AUTORIMESSE E POSTI AUTO CONDOMINIALI

SOMMARIO: a) Atti osceni; b) Autorimessa sotterraneo; c) Box; d) Cancelli; e) Controversie; f) Destinazione di un locale comune a garage; g) Difficoltà di manovra; h) Diritto di parcheggio nell'autorimessa comune; i) Furto; l) In area comune alberata; m) Opere di prevenzione anti incendio; n) Parcheggio a pagamento; o) Sosta su spazio destinato a libero accesso del pubblico; p) Strisce di vernice; q) Superficie convenzionale; r) Tetto a copertura delle autorimesse; s) Trasformazione dell'area di parcheggio; t) Uso del cortile; u) Uso del parcheggio; v) Vincolo di destinazione.

a) Atti osceni

Gli atti osceni messi in atto in una autorimessa condominiale si intendono commessi in luogo aperto al pubblico anche se l'accesso è consentito ad una determinata categoria di terze persone.
** Cass. pen., sez. IV, 10 ottobre 1989.*

b) Autorimessa sotterranea

In tema di condominio di edifici, costituisce innovazione vietata ai sensi del secondo comma dell'art. 1120 cod. civ. (e, pertanto, deve essere approvata dalla unanimità dei condomini), la costruzione di autorimesse nel sottosuolo del cortile comune, in quanto comporta il mutamento di destinazione del sottosuolo da sostegno delle aree transitabili e delle aree verdi a spazio utilizzato per il ricovero di automezzi (con conseguente modifica di destinazione anche dell'area scoperta soprastante a copertura di locali sotterranei) e determina una situazione di permanente esclusione di ogni altro condomino dall'uso e dal godimento di ciascuna autorimessa sotterranea, assegnata ai singoli condomini, ancorché rimasta di proprietà comune.
** Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1988, n. 6817, Cond. Collignon c. Cavallini.*

La costruzione di "autorimesse interrate" fatta utilizzando un'area comune destinata a giardino con conseguente trasformazione della stessa in una somma di singole proprietà, corrispondenti ai "boxes" erigendi, traducendosi in un mutamento di destinazione della cosa comune in pregiudizio dei diritti dei singoli condomini, non può essere validamente deliberata dall'assemblea del condominio con le maggioranze previste per le innovazioni utili (artt. 1120, comma 1 e 1136, comma 5, cod. civ.), ma postula il consenso di tutti i condomini.
** Trib. civ. Milano, sez. VIII, 6 giugno 1985, n. 5410, Medeghini e altro c. Cond. via Orbetello 3, Milano, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1986. 112.*

c) Box

Il condomino che abbia acquistato in proprietà esclusiva lo spazio destinato al parcheggio di un autoveicolo, ancorché sito nel locale adibito ad autorimessa comune del condominio, ha facoltà a norma dell'art. 841 c.c. di recintarlo anche con la struttura di un cosiddetto "box", sempre che non gliene facciano divieto l'atto di acquisto o il regolamento condominiale avente efficacia contrattuale e non derivi un danno alle parti comuni dell'edificio ovvero una limitazione al godimento delle parti comuni dell'autorimessa.
** Cass. civ., 25 maggio 1991, n. 5933.*

L'assegnazione in uso esclusivo di porzione di area condominiale destinata a parcheggio, con delimitazione sul pavimento dell'area dei singoli posti macchina. esclude la facoltà di ciascun condomino di migliorare il godimento della cosa mediante l'erezione di box chiuso sulla porzione di area assegnata.
** Trib. civ. Napoli, sez. III, 8 luglio 1977, Presti ed altri c. Mellino, motivaz. e nota in Arch. civ. 1977, 1135.*

Il condominio deve provvedere alle riparazioni e al risarcimento dei danni derivanti dall'infiltrazione di acqua piovana o di irrigazione nei boxes, la cui copertura è rappresentata dal fondo del giardino, di cui il condominio è detentore e custode.
** Trib. civ. Milano, sez. VIII, 9 marzo 1989, Aceti e altri c. Condominio di Via Mecenate 103, Milano, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1989, 536.*

Posta la natura comune del cortile sovrastante i box e posto il conseguente godimento del medesimo da parte di tutti i condomini, ne consegue la necessità di ripartizione delle relative spese di manutenzione tra tutti i condomini, sia pure con l'adozione di criteri correttivi in riferimento all'ulteriore godimento della cosa comune da parte dei boxisti, non potendo i condomini non proprietari di box pretendere di essere esclusi da tale ripartizione.
** Trib. civ. Milano, sez. VIII, 5aprile 1993, Caruso c. Cond. di Via Ornato di Milano, in Arch. loc. e cond. 1995, n. 2.*

La realizzazione, in difetto di concessione edilizia, di box per auto (nella specie, costruiti dopo la demolizione di locali destinati a magazzini), siti in cortile separato dall'edificio principale, configura il reato di cui all'art. 17, lett. b), L. 28 gennaio 1977, n. 10, applicabile pur dopo l'entrata in vigore del D.L. 20 novembre 1981, n. 663, in quanto l'art. 7, lett. a) di questo si riferisce solo alle pertinenze di modesta entità, strutturalmente collegate alla preesistente costruzione principale.
** Pret. pen. Foggia, 1 dicembre 1981, Di Lascia ed altri, motivaz. e nota in Riv. pen. 1982, 515.*

Nel caso in cui un box per auto sia locato, ancorché con separato contratto, al conduttore di un appartamento destinato ad abitazione, sito nello stesso stabile, da parte del proprietario di entrambi i detti immobili, si che questi risultino destinati ad un uso unitario per un più completo godimento dell'abitazione concessa in locazione, il rapporto locativo del box, il cui uso si attua in funzione di pertinenza dell'abitazione, va assoggettato allo stesso regime giuridico relativo alla locazione di tale secondo immobile.
** Cass. civ., sez. III, 4settembre 1990, n. 9115, Soc. Alleanza A c. Fava.*

Un box auto (o la porzione di autorimessa o lo spazio di parcheggio), gravato da un vincolo pertinenziale e pubblicistico di destinazione, non può essere alienato con separato atto - rispetto all'appartamento cui è collegato - in quanto il predetto vincolo a finalità pubblicistica si concreta sia nella oggettiva inalterabile destinazione a parcheggio, che - in primis - nella concreta modalità d'uso consistente nella reale utilizzazione come parcheggio da parte di persona materialmente qualificata a quell'uso dalla condizione di proprietario dello stesso o di altro appartamento sito nel medesimo edificio condominiale di ubicazione del boxauto (o posto auto) gravato dal suddetto vincolo.
** Trib. civ. Roma, sez. II, 11 novembre 1994, Ceci ed altri c. Carpineti, in Arch. loc. e cond. 1995, 137.*

La costruzione di muri lungo i due lati del posto auto sito nel cortile condominiale, in guisa di trasformarlo in un box, configura una iniziativa compatibile con i principi e con i limiti di uso delle cose comuni, nella misura in cui non comporti alcuna alterazione dal punto di vista architettonico ed estetico, né alcuna alterazione ai diritti degli altri condomini.
** Trib. civ. Milano, 2 maggio 1991, inedita.*

d) Cancelli

Non costituisce innovazione, ma semplice modificazione della cosa comune, la sostituzione dei cancelli di ingresso e uscita dei box, con sistema di apertura manuale, con altri a movimento automatizzato. Pertanto la relativa spesa può essere validamente deliberata dall'assemblea dei condomini con le maggioranze previste dall'art. 1136, secondo e terzo comma, cod. civ.
** Trib. civ. Monza 14 dicembre 1984, Garimoldi e altri c. Cond. Sesto Est. 1. Motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1985, 79.*

e) Controversie

Il soggetto che quale proprietario di un appartamento di un edificio in condominio agisca in giudizio nei confronti di un terzo, perché gli sia inibita la sosta ed il parcheggio di veicoli effettuata sull'area di proprietà condominiale in violazione delle disposizioni del regolamento del condominio, non esercita un'azione possessoria di manutenzione (rientrante nell'esclusiva competenza per materia del pretore) bensì un'azione petitoria, agendo in forza ed a tutela dei poteri e delle facoltà inerenti alla comproprietà del suddetto bene, con la conseguenza che per la individuazione del giudice per essa competente trovano applicazioni gli ordinari criteri della competenza per valore.
** Cass. civ.. sez. II, 25 maggio 1992, n. 6225.*

La controversia promossa dal proprietario di appartamento in fabbricato condominiale, nei confronti del costruttore-venditore, per sentire riconoscere la destinazione a parcheggio di veicoli di spazi realizzati nel fabbricato stesso, in conformità del disposto dell'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n.

1150 (introdotto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765), non investe direttamente atti amministrativi, quali quelli in base a cui è stato costruito e destinato l'edificio, ma riguarda esclusivamente posizioni di diritto soggettivo nell'ambito di rapporti privatistici, e, pertanto, spetta alla giurisdizione del giudice ordinario.
** Cass. civ., sez. un., 17 dicembre 1984, n. 6602, Meda c. Oddo.*

L'azione diretta ad ottenere l'accertamento della destinazione dell'autorimessa a servizio dello stabile condominiale introduce una controversia che concerne l'estensione del diritto dei singoli condomini in dipendenza dei rispettivi acquisti e, pertanto, esula dalla sfera di rappresentanza attribuita dall'art. 1131 cod. civ. all'amministratore del condominio, il quale quindi è sfornito di legittimatio ad processum.
** Cass. civ., sez. II, 29 febbraio 1988, n. 2129, Cond. V. Imprunet. c. Soc. Pian. 2 Torri.*

Il singolo condomino da solo ovvero un gruppo di condomini senza necessità di chiamare in giudizio gli altri condomini o l'amministratore del condominio possono proporre l'azione giudiziaria contro il costruttore-venditore per rivendicare il diritto reale d'uso sull'area dell'edificio destinata a parcheggio con atto d'obbligo nei confronti dell'amministrazione comunale, non ricorrendo un ipotesi di litisconsorzio necessario.
** Cass. civ., sez. II, 19 aprile 1994, n. 3717, Torrevecchia 1972 c. Quinto.*

La domanda di un condomino di sistemazione in via definitiva dei postimacchina del garage condominiale non rientra fra le cause relative alla misura o comunque alle modalità d 'uso dei servizi o dei beni del condominio.
** Pret. civ. Taranto, 22 ottobre 1985, o. 523, Ferramosca c. Cond. di via Lazio, n. 111, Taranto, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1986, 152.*

Il fatto di chi parcheggia la propria vettura in uno spazio privato adeguatamente segnalato come interdetto alla sosta, può senza dubbio qualificarsi come una molestia al pacifico godimento della strada privata da parte dell'ente proprietario e possessore. Ne consegue che la rimozione dell'auto parcheggiata contro le disposizioni date e rese adeguatamente conoscibili integra il lecito esercizio dell'autotutela possessoria, che trova il suo fondamento normativo nell'art. 2044 c.c. che esclude l'antigiuridicità della reazione ad un'azione obiettivamente ingiusta.
** Giud. conc. Bologna 9 ottobre 1991, in Arch. giur. circ. e sin. 1992, 54.*

f) Destinazione di un locale comune a garage

L'assemblea di un condominio edilizio può validamente deliberare con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, cc. la specifica destinazione di un locale di proprietà comune a garage in relazione alle caratteristiche obbiettive del locale medesimo (nella specie: locale situato al piano terra dell'edificio con accesso alla via pubblica mediante una rampa carrabile) non importando una sostanziale modifica della cosa comune bensì trattandosi di un atto di amministrazione diretto ad assicurare a tutti i condomini il miglior godimento e la migliore utilizzazione della cosa comune, senza che ne derivi una violazione del principio del godimento paritario per l'impossibilità di assicurare a ciascun condomino un posto macchina, in quanto il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i compartecipi della comunione, che resta affidato alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza.
** Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 1992, n. 2084. Rotondano c. Cond. via Onofrio RM.*

g) Difficoltà di manovra

È illegittima la costruzione di un ripostiglio nel corridoio condominiale, sia pur deliberata a maggioranza dall'assemblea condominiale, che diminuisca in modo apprezzabile il godimento della proprietà esclusiva anche di uno solo dei condomini. (Nel caso di specie originariamente l'operazione di fuoriuscita dell'autovettura dall'autorimessa del condomino dissenziente era facilmente eseguibile con manovra in due tempi, mentre dopo la costruzione del ripostiglio, di fronte all'autorimessa, tale manovra poteva compiersi soltanto in quattro tempi).
** Pret. civ. Monza, 5 luglio 1982, n. 666, Pellegrini c. Cond. Esedra 1, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1983, 555.*

La deliberazione dell'assemblea condominiale, con la quale venga autorizzato l'uso di un bene comune in modo incompatibile con l'utilizzazione ed il godimento di parti dell'edificio di proprietà di un singolo condomino, è illegittima indipendentemente dalla circostanza che, per ragioni contingenti e transitorie, il bene di proprietà individuale ed esclusiva non sia attualmente utilizzato secondo la sua naturale destinazione. (In base al suddetto principio la Suprema Corte ha ritenuto corretta la decisione del giudice di

merito che aveva dichiarato la illegittimità di una delibera con la quale era stata decisa l'utilizzazione come parcheggio di un'area condominiale sotto il profilo che detto uso avrebbe ostacolato l'accesso ad alcuni locali di proprietà individuale destinati ad essere utilizzati come autorimesse, a nulla rilevando che detto uso non fosse attuale per la necessità di realizzare alcuni lavori di rifinitura e di adattamento dell'immobile).
** Cass. civ., sez. II, 5 settembre 1989, n. 3858, Cond. di Via Ronciglione, 20, Roma c. Soc. Gefta.*

h) Diritto di parcheggio nell'autorimessa comune

Nel condominio degli edifici la disciplina delle parti comuni, o presuntivamente dichiarate tali dall'art. 1117 cod. civ., è informata ai principi dell'indivisibilità e della loro inseparabilità, in ragione della loro destinazione al relativo servizio, da quelle di pertinenza esclusiva dei condomini, sicché, non potendo il singolo condomino, senza il consenso degli altri condomini, unilateralmente disporre delle parti comuni in modo autonomo ed indipendente da quelle di sua proprietà esclusiva, il cedente di una porzione di piano di sua esclusiva proprietà non può riservare a sé il diritto di comproprietà e quindi l'uso di parti comuni destinate al complesso condominiale (nella specie, diritto al parcheggio nell'autorimessa comune), con la conseguenza che, essendo inopponibile al condominio l'anzidetta riserva di proprietà, egli, ormai terzo rispetto al condominio, non è più legittimato a partecipare alle assemblee né ad impugnarne le deliberazioni.
** Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 1990, n. 9, Condominio Via della Farnesina, 347, di Roma c. Necci.*

i) Furto

Il locale autorimessa, anche se situato entro il perimetro dell'edificio condominiale (nella specie, nel seminterrato), non può ritenersi incluso tra le "parti comuni dell'edificio" indicate dall'art. 1117 c.c., neppure sotto l'aspetto di "parte dell'edificio necessaria all'uso comune", così che, da un canto, il condominio non può giovarsi della relativa presunzione al fine di pretendere il contributo di ogni condomino alle relative spese di manutenzione e dall'altro, sul condomino che adduca di non essere tenuto a tale contributo (per non essere comproprietario del locale) non incombe l'onere della relativa prova negativa. Al fine di accertare la esistenza, o meno, dell'obbligo del singolo condomino di sostenere, in misura proporzionale, le spese di manutenzione del detto locale occorre, pertanto, la prova positiva dell'appartenenza di esso in proprietà comune, determinante essendo, al fine anzidetto, l'esame dei titoli di acquisto dei singoli comproprietari dell'immobile.
** Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 1997, n. 10371, Condominio La Torre in Chiaravalle c. Chiappa, in Arch. loc. e cond. 1998, 47.*

In tema di furto, la circostanza aggravante dell'esposizione alla pubblica fede è configurabile anche quando la cosa si trova in luogo privato, ma aperto al pubblico o comunque facilmente accessibile, ovvero in un cortile di casa di abitazione in diretta comunicazione con una pubblica via ovvero in parcheggio privato non custodito.
** Cass. pen., sez. II, 5 settembre 1991, n. 8798 (ud. 17 gennaio 1991), Crisafulli.*

Sussiste l'aggravante di cui all'art. 625, n. 1, c.p., nel caso di furto di due biciclette commesso in un'autorimessa condominiale, comunicante con l'edificio soprastante ove erano le abitazioni dei condomini, sebbene la porta di comunicazione fosse chiusa a chiave al momento del furto.
** Cass. pen., sez. II, 17 gennaio 1981, Pelamatti.*

l) In area comune alberata

In tema di condominio degli edifici, l'utilizzazione a parcheggio di autovetture private di un'area comune alberata, originariamente goduta come "parco-giardino", in relazione alla sua apprezzabile estensione, non si traduce in un miglioramento della cosa comune, ma comporta mutamento ed alterazione della destinazione della medesima, in pregiudizio dei diritti dei singoli condomini. Essa, pertanto, non può essere validamente deliberata dall'assemblea del condominio, con le maggioranze previste per le innovazioni utili (artt. 1120 primo comma e 1136 quinto comma c.c.), ma postula l'unanimità di tutti i condomini.
** Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1977, n. 4922.*

m) Opere di prevenzione anti incendio

In tema di condominio di edifici il principio di proporzionalità tra spese ed uso di cui al comma 2 dell'art. 1123 c.c., secondo cui (salva contraria convenzione) le spese per la conservazione ed il godimento delle parti

comuni dell'edificio sono ripartite, qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, esclude che le spese relative alla cosa che in alcun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, può servire ad uno o più condomini possano essere poste anche a carico di questi ultimi. (Nella specie, si trattava delle spese di installazione delle porte tagliafuoco dell'atrio comune nel quale si aprivano le porte di alcune autorimesse in proprietà esclusiva di singoli condomini, secondo le prescrizioni della L. 7 dicembre 1984, n. 818 e del D.M. 16 febbraio 1982).
** Cass. civ., sez. II, 22 giugno 1995, n. 7077, Condominio di Via Nicolai n. 73 di Roma c. Sciamanna, in Arch. loc. e cond. 1995, 807.*

Le spese per la riparazione delle porte tagliafuoco e l'impianto di ventilazione dei box vanno ripartite unicamente tra i proprietari dei medesimi beni, e non anche tra gli altri condomini che non ne possiedono, non potendo avere alcuna rilevanza a riguardo la circostanza che tali misure attengono alla sicurezza dell'intero edificio.
** Corte app. civ. Roma 24 aprile 1991, in Giur. mer. 1992, 539.*

n) Parcheggio a pagamento

Il potere della maggioranza dei partecipanti alla comunione di disporre le modalità per il miglior godimento della cosa comune presuppone il rispetto della condizione che il diritto di comproprietà debba potersi estrinsecare liberamente, con l'unico limite derivante dal divieto di impedire uguale uso da parte degli altri compartecipanti e di alterare la destinazione della cosa comune. (Nella specie la Corte di cassazione ha ritenuto corretta l'affermazione dei giudici del merito secondo cui la deliberazione della maggioranza che stabiliva l'onere del pagamento di una somma per il parcheggio di autobus dei comproprietari su di un area comune da essi utilizzata per il deposito di detti autoveicoli, veniva a limitare illegittimamente il potere di ciascuno di disporre liberamente del bene comune).
** Cass. civ., sez. II, 24giugno 1974, n. 1905.*

Il riconoscimento del diritto di uso di aree destinate a parcheggio comporta per i fruitori l'obbligo di integrare il pagamento (c.d. conguaglio del prezzo).
** Trib. civ. Napoli ord. 24 ottobre 1991, in Nuovo dir. 1992, 454.*

È legittima la norma del regolamento della comunione che stabilisce che i viali e i marciapiedi comuni, la cui funzione normale è quella del transito pedonale, siano destinati al parcheggio oneroso degli autoveicoli degli inquilini; siffatta innovazione vincola tutti i partecipanti nel senso che essi devono accollarsi l'onere della manutenzione delle cose per l'usura che il transito e la sosta delle vetture comportano.
** Trib. civ. Napoli, sez. X, 29 gennaio 1987, n. 840, Terribile e altri c. Condominio "Parco del Pino" di San Giorgio a Cremano, Motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1987, 348.*

o) Sosta su spazio destinato al libero accesso del pubblico

Le disposizioni del regolamento condominiale e la relativa delibera assembleare, adottate non all'unanimità ma a maggioranza, le quali pregiudichino i diritti di un condominio risultanti dall'atto originario del suo acquisto sono radicalmente nulle e l'azione giudiziaria per far valere tale nullità non è soggetta al termine di decadenza di cui all'ultimo comma dell'art. 1137 cod. civ. (Nella specie, alla stregua del citato principio, la Suprema Corte ha confermato la pronuncia del giudice del merito di nullità di una delibera dell'assemblea dei condomini che a maggioranza aveva consentito la sosta dei veicoli su uno spazio condominiale destinato, per una clausola del contratto di acquisto, al libero accesso del pubblico).
** Cass. civ., sez. II, 5 agosto 1988, n. 4851, Coni. Sesto Fio. c. Salvini.*

p) Strisce di vernice

È lecita la realizzazione di strisce in vernice tracciate sulla pavimentazione dell'accesso alle autorimesse condominiali da parte di chi eserciti su di esse una servitù di passaggio, a patto che non vengano menomati i diritti del proprietario del fondo dominante ex art. 1067, secondo comma, c.c.
** Trib. civ. Milano, sez. VIII, 7 giugno 1993, Condominio di Via dei Valtorta n. 7 di Milano c. Società Immobiliare Giocate, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1993, 783.*

q) Superficie convenzionale

All'autorimessa concessa dal locatore con separato contratto di locazione allo stesso conduttore dell'appartamento di proprietà del medesimo locatore si applicano i criteri di determinazione del canone fissati dall'art. 13, L. n. 392 del 1978 solo se ne sia concretamente provato il rapporto di pertinenza, per essere l'autorimessa destinata in modo durevole ed effettivo al servizio dell'abitazione, anche nella sua componente soggettiva (oltre che oggettiva), la quale implica l'esigenza che il detto collegamento funzionale tra i due beni sia l'effetto della volontà, anche tacita, del proprietario (o del titolare di un diritto reale sulla cosa) e non solo la conseguenza dell'uso a cui è stata destinata dal conduttore. (Nella specie in base all'enunciato principio la Suprema Corte ha annullato la decisione del merito che non riguardo ad autorimessa posta nello stesso edificio in cui si trovava l'appartamento, in locazione con distinto contratto e per un canone autonomamente determinato, aveva ritenuto il vincolo pertinente con l'appartamento solo in base "alla situazione di fatto esistente").
** Cass. civ., sez. III, 27 settembre 1991, n. 10124, Istituto Nazionale delle Assicurazioni c. Serignoli.*

In tema di determinazione del canone di locazione di un immobile destinato ad uso di abitazione, l'art. 13 della L. 27luglio 1978, n. 392, riferendosi alle autorimesse ed ai posti macchina, stabilisce che essi vanno considerati, ai fini del calcolo complessivo del canone, quali componenti della superficie convenzionale degli immobili locati; ne consegue che, qualora un'autorimessa ed un appartamento, siti nello stesso immobile, siano stati locati dal proprietario ad uno stesso conduttore, con pattuizione di due canoni separati, la subordinazione funzionale tra l'autorimessa e l'appartamento e cioè la utilizzazione della stessa da parte del conduttore per il ricovero della sua autovettura - il cui accertamento compete al giudice di merito - comporta che, ove con la pattuizione intervenuta le parti abbiano inteso eludere i criteri imperativi posti dalla legge, la pattuizione stessa incorre nella sanzione di nullità prevista dall'art. 79 della citata legge.
** Cass. civ., sez. III, 16 marzo 1990, n. 2203, Istituto nazionale delle assicurazioni c. Cittadin.*

Con riguardo alla locazione di immobili urbani, sussiste la presunzione di un rapporto pertinenziale a norma dell'art. 817 cod. civ. tra l'appartamento destinato ad abitazione ed il posto macchina sito nell'autorimessa condominiale, qualora gli immobili appartengano al medesimo proprietario, siano ubicati nel medesimo edificio, siano concessi in locazione allo stesso conduttore ed il posto macchina risulti destinato a soddisfare le esigenze abitative della famiglia alloggiata nell'appartamento anche se ciò avvenga con separati e successivi contratti, atteso che la volontà del locatore in ordine alla destinazione dell'autorimessa, può anche essere desunta da un successivo negozio con il quale egli, trasferendo il bene considerato accessorio in godimento allo stesso soggetto che si trova già nel possesso, in forza di un rapporto di natura personale, della cosa principale, consente di fatto una miglior utilizzazione di quest'ultima.
** Cass. civ., sez. III, 8 marzo 1990, n. 1857, Ragni c. Istituto nazionale delle assicurazioni.*

Nel caso in cui un appartamento per uso abitativo ed il locale per il posto macchina sito nell'autorimessa condominiale siano stati concessi in locazione dal loro proprietario, anche con separati contratti, al medesimo conduttore, che abbia destinato il posto macchina per il posteggio dei veicoli propri e dei suoi familiari, il rapporto di pertinenza stabilito tra i due beni, secondo il vincolo di servizio imposto, tra gli stessi beni, dall' art. 26, ultimo comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (a norma del quale gli spazi destinati a parcheggi nelle nuove costruzioni a norma dell'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenza della costruzione al servizio della quale sono stati posti) non può essere efficacemente escluso da una contraria volontà delle parti, perché il predetto vincolo, per quanto ispirato da finalità pubblicistiche inerenti alla normalizzazione della viabilità urbana, incide, per la sua natura cogente ed inderogabile, anche nei rapporti intersoggettivi di diritto privato, tra cui quelli di locazione degli immobili per uso abitativo, che restano, conseguentemente, assoggettati alla regolamentazione unica del computo dell'equo canone prevista dall'art. 13 della legge del 1978, n. 392.
** Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 1992, n. 1155, Ina c. Nicosia.*

Ai fini della determinazione dell'equo canone, sussiste un vincolo pertinenziale e di accessorietà, derivante da una relazione di subordinazione funzionale, tra un immobile locato ad uso abitazione ed un altro locato ad uso autorimessa.
** Pret. civ. Pordenone, 5 marzo 1990, Locuratolo c. Puiatti, in Arch. loc. e cond. 1990, 792.*

r) Tetto a copertura delle autorimesse

Le spese di manutenzione di una copertura a lastrico con funzione di sostegno di un'area verde condominiale, vanno ripartite tra i condomini proprietari del lastrico e della sovrastante area verde da una parte e i proprietari delle sottostanti autorimesse, e devono essere rapportate alla diversa utilità ritratta, che può equitativamente fissarsi rispettivamente in 1/3 e 2/3. Gli interventi di manutenzione di tale copertura

sono di competenza dell'amministratore, ed è l'assemblea che delibera sulle spese di manutenzione straordinaria.
** Trib. civ. Parma, 18 dicembre 1995, n. 940, Del Canale c. Condominio di via Volturno n. 18 in Parma e Condominio di via Ravà n. 1 in Parma, in Arch. loc. e cond. 1996, 75.*

Al tetto posto a copertura delle autorimesse esterne all'edificio condominiale - svolgente, nella sua struttura unitaria ed omogenea, una funzione di riparo e di protezione delle unità sottostanti, ciascuna delle quali costituisce pertinenza della proprietà esclusiva dei singoli condomini - è applicabile la presunzione di comunione stabilita dall'art. 1117 n. 1 c.c. con la conseguenza che esso costituisce, al pari del tetto dell'edificio condominiale, oggetto di proprietà comune e che l'amministratore del condominio è legittimato ad esercitare le azioni che lo concernono. (Nella specie, condanna del costruttore al rifacimento della impermeabilizzazione o al rimborso per eseguirla direttamente).
** Cass. civ., sez. II, 5 settembre 1994, n. 7651, Zucchetti c. Cond. di Via Verdi n. 6 di Cernusco sul Naviglio.*

s) Trasformazione dell'area di parcheggio

L'assemblea dei condomini, con deliberazione presa a maggioranza, mentre ha potere di predeterminare, sul cortile comune, le aree destinate a parcheggio delle automobili e di stabilire, nell'interno di esse, le porzioni separate di cui ciascun condomino può disporre, non ha, altresì, il potere di disporre la trasformazione dell'area di parcheggio in una vera e propria area edificabile, destinata alla costruzione di alcune autorimesse (a beneficio, oltretutto, non della collettività, bensì dei singoli che intendano profittarne).
** Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 1977, n. 697.*

t) Uso del cortile

In tema di condominio di edifici, poiché la naturale e principale funzione dei cortili (cose comuni ex art. 1117 cod. civ.) è quella di dare aria e luce ai locali prospicienti di proprietà esclusiva e di consentire il libero transito per accedere ai medesimi, l'assemblea condominiale, con deliberazione presa a maggioranza, ha il potere di predeterminare, nel cortile comune, le aree destinate a parcheggio delle automobili e di stabilire, al loro interno, le porzioni separate di cui ciascun condominio può disporre, ma non quello di deliberare la trasformazione in un'area edificabile destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse, a beneficio di alcuni soltanto dei condomini, configurandosi una innovazione vietata a norma dell'ultimo comma dell'art. 1120 cod. civ., in ragione, oltre che del venir meno della stessa funzione della detta area comune, della sua utilizzazione esclusiva da parte di alcuni dei condomini, con la sottrazione all'uso ed al godimento anche di un solo condomino.
** Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1988, n. 6673, Strazzabosco c. Bovolato.*

Il comproprietario di un cortile destinato al parcheggio degli autoveicoli dei condomini non può utilizzarne una parte per la costruzione di una autorimessa per la propria auto, comportando questa una alterazione sia della consistenza strutturale della cosa comune che della destinazione funzionale della stessa, così utilizzata, oltre che per la sosta della autovettura, per il deposito dei relativi accessori e di altri beni.
** Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1994, n. 4996, Borgato c. Condominio dell'edificio Il Casone.*

La sussistenza di un divieto assoluto per tutti i condomini di sostare con le auto nel cortile condominiale non comporta necessariamente che l'eventuale deroga concessa ad un terzo (nella specie l'amministratore) debba essere adottata con il consenso di tutti i condomini, giacché non sussiste in tale ipotesi violazione di alcun diritto soggettivo dei singoli condomini.
** Corte app. civ. Napoli, sez. II, 17settembre 1987, n. 1349, Faiella c. Condominio di via Teresa degli Scalzi 148, Napoli, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1987, 709.*

E' illegittima, in quanto lesiva dei diritti dei partecipanti pretermessi, la delibera con la quale, nell'ipotesi in cui il cortile comune non sia abbastanza ampio da accogliere le autovetture di tutti i condomini, l'assemblea anziché prevedere un uso turnario dell'area abbia stabilito di concedere in locazione i posti macchina disponibili ad alcuni soltanto dei condomini stessi.
Trib. civ. Milano, sez. VIII, 12 febbraio 1987, n. 1266, Immobiliare Chicca c. Condominio di Via Monte di Pietà n. 19, Milano, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1988, 159.

L'espressione "sosta di autoveicoli", usata nel regolamento di un condominio, al fine di consentire la medesima alle autovetture dei condomini nel cortile interno dello stabile, va interpretata alla luce della situazione dei luoghi, al fine di stabilire se la citata espressione faccia riferimento ad un uso a parcheggio

stabile, ovvero ad un uso a sosta temporanea di automezzi per carico e scarico di merci o per altre necessità eccezionali.
** Trib. civ. Milano 25 maggio 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 608.*

La deliberazione assembleare che specifica le modalità di utilizzo del cortile come parcheggio, precludendo ai residenti di posteggiare in aree diverse dalle due fasce laterali libere e mantenendo inalterato il precedente divieto di lasciare l'auto davanti al proprio box o in spazi che impediscono il diritto di tutti all'agevole uso del cortile comune, non può essere considerata come introduttiva di un'innovazione, ex art. 1120 cod. civ., nel caso in cui la suddetta deliberazione sia astrattamente e concretamente inidonea a ledere l'interesse di uno o più condomini in particolare, poiché garantisce a tutti, indistintamente, il diritto di parcheggio nelle due aree laterali individuate. (Nella specie, è stata pienamente rispettata la destinazione molteplice che il cortile aveva in precedenza, in quano area destinata non esclusivamente a parcheggio, bensì al transito ed alla sosta di persone e veicoli, al gioco dei bambini e all'accesso agli stessi edifici).
**Pret. civ. Legnano, 21 novembre 1988, n. 122, Fusetti c. Condominio Monterosa, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1989, 377.*

La norma di un regolamento contrattuale di condominio che vieti di parcheggiare e lavare le auto nel cortile interno non fissa un modo di regolamentare la cosa comune (di tal tipo sarebbe stata invece ad esempio una clausola che, sul presupposto che fosse consentito il parcheggio e il lavaggio delle auto, regolamentasse tali diritti fissando gli orari, i giorni e le modalità), bensì limita il diritto di godimento dei condomini sulla cosa comune escludendo che di essa si possa fare un certo uso perché, evidentemente, non ritenuta confacente agli interessi dei condomini. Trattasi quindi di una norma che fa nascere un vero e proprio diritto soggettivo in capo a tutti i condomini, e che, in quanto tale, può essere modificata solo con il consenso unanime di tutti i condomini.
** Trib. civ. Piacenza, sez. II, 29 ottobre 1992, n. 438, Barbieri e altri c. Condominio Belvedere di Castel San Giovanni, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1993, 788.*

Il fatto di parcheggiare con sistematicità nel cortile comune un'autocisterna, ove contrasti con la destinazione abitativa dell'intero complesso immobiliare causando altresì un danno di natura estetica all'aspetto dei luoghi, nonché la sostanziale trasformazione del cortile in luogo di deposito, integra quel mutamento di destinazione che l'art. 1102 cod. civ. pone come limite all'uso di ogni singolo condomino.
** Pret. civ. Foligno, 12 marzo 1987, n. 16, Tomarelli c. Tomarelli e altro, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1987, 379.*

In mancanza di un divieto contrattuale è lecito realizzare nel cortile comune posti macchine per l'assegnazione ai condomini in uso esclusivo unitamente ad archetti per impedire il parcheggio selvaggio ed ai limitatori di velocità.
** Trib. civ. Milano 17 giugno 1991, in L'Ammin. 1991, n. 9.*

è da ritenere legittima la delibera assembleare che, disciplinando le modalità d'uso del cortile condominiale, abbia previsto la possibilità per i singoli condomini di parcheggiarvi le proprie vetture a condizione che la sosta degli automezzi avvenga in spazi ben delimitati e non impedisca agli altri condomini le manovre di accesso e di uscita dai garages ivi esistenti nonché un uso proprio del cortile comune.
** Giud. conc. Lanciano, 14 dicembre 1987, Manzoni c. Condominio Moro Via Del Verde, 45 di Lanciano, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1989, 188.*

è legittima la delibera dell'assemblea dei condomini che attribuisca a tutti i condomini la facoltà di occupare il cortile comune con autovetture proprie, purché senza pregiudizio per il godimento delle proprietà o pertinenze degli altri condomini, anche se lo spazio limitato non consente il parcheggio contemporaneo delle autovetture di tutti i partecipanti.
** Trib. civ. Milano, 23 aprile 1990, in Arch. /oc. e cond. 1991, 623.*

u) Uso del parcheggio

Sussiste la violazione di cui all'art. 1120, secondo comma, cod. civ., allorché il condominio, deliberando che l'uso del parcheggio sia riservato ai soli condomini proprietari di una determinata quota millesimale (nella fattispecie 112,33 millesimi), inibisca agli altri proprietari, con quota millesimale inferiore a detto limite, l'uso dell'area destinata a parcheggio.
** Pret. civ. Modugno, 29 maggio 1987, Petruzzelli Mitola c. Condominio di Via Bruno Bozzi n. 13, Modugno, motivaz. e nota in Arch. loc. e cond. 1988. 159.*

Il riconoscimento del diritto di uso di aree destinate a parcheggio comporta per i fruitori l'obbligo di integrare il pagamento (cd. conguaglio del prezzo).
**Trib. civ. Napoli, ord. 24 ottobre 1991, Ferrara c. Benenato, motivaz. e notaio Arch. loc. e cond. 1993. 335.*

Anche dopo le innovazioni all'art. 18 L. n. 765 del 1967 con la L. n. 47 del 1985, il titolare del potere di disposizione degli spazi per parcheggi ha l'obbligo di consentire la concreta utilizzazione degli stessi a favore dei condomini che ne facciano richiesta.
** Pret. civ. Bari, 4 ottobre 1988, in Giur. merito 1989, 1132.*

E' lecito il parcheggio negli spazi comuni condominiali a condizione che sia ben delimitato e non impedisca agli altri condomini l'uso dei garages ivi esistenti ed un uso proprio del bene comune.
** Giud. conc. Lanciano, 14 dicembre 1987, in Nuovo dir. 1988, 743.*

v) Vincolo di destinazione

Il vincolo pubblicistico inderogabile riguardante gli spazi adibiti a parcheggio di cui all'art. 18 della L. n. 765 del 1967 (che ha trovato conferma nella successiva L. n. 122 del 1982), traducendosi in un rapporto di pertinenzialità necessaria con diritto reale dei singoli condomini all'uso dell'autorimessa, non può riguardare le costruzioni anteriori all'entrata in vigore della detta norma, alle quali sarà da ritenersi applicabile la disciplina ordinaria di cui agli artt. 817 ss. c.c. (secondo la quale, per l'esistenza del vincolo pertinenziale tra beni, è richiesta la sussistenza di un elemento oggettivo — che, cioè, il bene sia destinato al servizio o all'ornamento di altro bene — e di un elemento soggettivo — che, cioè, tale destinazione risponda all'effettiva volontà dell'avente diritto di creare un vincolo di strumentalità necessaria o complementarietà funzionale tra i beni —), con la conseguenza che, per affermare la esistenza di un vincolo pertinenziale tra una abitazione oggetto di alienazione e l'autorimessa (specie se individuata in distinta particella catastale) sarà necessario accertare l'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.
** Cass. civ., sez. II, 17 giugno 1997, n. 5395, Daidone c. La Ferrara, in Arch. loc. e cond. 1997, 1012.*

L'art. 41 sexies della L. 17 agosto 1942 n. 1150, nel testo introdotto dall'art. 18 della L. 6 agosto 1967 n. 765, il quale prescrive che "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", pone un vincolo pubblicistico di destinazione, che non può subire deroga negli atti privati di disposizione degli spazi stessi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla norma imperativa. Tale principio resta immutato anche dopo l'entrata in vigore della L. 28 febbraio 1985 n. 47, atteso che l'art. 26 ultimo comma di detta legge, nello stabilire che "gli spazi di cui all'art. 18 della L. 6 agosto 1967 n. 765 costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi degli artt. 817, 818 ed 819 cod. civ.", non ha portata innovativa, ma assolve soltanto alla funzione di esplicitare la regola, già evincibile nella norma interpretata, secondo cui i suddetti spazi possono essere oggetto di atti o rapporti separati, fermo però rimanendo quel vincolo pubblicistico.
** Cass. pen., sez. un., 18 luglio 1989, n. 3363, Baldassarri c. Società Edilizia Crisa r.l.*

L'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. introdotto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, il quale dispone che 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, configura norma imperativa ed inderogabile, in correlazione degli interessi pubblicistici da essa perseguiti, che opera non soltanto nel rapporto fra il costruttore o proprietario di edificio e l'autorità competente in materia urbanistica, ma anche nei rapporti privatistici inerenti a detti spazi, nel senso di imporre la loro destinazione ad uso diretto delle persone che stabilmente occupano le costruzioni o ad esse abitualmente accedono. Ciò comporta, in ipotesi di fabbricato condominiale, che, qualora il godimento dello spazio per parcheggio non sia assicurato in favore del proprietario del singolo appartamento in applicazione dei principi sull'utilizzazione delle parti comuni dell'edificio o delle sue pertinenze, essendovi un titolo contrattuale che attribuisca ad altri la proprietà dello spazio medesimo, deve affermarsi la nullità di tale contratto nella parte in cui sottrae lo spazio per parcheggio alla suddetta inderogabile destinazione, e conseguentemente deve ritenersi il contratto stesso integrato "ope legis' con il riconoscimento di un diritto reale di uso di quello spazio in favore di detto condomino (salva restando la possibilità delle parti di ottenere, anche giudizialmente, un riequilibrio del sinallagma contrattuale. alterato

dall'indicata integrazione dell'oggetto di una delle prestazioni).
**Cass. civ., sez. un., 17 dicembre 1984, n. 6600, Ciardi c. Soc. Il Pogg. Can.*

Il regime di cui all'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 introdotto dall'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765 (cosiddetta legge ponte) e rimasto immutato dopo l'entrata in vigore della L. 28 febbraio 1985, n. 47 il cui art. 26, ultimo comma, stabilisce che gli spazi di parcheggio costituiscono pertinenze, non comporta che tali aree, fermo restando il vincolo di destinazione, rientrino tra le parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 cc.
** Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1994, n. 6696, Alvaro c. Galvani.*

Le aree degli edifici riservate a parcheggio ex art. 41 sexies della L. 17 agosto 1942 n. 1150, introdotto dall'art. 18 della L. 6 agosto 1967 n. 765, devono presumersi comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. (la cui elencazione non è tassativa), atteso che sussiste per dette aree, obiettivamente destinate per legge ad uso comune, l'identica ratio che sta alla base della presunzione di comunione stabilita da detta norma codicistica. Ove, poi, tale presunzione sia vinta dal titolo, risultando quelle aree di proprietà esclusiva di uno o più condomini, il vincolo di destinazione comune determina la costituzione ope legis a favore dell'intero edificio o delle sue singole parti, appartenenti a proprietari diversi, di un diritto reale di uso sulle aree medesime.
** Cass. civ., sez. II, 20 luglio 1987, n. 6365, De Santis c. Acconcia.*

L'obbligo di riservare a parcheggio, nelle nuove costruzioni ed aree ad esse inerenti, appositi spazi (in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri di fabbricato), ai sensi e nel vigore dell'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765 (e quindi prima della L. 28 febbraio 1985, n. 47, il cui art. 26, in via innovativa, qualifica come pertinenziale il rapporto con i suddetti spazi), si ricollega ad esigenze pubblicistiche e costituisce un vincolo di destinazione, in favore degli abitanti delle costruzioni medesime, non derogabile, né da parte del costruttore, né da parte di successivi rapporti privatistici. che restano colpiti da nullità ove si pongano in contrasto con tale destinazione. Pertanto, in edificio condominiale, e per il caso in cui gli indicati spazi si trovino in aree incluse fra i beni comuni, la citata norma rende invalida la clausola del regolamento condominiale, recepita nei contratti di vendita, che introduca divieti di parcheggio, e, quindi, legittima la deliberazione assembleare che consenta il parcheggio stesso in contrasto con tale regolamento.
** Cass. civ., sez. II, 6 maggio 1988, n. 3370, Pignone c. Cond. P. S. Ant.*

L'art. 41 sexies della L. 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dall'art. 18, della L. 6 agosto 1967, n. 765, il quale prescrive che nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di loro pertinenza debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, pone un vincolo pubblicistico di destinazione, ed un rapporto di pertinenza necessario tra gli appartamenti dell'edificio e gli spazi per parcheggio posti al loro servizio, che non può essere spezzato da atti di autonomia privata e che conseguentemente comporta, nel caso di locazione, con separati contratti, dell'appartamento e dell'area di parcheggio o del box al medesimo conduttore, l'assoggettamento, ai sensi dell'art. 818 cc., della cosa accessoria (il box o l'area di parcheggio) al regime locativo della cosa principale (l'appartamento). Per gli immobili in precedenza costruiti, ai quali la predetta norma, essendo irretroattiva, non può essere applicata, l'assoggettamento del distinto contratto di locazione del box al regime del contratto di locazione dell'appartamento presuppone, invece, l'accertamento, in concreto, sotto il profilo oggettivo e soggettivo, di un rapporto pertinenziale tra i due beni, secondo gli ordinari criteri fissati dalle disposizioni del codice civile.
** Cass. civ., sez. III, 28 ottobre 1992, n. 11731, Centore c. Pinto.*

L'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, introdotto dall'art. 18 L. 6 agosto 1967 n. 765 (cosiddetta legge ponte) prescrivendo che negli edifici di nuova costruzione siano riservati appositi spazi di parcheggio, pone un vincolo pubblicistico di destinazione non suscettibile di deroga negli atti privati di disposizione degli spazi ridetti, ma non ne indica la localizzazione in una parte piuttosto che in un'altra del complesso condominiale, né crea per essi una presunzione di comunione inquadrabile nell'art. 1117 c.c., implicando soltanto il divieto per il propritario di disporne in modo da sottrarlo a detta destinazione.
** Cass. civ., sez. II, 27 aprile 1993, n. 4934, De Lucia c. Chiaro.*

In tema di spazi riservati a parcheggio secondo quanto prescrive, per le nuove costruzioni, l'art. 18 della L. 6 agosto 1967 n. 765, il riconoscimento in via giudiziaria del diritto dei proprietari acquirenti degli appartamenti dell'immobile di usufruire dell'area di parcheggio nonostante la riserva di proprietà a favore dell'alienante, originario proprietario dell'edificio, non presuppone né è condizionato al previo accordo sulla misura della integrazione del corrispettivo della vendita degli appartamenti, né all'accertamento giudiziale di tale

integrazione, che può essere anche successivo ed indipendente dal predetto riconoscimento.
** Cass. civ., sez. II, 28 maggio 1993, n. 5979, Todaro e altra c. Di Noi.*

Anche a norma dell'art. 26, ultimo comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47, che non ha modificato il regime vincolistico imposto dall'art. 18 della legge «ponte» 26 agosto 1967, n. 765 fra unità abitativa e spazi di parcheggio condominiali, chiarendone solo l'originaria portata, deve ritenersi che i contratti di autonoma disposizione di detti parcheggi, pur ammissibili, non possono intaccare il diritto reale d'uso a favore del titolare dell'unità abitativa. È pertanto nulla e va sostituita ope legis la clausola contrattuale con la quale il venditore dell'immobile abbia riservato a sé la proprietà dell'area di parcheggio, salvo il diritto del venditore e correlativamente l'obbligo dell'acquirente dell'unità abitativa di integrare il prezzo convenuto per il riequilibrio del sinallagma del contratto di compravendita.
** Cass. civ., sez. II, 18luglio 1991, n. 7994, Berlino c. Calabrò.*

L'art. 41 sexies della L. 17agosto l942, n. 1150, nel testo introdotto dall'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765 (a norma del quale nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza di queste debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione) ed ulteriormente chiarito dall'art. 26 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (che, conferendo certezza testuale alla regola già desumibile dall'art. 18 della L. n. 765 del 1967, ha precisato che l'area destinata a parcheggio costituisce pertinenza della costruzione), pone un inderogabile vincolo pubblicistico di destinazione di detta area, che non impedisce al proprietario dell'edificio di riservarsi, negli atti di vendita dei singoli appartamenti, la proprietà dell'area stessa destinata a parcheggio o di trasferire ad altri la proprietà, atteso che non attribuisce tale proprietà ai condomini per effetto automatico dell'acquisto dell'appartamento, ma esclude solo la possibilità che la riserva o il trasferimento a terzi della proprietà privi i proprietari degli appartamenti dell'edificio del diritto reale di utilizzazione di tale area per il parcheggio dei loro veicoli, sottraendola al vincolo pubblicistico di destinazione.
** Cass. civ., sez. II, 1 giugno 1993, n. 6104, Lisandrelli c. Snc lannozzi.*

Con riguardo agli spazi riservati a parcheggio, secondo quanto prescrive per le nuove costruzioni l'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n765, deve ritenersi consentita, in applicazione delle regole dettate dal codice civile sulle pertinenze, ed anche prima dell'entrata in vigore dell'art. 26, ultimo comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (che comunque chiarisce la portata di detto art. 18, inquadrando quelle porzioni nella normativa delle pertinenze), la riserva di proprietà in favore del costruttore, con gli atti di trasferimento delle singole unità condominiali o dell'intero fabbricato, sempreché venga rispettato l'indicato vincolo di destinazione (come nel caso in cui il parcheggio resti assicurato ai condomini mediante il pagamento di un canone).
** Cass. civ., sez. II, 29 febbraio 1988, n. 2129, Cond. V. Imprunet. c. Soc. Pian. 2 Torri.*

Costituiscono un valido strumento interpretativo del contratto di vendita di appartamento condominiale, nel silenzio o nell'ambiguità della convenzione in ordine al diritto dell'acquirente al godimento dell'area di parcheggio realizzata dal costruttore, le norme disciplinanti le costruzioni — tra cui l'art. 41 sexies della L. 17 agosto 1942 n. 1150 (introdotto dall'art. 18 della L. 6agosto 1967,0.765), statuente che nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi — e ciò per il principio che il bene— casa deve essere concepito nella sua regolare conformazione, delineata dalle norme suindicate, nonché in virtù del principio di buona fede, di cui agli artt. 1366 e 1375 cod. civ., ed in base all'art. 1374 dello stesso codice, che obbliga le parti anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo le leggi, tra le quali vanno incluse quelle regolanti erga omnes, in vista del pubblico interesse, le caratteristiche del bene oggetto della compravendita.
** Cass. civ., sez. II, 24 aprile 1981, n. 2452. Cond. Porris. S. c. Marrazzo.*

La nullità della clausola del contratto di compravendita di appartamento che esclude il trasferimento della proprietà o del diritto reale di utilizzazione dell'area condominiale da riservare a parcheggio, ai sensi dell'art. 41 sexies L. 27 agosto 1942 n. 1150, aggiunto dall'art. 18 L. 6 agosto 1967 n. 765, ed il conseguente trasferimento ex lege del predetto diritto al compratore, comporta il diritto del venditore al corrispettivo di tale trasferimento, che dà luogo ad un credito di valore rivalutabile perché ha la funzione di integrazione non del prezzo, in senso proprio, ma degli effetti legali della compravendita, con l'aggiunta di un effetto legale che articolandosi nel trasferimento della proprietà o del diritto reale di godimento dell'area di parcheggio e nella integrazione del corrispettivo, in egual misura le parti sono tenute a rispettare ed in egual misura deve conseguentemente incidere sul loro patrimonio, senza alterare l'obbligo del venditore di rimborsare l'avente diritto dei frutti civili eventualmente percepiti con lo sfruttamento dell'area dalla data del contratto.
** Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1993, n. 4622, Cond. di via G. Pilli 86/b di Camaro Inferiore c. Lascari.*

L'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 - come introdotto dall'art. 18 della L. 6 agosto 1967 n. 765, che dispone l'obbligatoria «riserva», a servizio delle nuove costruzioni, di «spazi per parcheggi» - ha, per la finalità perseguita (ordinato assetto urbanistico), carattere imperativo ed opera non solo come norma di azione, nel rapporto pubblicistico tra la pubblica amministrazione e chi domanda la licenza edilizia, bensì anche come norma di relazione, nei rapporti privatistici concernenti detti parcheggi, in quanto pone un limite all'autonomia privata, sanzionando di nullità, ai sensi degli artt. 1418 e 1419 cod. civ., ogni convenzione che, per privato interesse del costruttore o del rivenditore degli immobili (o anche dei condomini stessi), sottragga gli spazi suindicati alla funzione loro assegnata dalla legge. Ne deriva che va dichiarata nulla, per contrarietà alla disposizione imperativa in questione, sia la clausola con cui il costruttore od altri nel vendere i singoli appartamenti, escludano dalla vendita la comproprietà dei locali di parcheggio, come parte di natura condominiale (art. 1117 cod. civ.), o, comunque, il godimento del servizio di parcheggio a titolo di servitù, sia l'atto con cui l'acquirente di un appartamento rinuncia al servizio medesimo, con il conseguente diritto di quest'ultimo di fruire del servizio e dell'alienante di esigere il relativo corrispettivo pecuniario.
** Cass. civ., sez. II, 25 gennaio 1982, n. 483, Paolillo c. Napoli.*

Per sentir dichiarare la destinazione di un'area a parcheggio condominiale, ai sensi dell'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765, e la nullità dei negozi contrari alla citata norma vincolistica, ove l'area stessa sia comune a due condominii (rendendosi applicabili le norme specifiche della comunione ex art. 1100 e 1105 c.c. e non anche quelle che regolano il condominio), la legittimazione dei singoli partecipanti, e per essi degli amministratori, ad agire contro terzi, o contro altri partecipanti, può sorgere anche da una semplice manifestazione di volontà dei partecipanti.
**Cass. civ., sez. II, 4gennaio 1993, n. 18, Prosperi c. Bucci.*

L'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 (introduttivo dell'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150) — disponendo che nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione — non delinea una servitù di uso pubblico, ma crea una situazione pertinenziale tra la proprietà dell'edificio e l'area di parcheggio ad esso destinata (confermata, per la Regione siciliana, dalla qualifica dell'area di parcheggio come dotazione dell'edificio, ex art. 21 della legge regionale 26 maggio 1973 n. 21), la quale, nell'ipotesi di edificio condominiale, assume la forma della comproprietà, in capo ai condomini, dell'area, come parte necessaria all'uso comune (art. 1117 cod. civ.), se l'area stessa era di proprietà del costruttore, ovvero di un diritto (comune) di servitù dei condomini sull'area, se questa appartiene ad un terzo. La normativa, dato il fine pubblico perseguito, ha natura cogente e pertanto qualsiasi negoziazione avente ad oggetto unità immobiliari di un edificio dotato dell'area di parcheggio comporta ipso iure il trasferimento al compratore della proporzionale quota dell'area medesima (quota di comproprietà o di coservitù), in virtù dell'integrazione ope legis degli effetti del contratto ai sensi dell'art. 1374 cod. civ., senza il versamento di un ulteriore corrispettivo, salva, per il venditore, ricorrendo gli estremi richiesti dall'art. 1429 n. 4 cod. civ., l'azione di annullamento del contratto, ove l'omesso computo nel prezzo del valore della quota dell'area di parcheggio si ricolleghi ad un errore sulle conseguenze giuridiche del negozio.
** Cass. civ., sez. II, 18 dicembre 1981, n. 6714, Romano c. Trio.*

Nella disciplina urbanistica di cui alla L. 6 agosto 1967, n. 765, l'obbligo di riservare nelle nuove costruzioni spazi per parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della citata legge, può essere osservato realizzando tali spazi tanto in aree di pertinenza, quanto in locali facenti parte delle costruzioni stesse (e da trasferire agli acquirenti delle singole unità immobiliari), come nel caso di boxes o garages ricavati in piani interrati.
**Cass. civ., sez. II, 20 marzo 1989, n. 1390, Calcagna c. Cianfriglia.*

La mera circostanza che il costruttore di un fabbricato condominiale, il quale, prima di vendere i singoli alloggi, nel destinare delle aree a parcheggio ai sensi e nel vigore dell'art. 18 della L. 6 agosto 1967. n. 765, se ne sia riservato la proprietà, come il fatto che i successivi atti di vendita non contengano espressa menzione del trasferimento anche della comproprietà delle aree medesime, non è sufficiente a superare la presunzione di inclusione delle dette aree fra i beni comuni, posta dall'art. 1117 cot. civ.
** Cass. civ., sez. II, 26 giugno 1990, n. 6472, Di Giuseppe c. Massafra.*

La superficie a parcheggio può essere oggetto di qualunque negozio traslativo utilizzabile nella libera disponibilità privatistica: può restare di proprietà del costruttore dell'edificio nell'ipotesi di vendita separata delle singole unità immobiliari; può diventare un'entità condominiale; può essere ceduta a terzi estranei al condominio; può essere infine collegata alla proprietà esclusiva dì un singolo appartamento. Ciò che importa è che il titolare di tale bene ne rispetti la destinazione al servizio del fabbricato o del singolo appartamento cui il parcheggio afferisce. In quest'ultima ipotesi è fatto salvo il diritto del proprietario attuale dell'alloggio di

cui il parcheggio costituisce pertinenza a reclamare il parcheggio medesimo: in tale momento il proprietario del parcheggio, previo pagamento di una indennità, dovrà metterlo a disposizione del proprietario dell'appartamento.
** Trib. civ. Latina. 29 ottobre 1987, n. 830, Giovannelli e altro c. Riccardo, motivaz. e nota in .Arch. loc. e cond. 1988, 438.*

In tema di spazi per parcheggi e del relativo vincolo pubblicistico di destinazione di cui all'art. 41 sexies della L. n. 1150/1942, il singolo condomino può invocare la forzosa costituzione in suo favore del diritto reale d'uso nonché la titolarità di uno jus possessionis di analogo contenuto non con riferimento a qualunque area strutturalmente annessa all'edificio ma sottratta dal costruttore al regime condominiale di cui all'art. 1117 cc., ma solo nelle ipotesi nelle quali risulti acclarato il vincolo di destinazione a parcheggio di quell'area siccome originariamente previsto nell'ambito del progetto approvato.
**Pret. civ. Trani, 25 marzo 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 343.*

Ai sensi dell'art. 18 L. 6 agosto 1967, n. 765 gli spazi per parcheggi debbono intendersi coattivamente vincolati alla destinazione di pertinenza delle singole unità abitative dell'edificio e le parti non hanno il potere di concludere contratti contrastanti con la detta destinazione.
** Trib. civ. Napoli, 12 ottobre 1988, in Giur. merito 1990, 44.*

L'amministratore di condominio non è legittimato a proporre azioni per l'acquisizione delle aree destinate a parcheggio di cui all'art. 18 della L. n. 765/1967, nemmeno quando agisca in base a delibera maggioritaria dell'assemblea.
** Trib. civ. Napoli, sez. X, 29 agosto 1994, n. 7225, Condominio «Parco Maria» di Via Arpino n. 15 bis di Casoria c. De Falco ed altri. in Arch. loc. e cond. 1995, n.1.*

La superficie a parcheggio può essere oggetto di qualunque negozio traslativo utilizzabile nella libera disponibilità privatistica: può restare di proprietà del costruttore dell'edificio nell'ipotesi di vendita separata delle singole unità immobiliari; può diventare un'entità condominiale: può essere ceduta a terzi estranei al condominio; può essere, infine, collegata alla proprietà esclusiva di un singolo appartamento. Alla legge importa solo che chiunque risulti poi essere il titolare di tale bene ne rispetti la destinazione al servizio del fabbricato o del singolo appartamento cui il parcheggio afferisce. In tale ultima ipotesi, invero, tanto il proprietario costruttore che si sia riservata la proprietà dell'area alienando separatamente l'alloggio, quanto il terzo acquirente della sola superficie a parcheggio senza alcun diritto sull'alloggio cui essa afferisce, possono liberamente disporre del loro diritto di proprietà fintantoché l'uso o la proprietà del parcheggio non vengano reclamati dal proprietario attuale dell'alloggio di cui esso costituisce pertinenza. In tale momento, previo pagamento di un'indennità, il proprietario del parcheggio dovrà metterlo a disposizione del proprietario dell'appartamento.
** Trib. civ. Latina. 29 ottobre 1987, in Nuovo dir, 1988, 339.*

Il vincolo di dotazione di aree destinate a parcheggio, previsto dall'art. 41 sexies della L. n. 1150/1942, ha natura di diritto reale di uso a favore degli inquilini dello stabile condominiale: pertanto, ove non sia contemplato nel contratto di vendita. questo si reputa inficiato da nullità nella parte in cui sottrae lo spazio per parcheggio alla suddetta inderogabile destinazione.
** Trib. civ. Napoli, sez. X, 17 novembre 1993, n. 9856, Pellino ed altri c. Soc. Accardo ed alti, in Arch. loc. e cond. 1995, n. 1.*

L'art. 41 sexies L. n. 1150/1941 non attribuisce alcun diritto soggettivo ai condomini di nuova costruzione, integrando piuttosto una norma di azione destinata a disciplinare l'attività della P. A. in sede di controllo degli interventi urbanistici privati sul territorio.
** Trib. civ. Napoli, sez. I, 13 aprile 1994, n. 3447, Soc. Presud c. Cond. Parco La Nuova Residenza di Napoli, in Arch. loc. e cond. 1995, n. 1.*

Nel caso in cui gli acquirenti di appartamenti in condominio agiscono per il riconoscimento del diritto di parcheggio contro l'acquirente dei relativi spazi, quest'ultimo non ha diritto di chiedere il pagamento del valore dello spazio riconosciuto (cd. conguaglio).
** Trib. civ. Napoli, 7 febbraio 1994, in Giur. merito 1994, 470.*

L'art. 41 sexies della L. 17 agosto 1942, n. 1l50 stabilisce solo misure quantitative per la determinazione degli spazi da destinare a parcheggi, senza statuire alcuna formalità in ordine alla localizzazione delle aree da asservire a tale scopo, ragion per cui i parcheggi possono essere localizzati sia in luoghi interrati

dell’edificio, sia al suo piano terreno, sia in aree esterne, anche se non strettamente adiacenti.
** Cons. Stato, sez. IV, 3 febbraio 1992, n. 140, in Giur. it. 1992, III, 1, 560.*