

La Suprema corte chiamata a esprimersi sulla riserva di proprietà del costruttore

Posti auto, l'assemblea è esclusa
Nulla la delibera che incide sui diritti del singolo

Pagine a cura DI GIANFRANCO DI RAGO

L'assemblea non può intervenire sulla proprietà esclusiva di un condomino allo scopo di predeterminare e assegnare le aree destinate al ricovero delle automobili. E questo nemmeno ove si ritenga di agire in esecuzione della normativa speciale in materia di parcheggi, che ha istituito un vincolo pertinenziale di natura pubblicistica tra tali aree e il fabbricato, con conseguente possibilità di ottenere la dichiarazione giudiziale di nullità parziale dei contratti di compravendita che abbiano escluso dal trasferimento il diritto di proprietà o di uso delle stesse. Questo diritto, infatti, spetta ai singoli acquirenti-condomini e non alla collettività condominiale. Di conseguenza, in casi del genere, la delibera assembleare non può che considerarsi nulla. Queste le conclusioni alle quali è pervenuta la seconda sezione civile della Corte di cassazione con la recente sentenza n. 8014 dello scorso 30 marzo 2018.

Il caso concreto. Nella specie il costruttore di un edificio al momento della costituzione del condominio si era riservato la proprietà esclusiva del cortile sul quale aveva realizzato una serie di posti auto. Successivamente l'assemblea condominiale aveva deliberato che i predetti posti auto venissero assegnati ai condomini che non avevano acquistato un box. Il predetto costruttore, che era a sua volta condomino, in quanto proprietario di un appartamento e di un box, aveva allora deciso di impugnare la delibera perché, essendosi a suo tempo riservato la proprietà esclusiva del terreno sul quale erano situati i posti auto, riteneva che l'assemblea non avesse alcun diritto di disporre di un bene ormai acquisito al suo patrimonio personale.

Il condominio, rappresentato dall'amministratore pro tempore, si era quindi costituito in giudizio, sostenendo la piena legittimità della delibera impugnata. Il tribunale adito aveva rigettato l'impugnazione, osservando che sugli spazi adibiti al parcheggio delle auto gravava un diritto d'uso in favore del condominio derivante dal disposto dell'art. 41-sexies della legge n. 1150/42, come modificato dall'art. 18 della legge n. 765/67, con conseguente validità della delibera sul punto aveva anche respinto l'eccezione difensiva formulata dal condominio impugnante circa gli effetti della liberalizzazione prevista dall'art. 12, comma 9, della successiva

legge n. 246/2005 (legge di semplificazione per l'anno 2005), ritenendo che la stessa non avesse valore retroattivo, ma riguardando soltanto gli edifici non ancora realizzati al momento della sua entrata in vigore.

L'originario costruttore aveva allora interposto appello avverso la predetta sentenza, ma l'esito era stato nuovamente negativo. I giudici di secondo grado, infatti, avevano integralmente confermato la

decisione del tribunale, osservando anche come il contratto di compravendita con il quale il costruttore-venditore si riservò la proprietà esclusiva di aree destinate a parcheggio sia affetta da nullità parziale, con automatica sostituzione della clausola nulla e integrazione del negozio, secondo lo schema previsto dal secondo comma dell'art. 1419 c.c. Di qui il ricorso in Cassazione.

La normativa speciale

sui parcheggi. Nell'affrontare le questioni di diritto poste dal ricorrente, i giudici di legittimità hanno da un lato confermato il contenuto e le conseguenze applicative della richiamata normativa in materia di parcheggi ma, dall'altro, hanno evidenziato il macroscopico errore nel quale sono incorsi i giudici di merito nell'individuazione del titolare dei diritti in questione.

L'art. 41-sexies della legge n. 1150/42, come modifica-

to dall'art. 18 della legge n. 765/67, a sua volta modificato dall'art. 2 della legge n. 122/89 (c.d. legge Tognoli), ha infatti previsto che nelle nuove costruzioni, e anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbano essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. La seconda sezione civile della

continua a pag. 28

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it

AXA logo and financial data tables for AXA Assicurazioni, AXA Life Europe, AXA MPS Assicurazioni Vita, AXA MPS Assicurazioni DAC, and AXA MPS Previdenza per Te. Includes various fund names and values.

Il condominio non ha titolo

segue da pag. 27

Cassazione ha quindi evidenziato come nei nuovi fabbricati condominiali, ove non sia assicurato al singolo condomino il godimento di un'area di parcheggio nella misura fissata dalla legge a causa di un titolo contrattuale che assegna la proprietà della stessa a un soggetto terzo, detta diversa destinazione debba considerarsi contra legem, con sua conseguente nullità e integrazione di diritto del contenuto negoziale, con automatico riconoscimento di un diritto reale di uso in favore dell'acquirente dell'unità immobiliare, nella misura corrispondente ai parametri della disciplina normativa applicabile all'epoca della costruzione.

E infatti, come chiarito dalle Sezioni unite della Cassazione con la sentenza n. 6602 del 17/12/84, il predetto art. 41-sexies della legge n. 1150/42, come modificato dall'art. 18 della legge n. 765/87, ha istituito indogabilmente un vincolo interdizionale permanente di carattere pubblicistico tra il fabbricato e le aree destinate al parcheggio degli autoveicoli, con conseguenze anche di carattere civilistico, in quanto nel caso di violazione del predetto disposto è possibile far dichiarare la nullità parziale, ai sensi degli articoli 1418 e 1419 c.c., dei contratti di vendita delle singole unità immobiliari delle quali si compone l'edificio per il fatto di avere escluso il trasferimento della proprietà o del diritto reale di uso del parcheggio, salva la corresponsione al venditore del relativo valore pecuniario, in quanto non compreso nel prezzo originario della vendita.

Successivamente, con l'art. 12, comma 9, della legge n. 246/2005, è stato modificato anche il secondo comma del predetto art. 41-sexies della legge n. 1150/42, disponendo che gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma della medesima disposizione non siano gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e siano trasferibili autonomamente da esse. Sul punto sia il tribunale sia la Corte di appello che si sono occupati della controversia in questione, nel prendere posizione sull'eccezione sollevata dalla difesa del costruttore dell'edificio condominiale, hanno evidenziato come detta disposizione sia applicabile soltanto in relazione alle costruzioni che non risultassero ancora realizzate al momento della sua entrata in vigore.

La decisione della Suprema corte. Fermo quanto sopra, la Cassazione ha evidenziato come i diritti nascenti dalla normativa speciale in questione non spettino affat-

to al condominio, logicamente rappresentato dall'amministratore, bensì a ognuno dei singoli condomini, in quanto acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio. Infatti i predetti diritti nascono dal rapporto contrattuale tra l'originario costruttore e i singoli acquirenti delle unità immobiliari messe in vendita. Questi ultimi (e soltanto loro) possono

le il disporre della proprietà esclusiva dei condomini. Nel caso di specie, però, nessuno dei condomini (illegittimamente) privati dall'originario costruttore del diritto di proprietà o di uso delle aree destinate al parcheggio si era attivato giudizialmente per fare accertare la nullità (parziale) del contratto di comproprietà, con conseguente integrazione di diritto del re-

lativo contenuto negoziale.

La Suprema corte ha quindi cassato la decisione della Corte di appello, che aveva a sua volta confermato quella del tribunale, poiché l'assemblea, con l'impugnata delibera, non aveva titolo a disciplinare il godimento di un'area non condominiale. Infatti l'assemblea di condominio non può adottare delibere che, nel predeterminare

e assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incidano sui diritti individuali di proprietà esclusiva di uno dei condomini, dovendosi le stesse qualificare nulle (sul punto è stato anche richiamato il precedente di cui alla decisione n. 20612 della medesima seconda sezione civile della Cassazione del 31 agosto 2017).

© Riproduzioni riservate

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it

Table with columns: Code, Name, Value, Date. Includes various insurance products like CNP Partners, MetLife Europe, etc.

Table with columns: Code, Name, Value, Date. Includes various insurance products like MetLife Europe, Valcorrazione, etc.

Table with columns: Comparto, Classe, NAV, Valori. Includes various insurance products like Global Technology, Healthcare Opportunities, etc.

Helvetia Vita S.p.A. - Compagnia Iolo Svizzera di Assicurazioni sulla Vita S.p.A. BANCASSICURAZIONE. Table with columns: Code, Name, Value, Date. Includes various insurance products like UNITE LINKED, FONDI INTERNAZIONALI, etc.