

## **Tribunale di Ivrea, 2 febbraio 2011**

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 07.05.07, alcuni condomini del condominio Po., convenivano in giudizio quest'ultimo al fine di ottenere la pronuncia di nullità della delibera assembleare adottata in data 06.12.2005, con la quale era stato stabilito il posizionamento di barre motorizzate a chiusura dell'area di parcheggio condominiale.

Si costituiva il condominio convenuto, contestando gli assunti avversari ed eccependo la giurisdizione del giudice ordinario rispetto a quello amministrativo.

Il Giudice riservava la decisione sul punto a seguito del deposito delle memorie di cui all'art. 183, VI comma c.p.c.

Con ordinanza del 15.04.08, il Giudice, ritenuta la propria competenza in materia, trattandosi di impugnazione di delibera condominiale, ammetteva, parzialmente le prove orali dedotte dalle parti.

All'udienza del 10.11.08 venivano sentiti i testi, sigg.ri Ca.Al., Lu.Da., Cr.Se. e Br.Ma.

Mentre all'udienza del 27.05.09, venivano escussi i testi, Ri.En. e De.Da.

Alla successiva udienza del 31.03.2010, le parti precisavano le proprie rispettive conclusioni e la causa veniva assunta a decisione, con concessione dei termini di legge per deposito di memorie conclusionali ed eventuali repliche.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

In primo luogo si deve respingere l'eccezione preliminare di carenza di giurisdizione del giudice ordinario a favore del giudice amministrativo, sollevata dalla parte convenuta, ai sensi dell'art. 11 L. 241/90.

Tale eccezione non è fondata, come, peraltro, già evidenziato nell'ordinanza del 15.04.08.

Si tenga presente, infatti, che l'art. 11 della L. 241/90, V comma, statuisce che: "Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo".

Si tratta, pertanto, di norma riferentesi ad accordi integrativi o sostitutivi contratti con la P.A., fattispecie che esula dall'oggetto della presente controversia, riguardante l'impugnazione di una delibera condominiale, come tale di competenza del giudice ordinario.

Veniamo, quindi, ad esaminare nel merito la presente vicenda.

Come è noto la tematica dei parcheggi trova origine nella legge 6 agosto 1967 n. 765 (ed. legge ponte), che all'art. 18, introduce l'art. 41 sexies nella legge urbanistica del 17 agosto 1942, prescrivendo che: "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbano essere ricavati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione". La norma esige, quindi, per le nuove costruzioni (dal 1 settembre 1967) che esse siano dotate di aree di parcheggio, le quali possono essere realizzate in zone

scoperte, in locali all'interno dell'edificio, nel sottosuolo, al piano terreno, o anche in aree confinanti con il fabbricato.

La norma nulla dice in merito alla natura giuridica del vincolo concernente i parcheggi e ha dato luogo a due teorie diametralmente opposte.

Secondo una teoria, definita "oggettiva" (o liberista), la norma pone, appunto, solo un vincolo oggettivo di destinazione: gli spazi per parcheggio previsti dalla legge (che stabilisce uno standard urbanistico) non sono gravati da alcun vincolo di tipo soggettivo che ne prescriva l'utilizzazione da parte dei soli proprietari delle unità immobiliari situate nel fabbricato cui tali parcheggi accedono. Essi, pertanto, potrebbero essere liberamente attribuiti non solo in proprietà, ma anche in uso a soggetti che non siano proprietari o comunque utilizzatori di unità immobiliari poste nel fabbricato di cui lo spazio per parcheggio fa parte o di cui costituisce pertinenza.

Il vincolo posto dalla legge ponte avrebbe, quindi, carattere meramente oggettivo, in quanto impone la destinazione a parcheggio di determinati spazi senza però indicarne gli utilizzatori (si tratterebbe, secondo alcuni autori, di servitù di uso pubblico).

In altri termini, la norma, quale disposizione urbanistica, ha inteso stabilire, similmente per le distanze, l'immediata vincolatività per i privati integrativa della disciplina di cui all'art. 873 c.c. (l'espressione di tale articolo "distanza non minore ...", è quasi analoga a quella di "misura non inferiore .." usata dal cit. art. 18 l. 765/1967).

A sostegno di tale teoria si adducono sostanzialmente due argomenti.

In primo luogo, si afferma, l'art. 18 della legge ponte, essendo diretto unicamente a introdurre uno standard urbanistico, opera esclusivamente nei rapporti tra costruttore dell'edificio e Pubblica Amministrazione competente all'emanazione dei provvedimenti in materia urbanistica, e come tale non incide direttamente sui rapporti interprivati.

In secondo luogo, si osserva, la libera alienabilità degli spazi per parcheggio può essere agevolmente desunta dalla ratio della norma, la quale mira ad evitare la congestione delle strade derivante dal parcheggio indiscriminato degli autoveicoli.

A questo fine è irrilevante la persona che utilizza lo spazio per parcheggio; ciò che interessa, infatti, è che detto spazio sia utilizzato per il parcheggio di autoveicoli: sia cioè rispettato il vincolo.

Secondo l'opposta teoria, definita "soggettiva" (o vincolista), gli spazi per parcheggio di cui alla legge ponte sono gravati da un vincolo inderogabile di destinazione di tipo, appunto, soggettivo, di guisa che tali spazi devono essere necessariamente utilizzati dai proprietari e/o utilizzatori delle unità immobiliari di cui fa parte l'edificio cui detti spazi accedono. Il vincolo opererebbe in un duplice senso.

Innanzitutto, esso porrebbe una relazione di accessorietà tra la costruzione e gli spazi per parcheggio, rilevante nei rapporti interprivati. Detta relazione potrebbe atteggiarsi in modo diverso.

Se lo spazio per parcheggio è interno alla costruzione, il vincolo legale opererebbe nel senso di qualificare detto spazio quale parte comune condominiale destinata a un servizio comune di cui la legge configura l'esigenza e impone l'assolvimento.

Se, invece, lo spazio è esterno, il vincolo opererebbe nel senso di qualificare detto spazio quale pertinenza del fabbricato: si tratterebbe di una "pertinenza ex lege", in quanto la qualifica pertinenziale e le conseguenze giuridiche ad essa riconducibili non derivano, come di regola, dalla obiettiva destinazione al servizio della cosa principale, bensì direttamente dalla legge. In entrambi i casi il rapporto di accessorietà esistente tra l'edificio e gli spazi per parcheggio fa sì che la vendita della singola unità immobiliare, in difetto di contraria disposizione scritta ai sensi dell'art. 1117 c.c., ovvero dell'art. 818, comma 1, c.c., comporti la vendita anche dello spazio per parcheggio.

In secondo luogo, il vincolo di destinazione opererebbe nel senso di impedire che i privati, nell'esercizio della propria autonomia negoziale, possano derogare al principio della necessaria utilizzazione degli spazi per parcheggio da parte dei proprietari e/o utilizzatori del fabbricato. In altri termini sarebbe consentito, con apposita pattuizione scritta, derogare al principio *accessorium sequitur principale* solo quanto alla proprietà dello spazio per parcheggio, ma non quanto all'uso dello stesso. Si parla di un diritto di uso *ope legis*, con la conseguenza che una contraria pattuizione delle parti sarebbe nulla per contrasto con una norma imperativa ai sensi dell'art. 1418 c.c. e verrebbe sostituita di diritto dalla norma imperativa violata ai sensi dell'art. 1419, comma 2, c.c.

Destinatari del vincolo e, quindi, titolari del diritto d'uso sarebbero i proprietari delle singole unità immobiliari, alle quali potrebbero essere attribuiti uno o più posti d'auto, mentre altre ne potrebbero essere private, ovvero la "collettività condominiale" e, quindi, tutti i componenti di questa, con la conseguenza che, ove i posti auto predisposti in misura conforme allo standard legale non siano sufficienti ad assicurare almeno un parcheggio per ciascuna unità immobiliare, non sarebbe possibile procedere alla suddivisione dell'uso dei posti medesimi, ma detto uso dovrebbe necessariamente avvenire in modo indifferenziato e promiscuo, salva la previsione di un godimento turnario.

La teoria soggettiva si basa anch'essa su un duplice ordine di considerazioni.

In primo luogo, si afferma, la ratio della norma depone nel senso di individuare i destinatari dell'uso degli spazi per parcheggio nelle persone che le nuove costruzioni stabilmente occupano o che ad esse abitualmente accedono. Se, infatti, la norma mira ad evitare la congestione delle strade derivante dal parcheggio indiscriminato degli autoveicoli, dovrebbe considerarsi che il maggiore e più continuativo ingombro delle strade pubbliche in prossimità degli edifici è causato dai veicoli e dalle persone che quegli edifici abitano o frequentano. In secondo luogo, in tal modo individuati i fruitori degli spazi per parcheggio e considerata la rilevanza pubblicistica dell'interesse perseguito dalla norma, quest'ultima verrebbe ad assumere il carattere di norma imperativa, la cui violazione comporta, come detto, *ipso iure* la nullità ex art. 1418 c.c., anche in difetto di espressa comminatoria (c.d. principio della nullità virtuale).

Orbene, considerate le diverse interpretazioni della norma di legge, occorre verificare quale, tra di esse, sia applicabile al caso di specie.

A tale fine sarà necessario prendere in considerazione il contenuto dell'atto di adempimento degli obblighi connessi ad opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 10 co. 5 L. 06.08.1967 n. 765, a rogito Notaio Bu., del 16.04.73.

In tale atto, gli originari proprietari dell'area in cui sorge il condominio Po., al fine di ottenere idonea licenza edilizia ad edificare, si impegnavano con il Comune di Ivrea a realizzare degli spazi per "posteggio autoveicoli in aree esterne a quelle di pertinenza della sede stradale ed esterne a recinzioni di qualsiasi genere" ed ancora "il presente atto e le singole clausole del medesimo .....(omissis).... vengono stipulati nell'esclusivo interesse pubblico edilizio per cui non potranno mai

essere modificati né revocati da loro, loro eredi ed aventi causa, a qualsiasi titolo, senza l'adesione esplicita e formale del Comune di Ivrea ....(omissis)" ed ancora "tali aree dovranno essere delimitate mediante apposita segnaletica orizzontale indicante i singoli spazi auto e segnalate con cartello regolamentare recante la dicitura "parcheggio privato".

Il suddetto vincolo pubblicistico, ripreso poi nell'atto di adempimento in variante del 22.12.75, e riguardante la destinazione a parcheggio dell'area de qua, risulta vincolante sia nei confronti degli originari proprietari del terreno sul quale avvenne la costruzione sia nei confronti dei loro eredi ed aventi causa, a qualsiasi titolo, quindi anche nei confronti degli attuali proprietari di immobili siti nello stabile de quo.

L'interpretazione oggettiva della norma di cui alla legge 6 agosto 1967 n. 765 (c.d. legge ponte), che all'art. 18, introduce l'art. 41 sexies nella legge urbanistica del 17 agosto 1942, trova, nel caso di specie, un limite nella previsione contenuta nello stesso atto di adempimento.

Esso, infatti, statuisce che le aree destinate a parcheggio dovranno indicare la dicitura "parcheggio privato".

Ne consegue, pertanto, che nella presente fattispecie, il vincolo pubblicistico imposto dall'atto di adempimento sottoscritto dagli originari proprietari, si riferisca esclusivamente alla destinazione a parcheggio dell'area antistante il condominio de quo, area che, essendo privata, potrà essere oggetto delle deliberazioni adottate dall'assemblea condominiale anche a maggioranza, con il limite, ovviamente, che la destinazione a parcheggio non venga mutata.

Considerato, pertanto, che attraverso la delibera impugnata in questa sede, l'assemblea condominiale non provvedeva a mutare la destinazione dell'area a parcheggio, ma, semplicemente, deliberava l'apposizione di una sbarra che, anzi, avrebbe agevolato e migliorato il godimento dell'area comune da parte di tutti i condomini, si deve ritenere la delibera stessa perfettamente valida ed efficace. Si tenga presente, in proposito, che le delibere dell'assemblea di condominio possono considerarsi nulle solo se prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, se incidono sui diritti individuali sulle cose comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, ed, infine, se comunque invalide in relazione all'oggetto (Trib. Modena, Sez. I, 08/02/2008 - Trib. Benevento, 26/02/2008).

Non par dubbio, invece, che la delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 06.12.2005, non rientri nelle categorie citate.

Essa, infatti, non si ritiene abbia un oggetto impossibile o illecito, né si ritiene che abbia inciso su diritti indisponibili dei condomini; al contrario, avendo ad oggetto parti comuni del condominio, e non incidendo sui diritti individuali dei singoli condomini sulle predette parti comuni, la delibera in questione ben poteva essere adottata dalla maggioranza condominiale, salvo eventuali contestazioni relative alla sussistenza dei quorum costitutivo e deliberativo prescritti per legge, le quali, tuttavia, al massimo, avrebbero potuto incidere sull'annullabilità della medesima delibera ma non certamente sulla sua nullità.

D'altro canto si osservi come, sia gli atti di acquisto, sia il regolamento condominiale in essi richiamato, non contengano alcun vincolo circa la possibilità di delimitare l'area destinata a parcheggio.

Anzi il regolamento condominiale all'art. 2, prevede che "le parti comuni dello stabile sono oggetto di proprietà comune a tutti i condomini nella porzione risultante per ogni lotto delle tre scale in base ai millesimi di proprietà; formano parte comune dello stabile o altro uso concordato a maggioranza .. (omissis) .... le strade, rampe, corsie, cortili".

Il successivo art. 3, regolamentando l'uso delle aree destinate a parcheggio, statuisce che "è consentito il parcheggio degli autoveicoli solo negli spazi appositamente destinati, con l'assoluto divieto di ingombrare l'accesso ed il recesso dai box".

La delibera impugnata in questa sede, pertanto, avendo ad oggetto aree comuni condominiali per le quali venivano stabilite condizioni che ne avrebbero potuto migliorare il loro utilizzo da parte di tutti i condomini, risulta essere conforme al regolamento condominiale e come tale è da ritenersi legittima e del tutto valida ed efficace.

Per la sua adozione, non si ritiene, fosse necessaria l'unanimità dei consensi, ma l'approvazione a maggioranza.

Non par dubbio, infatti, che l'apposizione della barra in oggetto, abbia, in ogni caso, migliorato il godimento dell'area privata destinata a parcheggio, la quale, come emerso dalle dichiarazioni testimoniali raccolte nella fase istruttoria del presente procedimento, era spesso oggetto di "parcheggio selvaggio".

Alla luce di quanto argomentato, si ritiene di dover respingere la domanda attorea inerente la dichiarazione di nullità della delibera adottata dall'assemblea del condominio Po. in data 06.12.05.

Né potrà essere accolta la domanda subordinata, la quale potrà, eventualmente, essere oggetto di apposita delibera condominiale.

Vista la complessità della materia, si ritiene equo compensare le spese di lite.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Ivrea, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando,

- respinge l'eccezione di difetto di giurisdizione del giudice ordinario;
- respinge le domande di parte attrice;
- Compensa le spese di lite.

Così deciso in Ivrea il 28 gennaio 2010.

Depositata in Cancelleria il 2 febbraio 2011.