



cerca...

ricerca avanzata

Cdw

803.017 messaggi

63.987 utenti

[registrati](#)

Trova

Home

B.dat

Forum

Libri

Sentenze

Leggi

Articoli

Guide

Moduli

Newsletter

Aziende e Prodotti



HOME » ARCHIVIO » ARTICOLI » INNOVAZIONI

GLI ACQUIRENTI DI APPARTAMENTI IN EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE HANNO DIRITTO DI USARE GLI SPAZI A ...

Amministratori di condominio,  
 Professionisti, Ditte e Imprese su  
[PagineProfessionisti.it](#), by CDW.

Segnala

Stampa

0

Tweet

0

Mi piace

## Gli acquirenti di appartamenti in edifici di nuova costruzione hanno diritto di usare gli spazi a parcheggio?

(16/02/2012)

di [Alessandro Gallucci](#),

Quando si costruisce un edificio è necessario mantenere un rapporto proporzionale tra unità immobiliari e spazi destinati a parcheggio. Tale obbligo è stato introdotto dalla così detta "legge ponte", più specificamente dall'art. 18 di questo provvedimento, che inseriva nella legge n. 1150 del 1942 l'art. 41-sexies che, originariamente, recitava:

" Art. 41-sexies.

*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 10 metri cubi di costruzione".*

La ratio del provvedimento era tesa a risolvere la cronica mancanza di parcheggi per le autovetture, riequilibrando, evidentemente, la loro distribuzione tra spazi pubblici e privati.

La problematica iniziale che ha arrovellato le menti degli addetti ai lavori, sostanzialmente, era la seguente: i parcheggi sono sottoposti a vincolo di pertinenzialità rispetto alle unità immobiliari? Se sì di che tipo? In sostanza alla cessione dell'appartamento deve eseguire ex lege anche quello del parcheggio oppure segue solamente un diritto d'uso? Le tesi che sono state avanzate erano molteplici: vincolo di natura privatistica, diritto d'uso, vincolo di natura pubblicistica cui è ricollegato un diritto d'uso sancito ex lege.

Dopo un lungo contrasto giudiziale ed alcuni interventi legislativi chiarificatori, si è arrivati a dire che la " *normativa urbanistica, dettata dalla L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, introdotto dalla L. n. 765 del 1967, art. 18, 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 condomini dell'edificio, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione*" (Cass. 1214/11). In sostanza il costruttore può anche mantenere per sé la proprietà dei parcheggi o cederli a terzi ma il diritto d'uso rimane in capo ai proprietari degli appartamenti e se tale diritto gli viene negato, essi possono agire in giudizio per vederselo riconosciuto. Certo sempre di un indirizzo interpretativo si trattava, con tutte le incertezze del caso. **Quanto appena detto, poi, vale per tutti gli spazi così creati fino al 1985 e solo per quelli non in eccedenza a far data da quell'anno.** Il motivo è semplice, l'art. 26 della legge n. 47 del 1985, che specificava la natura pertinenziale dei posti auto costruiti ai sensi dell'art. 41-sexies ha fatto concludere in tal senso.

In questo contesto, pertanto, è bene evidenziare che quanto detto fin'ora è da ritenersi valido per tutte quelle fattispecie antecedenti la promulgazione della legge n. 246/2005. Con quest'atto, chiudendo definitivamente le incertezze dottrinario-giurisprudenziali, il legislatore ha inserito il secondo comma all'art. 41-sexies succitato. Oggi quella norma recita: *Art. 41-sexies.*

*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 10 metri cubi di costruzione.*

*Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta nè da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".*

Insomma, a partire dal 2005 gli spazi a parcheggio devono essere realizzati ma possono essere ceduti liberamente.

[CondominioWeb.com](#)

Avv. Alessandro Gallucci



Per Amministratori di condominio, condomini e professionisti!

**PrestitiOnline®**  
Scegli e risparmi  
Finanziamenti  
alle migliori condizioni

**NetWork Condominioweb - PagineProfessionisti.it**

Email: [info@condominioweb.com](mailto:info@condominioweb.com)

Tutti i diritti riservati.

E' vietata la riproduzione, anche solo in parte, di contenuti e grafica. Copyright 2000 - 2012 - Condominioweb.com  
Per eventuali segnalazioni, inviare una mail all'indirizzo [info@condominioweb.com](mailto:info@condominioweb.com) - P. Iva 01473350880