

ing. GAETANO D'ELIA
561233 Pisa - Via Della Pura, 3
Tel. - Fax 050-552225

gaetano.delia@ingpec.eu

TRIBUNALE DI PISA

RF n.111/96

Fallimento S.ROSSORE S.r.l.

(Curatore Fallimentare Rag. Mario SCARPELLINI)

Unità immobiliari residue ubicate in Pisa, Via Livornese nn.71-73

tipologia e disciplina dei posti auto residui

Pisa, 29 agosto 2013

FALLIMENTO SAN ROSSORE Srl

Unità immobiliari residue ubicate in Pisa, Via Livornese nn.71-73

* * * * *

L'ing. Gaetano D'ELIA, consulente tecnico d'ufficio,
all'Ill.mo Giudice Delegato Dr. Francesca PICARDI

* * * * *

Nell'ambito della procedura predetta lo scrivente CTU, in data 06/02/13, provvedeva al deposito della perizia tecnico-estimativa relativa alle unità immobiliari residue ubicate in Pisa, Via Livornese nn.71-73.

In data 07/03/13, la S.V. Ill.ma:

*dopo aver preso atto delle dichiarazioni del Rag. Scarpellini in merito:

-all'interesse all'acquisto al prezzo di stima del CTU manifestato da alcuni proprietari degli immobili,

-al fatto che gli stessi (proprietari) potrebbero avanzare pretese ai sensi della legge n.122/1989 (art.9);

-al fatto che il Curatore non è in grado di riferire sulla possibilità di includere nell'oggetto dei contratti preliminari, in base ai quali sono state stipulate le transazioni con tali soggetti, i posti macchina de quibus;

*al fine di verificare se possibile trasferire ai proprietari degli immobili,

*invitava il CTU nominato ing. D'Elia a *precisare se i posti macchina de quibus sono soggetti alla disciplina dell'art. 9 della l. 122/1989 o altro vincolo di indisponibilità che ne colleghi la trasferibilità ad un immobile a cui il posto macchina sia legato da vincolo di pertinenzialità.*

RELAZIONE

Tipologie dei parcheggi privati

Gli spazi destinati a parcheggio privato possono dividersi in tre categorie:

- a) parcheggi liberi (costituiti da quelle aree che vengono destinate a parcheggio indipendentemente da un obbligo di legge);
- b) parcheggi realizzati ai sensi della legge 6 agosto 1967 n.765 (legge "ponte");
- c) parcheggi realizzati ai sensi della legge 24 marzo 1989 n.122 (legge Tognoli).

Ulteriori distinzioni sono individuabili in forza della data di realizzazione (ante o post 16/12/05).

* * * * *

Tipologia dei parcheggi in esame

La costruzione dei due fabbricati (A e B) in cui sono ubicate le unità immobiliari in esame è stata autorizzata con c.e. nn.260-261/84 e successive autorizzazioni nn.2144/85-1380/86 (fabbricato A) e nn.2145/85-1381/86 (fabbricato B); mentre i predetti fabbricati sono stati dichiarati abitabili in data 10/09/86.

Pertanto, **i posti auto in esame sono stati realizzati in conformità alla L. 765/67 che prevedeva 1 mq di parcheggi per ogni 20 mc di costruzione;** difatti, i fabbricati A e B avevano volumi pari a 2.664 mc e 2.686 mc (e richiedevano rispettivamente parcheggi per almeno 133 mq e 134 mq, mentre i progetti approvati prevedevano superfici lievemente superiori al limite minimo e precisamente pari a 170 mq e 153 mq; ma, il costruttore ha destinato a parcheggi superfici di maggiore consistenza, pari rispettivamente a 206 mq per il fabbricato A ed a 218 mq per il fabbricato B, ottenendo in tal

modo superfici eccedenti i minimi richiesti pari a 73 mq per il fabbricato A ed a 84 mq per il fabbricato B (ved. tabella seguente).

	Fabbricato A	fabbricato B
volumi di progetto dei fabbricati (mc)	2.664	2.686
superfici minime richieste dalla L. 765/67 (mq)	133	134
superfici previste dai progetti approvati	170	153
superfici dei parcheggi realizzati dal costruttore	206	218
superfici attuali eccedenti quelle minime ex-lege 765/67	73	84
superfici residue al costruttore e quindi alla Curatela (*)	35	11

(*) posti auto residuati e stimati (ved. perizia estimativa del 06/02/13):

-fabbricato A - lotti nn.1-2-3-4 (mapp.561 sub 5-6-8-9 di superfici pari a $= 8+9+8+10 = 35$ mq);

-fabbricato B - lotto n.5 (mapp.561 sub 47 di superficie pari a 11 mq)

-i restanti lotti (lotti nn.6-7) sono rispettivamente un ripostiglio ed un'area scoperta non adibita a parcheggio.

Risulta evidente che i posti auto residuati ed oggetto di esame costituiscono porzione delle superfici realizzate in eccedenza rispetto agli spazi di parcheggio minimi richiesti dalla legge 765/67.

Pertanto, aderendo all'orientamento della Suprema Corte (sez. unite n.12793 del 15/06/05) si può ritenere che *i parcheggi realizzati in eccedenza rispetto alla superficie minima richiesta dalla legge (art. 18 l. 765/ 1967) non sono soggetti ad alcun diritto d'uso da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari dell'edificio, sicché il proprietario originario del fabbricato può legittimamente riservarsi, o cedere a terzi, la proprietà di tali parcheggi, purché nel rispetto del vincolo di destinazione nascente da atto d'obbligo. Quindi, il contrasto giurisprudenziale va risolto affermandosi che i parcheggi realizzati in eccedenza rispetto allo spazio minimo richiesto dalla legge (art. 18 legge 6.8.1967, n. 765), non sono soggetti a vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari del fabbricato, conseguentemente l'originario proprietario- costruttore del fabbricato può*

legittimamente riservarsi, o cedere a terzi, la proprietà di tali parcheggi, nel rispetto del vincolo di destinazione nascente da atto d'obbligo".

La predetta tesi è stata ribadita più volte successivamente ed in particolare in data 16/01/2013 con la sentenza n.943 della Corte di Cassazione, Sez. II Civile.

* * * * *

Conclusioni

I posti macchina residuati (lotti nn.1-2-3-4-5):

- non sono soggetti alla disciplina dell'art. 9 della l. 122/1989;
- sono stati realizzati ai sensi della L. 765/67 (legge ponte),
- costituiscono «*posti auto*» realizzati in eccedenza rispetto alla superficie minima normativamente richiesta, sono liberamente commerciabili e non sono soggetti a vincolo pertinenziale a favore delle unità abitative dei fabbricati A e B.

* * * * *

Il CTU ritiene di aver concluso il proprio incarico, ma resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Pisa, 29 agosto 2013

* * * * *

Alla presente relazione sono allegati:

- 1) stralci delle c.e. nn.260-261/84 (da cui si desumono le cubature dei fabbricati, le area minime a parcheggio ex-lege 765/67 e quelle di progetto),
- 2) certificati di abitabilità del 10/09/86
- 3) visura catastale (che consente di ricavare le superfici complessive dei parcheggi dei fabbricati A e B).

* * * * *