

Vincolo di destinazione a parcheggio, l'amministratore è legittimato ad agire in giudizio

Autore: Accoti Paolo

In: Giurisprudenza commentata

Nelle nuove costruzioni, al pari delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso in favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse (art. 41-sexies L. 1150/1942).

Tale norma impone la realizzazione di adeguati spazi da adibire a parcheggio negli immobili in condominio di nuova costruzione, su dette aree, pertanto, si prefigura in favore di ogni singolo condomino un diritto d'uso senza, tuttavia, alcun obbligo di cessione delle stesse che rimarranno in proprietà al costruttore, salvo patto contrario.

Tali aree, quindi, se il contrario non emerge dal titolo (gli atti di acquisto di ogni singolo condomino), dovranno ritenersi bene comune ai sensi dell'art. 1137 Cc.

Logica conseguenza di ciò è che l'amministratore, in virtù delle generali attribuzioni allo stesso accordate dall'art. 1130 Cc, è legittimato ad agire in giudizio a tutela delle anzidette aree di parcheggio.

Questo il principio confermato dalla Corte di Cassazione, nell'ordinanza n. 4255, depositata in data 21 Febbraio 2018

Il condominio evocò in giudizio due condòmini al fine di sentire dichiarare il ripristino dello stato dei luoghi, oltre al risarcimento del danno, conseguente alla loro illegittima detenzione di parte di uno scantinato sottoposto a vincolo di destinazione a parcheggio e del cortile retrostante il fabbricato.

Il Tribunale di Palermo accolse le domande con le conseguenti condanne, tuttavia, sul gravame proposto dai condomini, in parziale riforma della sentenza di primo grado, la Corte d'Appello di Palermo dichiarò, tra l'altro, l'amministratore di condominio privo della legittimazione ad agire per l'accertamento del vincolo di destinazione a parcheggio spettante, a dire della stessa, ai singoli acquirenti le unità immobiliari.

Propongono ricorso per cassazione i condòmini al pari del condominio che propone ricorso incidentale deducendo la violazione dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942.

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso principale e accoglie quello incidentale cassando la sentenza con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo.

Per motivare l'anzidetta decisione la Suprema Corte, nel ritenere che la corte territoriale non si è uniformata alla consolidata interpretazione del giudice di legittimità, afferma che <<la speciale normativa urbanistica, dettata dall'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio determinando, mediante tale vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condòmini dell'edificio, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione. Pertanto, ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omesso qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con conseguente legittimazione dell'amministratore di condominio ad esperire, riguardo ad esse, le azioni contro i singoli condòmini o contro terzi dirette ad ottenere il ripristino dei luoghi ed il risarcimento dei danni, giacché rientranti nel novero degli "atti conservativi", al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, c.c. (Cass. Sez. 6 - 2, 08/03/2017, n. 5831; Cass. Sez. 2, 16/01/2008, n. 730; Cass. Sez. 2, 18/07/2003, n. 11261).>>.

Pertanto, il giudice del rinvio, previa verifica di una eventuale riserva di proprietà delle aree destinate a parcheggio, dovrà accertare il vincolo pubblicistico sulle stesse.

Ti consigliamo

<https://www.diritto.it/vincolo-destinazione-parcheggio-lamministratore-legittimato-ad-agire-giudizio/>