

## AMMINISTRAZIONI LIDI FERRARESI

Amministrazioni Condominiali

Viale Mare Adriatico, 9 – 44022 Lido di Pomposa – COMACCHIO (FE)

Mail: [amministra.lidife@libero.it](mailto:amministra.lidife@libero.it) Web: [www.amministrazioniidiferraresi.it](http://www.amministrazioniidiferraresi.it)

Tel. 331 7352154 Fax: 0533 388231



LA LEGGE PER TUTTI  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

### **È valida la vendita di un appartamento senza il diritto a un posto auto nel cortile?**

Hai acquistato da poco un appartamento.

Il venditore ti aveva fatto capire che avresti potuto parcheggiare l'auto all'interno del cortile condominiale, dove del resto tutti gli altri condomini lasciano già la propria. Anche per questo hai accettato l'affare, trattandosi di un luogo centrale dove i box scarseggiano.

Ora però vieni a sapere che non c'è spazio per te in quanto i posti sono tutti venduti e assegnati ad alcuni dei condomini. Così ti chiedi se e quando c'è il diritto al posto auto.

È valida la vendita di un appartamento se, insieme ad esso, non viene trasferito uno spazio dove lasciare la macchina all'interno delle aree comuni?

La risposta è stata data da una recente sentenza della Cassazione [1]. Vediamo cosa dice.

Tutti ci siamo chiesti, all'atto della firma del compromesso: se compro casa mi spetta sempre il posto auto? La legge è mutata nel 2005 ed ora il posto auto può essere venduto anche separatamente dall'appartamento. Quindi attualmente chi compra casa non è detto che abbia anche un posto macchina.

Ma per le case costruite tra il 1967 e 2005 vale un'altra regola.

Vediamo quali sono le norme.

### **Immobili realizzati tra il 1967 e il 2005**

Prima della legge Ponte [2] le aree a parcheggio realizzate in vigenza di tale disciplina devono essere considerate "libere" in quanto la normativa urbanistica dell'epoca non prevedeva alcun vincolo.

Con l'entrata in vigore della legge ponte, viene introdotto il vincolo, per le nuove costruzioni, di realizzare delle aree destinate al parcheggio delle autovetture secondo la seguente proporzione: per ogni 10 mc di costruzione, occorre realizzare un parcheggio di 1 mq [2].

Secondo la legge ponte, le aree a parcheggio svolgono soprattutto una funzione pubblica in quanto mirano a disciplinare la viabilità ed a salvaguardare l'ordine pubblico e la vivibilità delle città. Prevedere idonei spazi riservati alla sosta dei veicoli e, parallelamente, prevedere specifici obblighi di utilizzo degli stessi, vuol dire – in primo luogo – evitare che un eventuale abbandono disordinato e casuale dei veicoli possa produrre il blocco della circolazione stradale e quindi – a cascata – vuol dire prevenire possibili pericoli nella circolazione. Proprio per trovare un argine al problema del traffico e dei posti auto, la legge ha disposto così che gli spazi a parcheggio realizzati in vigenza della legge ponte costituiscono delle pertinenze degli appartamenti. Il costruttore, eventualmente, può riservarsi la proprietà di tali aree e, in ipotesi, può anche venderle a terzi, ma il proprietario dell'appartamento ha comunque il diritto di utilizzarle.

## **Immobili realizzati dopo il 2005**

La situazione cambia radicalmente nel 2005 con la legge di semplificazione [4]. Viene “liberalizzata” la vendita dei parcheggi che non sono quindi più pertinenza inscindibile dell’appartamento. Ciò al fine di favorire la vendita degli immobili.

Tuttavia, resta l’obbligo di realizzare gli spazi a parcheggio, per cui le auto troveranno comunque una loro collocazione ma, al proprietario dell’appartamento, viene data una alternativa: acquistare il posto auto oppure rinunciare all’acquisto e (si presume) lasciare la propria autovettura nel garage a pagamento.

La Legge del 2005 non ha portata retroattiva per cui trova applicazione solo per i fabbricati realizzati in data successiva alla sua entrata in vigore.

## **In sintesi**

Solo i proprietari degli immobili realizzati tra il 1967 ed il 2005 possono vantare il diritto d’uso sulle aree vincolate a parcheggio. La cosiddetta legge urbanistica del 1942 afferma che «nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per i parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione».

Nel 1989 è stata poi approvata la cosiddetta legge Tognoli in base alla quale «i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall’unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli» [5]. In pratica gli spazi destinati al posto auto sono legati indissolubilmente alle abitazioni cui si riferiscono.

Per cui per i palazzi costruiti fino al 2005 è vietato ai costruttori vendere lo spazio destinato a parcheggio ad un soggetto diverso rispetto a chi compra casa. L’acquirente dell’appartamento ha dunque diritto ad ottenere anche il relativo posto auto. Se ciò non avviene, il contratto è nullo (leggi a riguardo La vendita dell’immobile senza parcheggio è nulla).

[1] Cass. sent. n. 26911/17 del 14.11.2017.

[2] Legge n. 765/1967.

[3] L’art. 18 Legge n. 765/1967, infatti, modificò la legge urbanistica del 1942 inserendo, al suo interno, l’articolo 41-sexies.

[4] Legge 28 novembre 2005, n. 246.

[5] Art. 9, comma 5, L. n. 122/1989.