferiore ad un metro di parcheggio per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Una volta individuata tale area nulla vieta di pattuire attraverso il regolamento condominiale le modalità di godimento ovvero di utilizzazione della superficie adibita a parcheggio. Tale godimento, però, a mio avviso, non può essere determinato tenendo presente i proporzionali diritti di condominio, poiché tale godimento deve essere consentito in egual misura a tutti i condomini, sicché nella fattispecie dovrebbe individuarsi la natura giuridica del collegamento tra l'unità immobiliare e il godimento dell'area di parcheggio indivisa.

Orbene, a mio giudizio, qualora il collegamento tra l'unità immobiliare e l'area di parcheggio indivisa trova la fonte nel regolamento condominiale attraverso il quale si regolano le modalità di utilizzo della cosa comune si è in presenza di una vera e propria *obligatione propter rem*.

Qualora, invece, il collegamento non trova fonte nel regolamento condominiale circa le modalità di utilizzo degli spazi indivisi adibiti a parcheggio, si è in presenza delle cd. servitù reciproche, vale a dire una pluralità di servitù di identico contenuto rispettivamente poste a carico e a vantaggio delle singole unità immobiliari (sulla ammissibilità in tema di condominio di tali servitù *cf.* Cass. 11 novembre 1974, n. 3525).

Più complesso, invece, è individuare se le cd. aree indivise adibite a parcheggio, in ipotesi di locazione dell'unità immobiliare, rientrano nella superficie convenzionale per la determinazione del canone legale.

Tuttavia, è appena il caso di ribadire che anche per le aree

indivise adibite a parcheggio valgono gli stessi principi del cd. posto auto relativamente alla titolarità, in questo caso della quota indivisa, è al godimento da parte di chi dimora abitualmente nel fabbricato.

Innanzitutto, a mio avviso, non appare applicabile, diversamente da quanto abbiamo visto per il posto auto, la lett. e) dell'art. 13 della legge n. 392/78, in quanto l'ipotesi disciplinata è applicabile esclusivamente qualora il collegamento esiste tra singola unità immobiliare e correlativo posto macchina assegnato, mentre nel caso delle aree indivise adibite a parcheggio il collegamento si crea tra il condominio in sé considerato e la correlativa superficie condominiale adibita a parcheggio il cui godimento è reciproco senza alcuna specifica assegnazione.

Orbene, non vi sono particolari difficoltà, a mio avviso, nel ritenere estendibile alla nostra ipotesi la disciplina prevista dalla lett. f) della legge n. 392/78, la quale prevede che nella superficie convenzionale di cui all'art. 13 della citata legge rientra anche il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Invero, anziché trattarsi di una superficie condominiale a verde ma di una superficie condominiale adibita a parcheggio, il locatore potrebbe ottenere dal conduttore, che utilizza lo spazio condominiale adibito a parcheggio, un canone legale proporzionato al valore percentuale della predetta superficie sommata a quella convenzionale dell'appartamento in forza della quota millesimale dell'unità immobiliare.

Francesco della Ventura