

Parcheggio condominio, ecco la legge vigente

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CATANZARO, 18 LUGLIO - La disciplina giuridica relativa alla circolabilità delle aree a parcheggio è dettata dalla normativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire e non quella in vigore al momento dell'atto di compravendita che potrebbe intervenire anche a distanza di decenni dalla costruzione. Questo è quanto sancito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 13445/16, depositata il 30 giugno. [MORE]

Il caso. L'acquirente citava in giudizio il costruttore-venditore chiedendo che venisse riconosciuto il diritto ad ottenere il posto auto nonché una doppia richiesta risarcitoria riguardante sia il danno emergente (non potendo utilizzare il posto auto, l'acquirente era stato costretto a prendere in locazione un apposito spazio) sia il lucro cessante (se l'acquirente fosse stato in possesso del posto auto, avrebbe potuto cederlo in locazione a terzi ottenendo il relativo canone). Al contrario, il costruttore-venditore chiedeva sia che la domanda fosse rigettata in quanto l'atto di compravendita non prevedeva alcun posto auto sia che, in caso di accoglimento della stessa attore, fosse liquidato un equo compenso per la vendita del posto auto.

Il Tribunale riconosceva il diritto reale d'uso dell'acquirente sull'area a parcheggio vincolata ovvero su quella superficie costituente lo standard urbanistico e, al tempo stesso, rigettava la domanda del venditore al compenso per l'esercizio di tale diritto, ritenendo che il valore del posto auto fosse stato incorporato nel prezzo di vendita dell'appartamento.

La Corte di Appello competente, modificando la sentenza di primo grado rigettava la domanda con cui l'appellante invocava l'applicazione della Legge n. 246/2005. Com'è risaputo, tale norma

riconosce espressamente che i posti auto possano essere venduti autonomamente e separatamente rispetto alle unità immobiliari abitative. Secondo la Corte territoriale, al caso in esame, sarebbe invece applicabile l'art. 2 della Legge n. 122/1989 (vigente all'epoca della compravendita) che vietava la vendita delle aree vincolate a parcheggio in favore dei terzi. Altresì, la Corte non solo riconosceva al venditore il diritto all'integrazione del prezzo ma aumentava la stima effettuata dal C.T.U. Inoltre, veniva ridotta la quantificazione del danno subito dall'acquirente in favore del quale veniva riconosciuto solo il c.d. danno emergente ossia quanto versato per la locazione di un posto auto e non, contrariamente al Tribunale, anche il lucro cessante ossia la somma che l'acquirente avrebbe incassato dalla locazione del posto auto qualora ne avesse avuto la disponibilità.

Il costruttore-venditore ricorreva in Cassazione con varie eccezioni di cui la principale, relativa all'applicabilità al caso in esame della Legge n. 122/1989. Secondo il costruttore-venditore, la vendita risaliva all'agosto del 1998 ma il corpo di fabbricato di cui fa parte l'unità compravendita è stato realizzato nel 1968, pertanto, la normativa applicabile alla compravendita era quella vigente al tempo della realizzazione del fabbricato. La norma invocata dalla Corte d'appello, ovvero l'articolo 2 della Legge n. 122/89, era entrata in vigore il 7 aprile 1989 e, pertanto, successivamente alla realizzazione dell'immobile per cui non si sarebbe potuta applicare al caso de quo.

La Corte di Cassazione accoglieva l'eccezione e rinviava alla Corte di Appello anche per la liquidazione delle spese.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/in-caso-di-aree-a-parcheggio-si-applica-la-disciplina-vigente-al-momento-della-costruzione-dell-immobile/90068>