

Urbanistica - in genere – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 28345 del 18/12/2013

Nuove costruzioni ed aree di pertinenza - Vincolo di destinazione per spazi destinati a parcheggi ex art. 18 della legge n. 765 del 1967 - Inderogabilità - Nullità parziale dell'atto di disposizione degli spazi contenente clausole difformi - Sostituzione automatica della clausola nulla con la norma imperativa - Fattispecie.

L'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, il quale prescrive che nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle stesse devono 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. Né tale principio è stato modificato dall'art. 26, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che, nello stabilire che gli spazi in questione costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi degli artt. 817, 818 e 819 cod. civ., non ha portata innovativa, ma ribadisce soltanto che, anche se le aree di parcheggio possono essere oggetto di separati atti e rapporti giuridici, il vincolo non viene meno, in quanto la pertinenza, pur gravata da un diritto reale a favore di terzi, continua ad assolvere la propria funzione accessoria, esclusivamente a vantaggio della cosa principale. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha ritenuto la parziale nullità di un atto di donazione per l'insufficienza della superficie destinata a parcheggio rispetto alle proporzioni stabilite dall'art. 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989, n. 122, con conseguente necessità della sostituzione di diritto delle prescrizioni della norma imperativa alla relativa clausola negoziale).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 28345 del 18/12/2013