Vincenzo Lopilato

MANUALE DI DIRITTO AMMINISTRATIVO

G. Giappichelli Editore

Tale secondo orientamento non è condivisibile in quanto presuppone l'adozione di un "atto amministrativo atipico" in contrasto con il principio di legalità e dei suoi corollari costituiti dalla nominatività e tipicità [cap. 11, par. 1.1] [113]. Inoltre, si evita il rischio che giustifica la regola della doppia conformità e cioè quello di modificare gli strumenti urbanistici per consentire la sanatoria.

Il secondo istituto è costituito dal condono il quale, a differenza dell'accertamento di conformità, realizza una sanatoria non solo formale ma anche sostanziale dell'abuso [114]. Esso consente, infatti, di sanare le opere realizzate senza titolo abilitativo e in contrasto con la regolazione urbanistica.

Nel corso degli anni sono stati previsti tre condoni: il primo con la legge n. 47 del 1985 (Capo V); il secondo con la legge n. 724 del 1994 (art. 39); il terzo con il decreto-legge n. 269 del 2003, convertito con la legge n. 326 del 2003 (art. 32).

L'impianto complessivo è delineato dalla prima legge sul condono poi richiamata dalle successive due.

Il primo condono si riferisce agli abusi perpetrati entro il 10 ottobre 1983 ed è subordinato: alla richiesta degli interessati, al pagamento integrale dell'oblazione [115], alla corresponsione del contributo concessorio.

Il secondo condono ha prorogato i termini del primo sino al 31 dicembre 1993, modificando in più punti la normativa originaria.

Il terzo condono ha ulteriormente ampliato il termine utile alle opere ultimate al 31 marzo 2003.

La Corte Costituzionale ha più volte sottolineato come si tratti di un istituto eccezionale e temporaneo giustificato essenzialmente da contingenti e straordinarie ragioni finanziarie. Infatti «*la gestione del territorio sulla base di una necessaria programmazione sarebbe certamente compromessa sul piano della ragionevolezza da una ciclica o ricorrente possibilità di condono-sanatoria con conseguente convinzione di impunità, tanto più che l'abusivismo edilizio comporta effetti permanenti (qualora non segua la demolizione o la rimessa in pristino), di modo che il semplice pagamento di oblazione non restaura mai l'ordine giuridico violato*» [116].

21. Edilizia e diritto privato

Alle regole di diritto pubblico sin qui esaminate, si devono aggiungere le regole di diritto privato relative alle distanze tra le costruzioni e alla circolazione degli immobili abusivi.

---

[113] In questo senso Cons. Stato, sez. VI, 18 luglio 2016, n. 3194; Cons. Stato, sez. V, 6 luglio 2012, n. 3961.

[114] Corte cost. n. 50 del 2017.

[115] L'oblazione consiste nel pagamento di una somma di denaro determinata con riferimento all'opera abusiva, in relazione alla tipologia di abuso, al periodo in cui è stato commesso e all'estensione del Comune in cui si trova il bene.

[116] Corte cost. n. 416 del 1995.

21.1. Circolazione degli immobili abusivi

L'art. 46 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 prevede che «*gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria*» [117].

L'orientamento prevalente ritiene che si tratti di una nullità formale testuale da omessa indicazione degli estremi del titolo edilizio. Si utilizza l'espressione "nullità urbanistiche" quando il contratto viola una norma imperativa di diritto amministrativo in materia di assetto del territorio [118].

Il comma 4 dell'art. 46, però, prevede che quando la mancata allegazione non sia dipesa dall'insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, «*essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa*».

La Corte di Cassazione ha affermato che tale prescrizione «*non integra una sanatoria in senso tecnico-giuridico, ma un semplice rimedio convalidante, consentito in dipendenza di carenze formali della precedente stipulazione e non in presenza dell'insussistenza all'epoca di essa, dei requisiti sostanziali per la commerciabilità del bene*» [119]. Si tratta di una espressa eccezione alla regola della non convalidabilità degli atti nulli di cui all'art. 1423 cod. civ. Sul piano sistematico, questa "convalida" si ammette in quanto non viene in rilievo la mancanza di un elemento intrinseco al contratto ma di un elemento ad esso estrinseco che, in quanto tale, può essere allegato anche successivamente.

In presenza di questa disciplina, si tratta di stabilire quali siano le conseguenze nel caso in cui, pur in presenza del permesso di costruire, l'immobile presenti delle irregolarità sul piano edilizio dal punto di vista sostanziale, quali, ad esempio, la difformità delle opere realizzate da quanto previsto dal titolo edilizio, ovvero gli estremi del titolo edilizio siano falsi. Occorre, allora, accertare se sia configurabile una nullità sostanziale virtuale [cap. 11, par. 24].

La giurisprudenza prevalente fino al 2013 riteneva che le irregolarità urbanistiche sostanziali non potessero, in presenza di rimedi di natura amministrativa, comportare la nullità del contratto. Tale irregolarità avrebbe potuto avere rilevanza sul piano dell'attuazione del rapporto negoziale e dunque ai fini del giudizio di inadempimento [120].

---

[117] Questa disciplina non si applica «*agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù*».

Per gli immobili "condonati" analoga previsione è contenuta nell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

[118] A. Lo Gullo, *La circolazione degli immobili abusivi*, in *Contratti*, 2016, 56 ss.

[119] Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 2017, n. 1362.

[120] Si potrebbe applicare l'art. 1489 cod. civ. secondo cui «*se la cosa venduta è gravata da oneri o da*

La Corte di Cassazione nel 2013, seguendo l'impostazione fino ad oggi prevalente solo in dottrina, ha mutato orientamento ritenendo che il contratto, avente ad oggetto immobili sostanzialmente abusivi, sia nullo per contrasto con una norma imperativa posta a presidio dell'interesse generale all'ordinato sviluppo del territorio [121]. Non è chiara la qualificazione giuridica della nullità: nella sentenza si afferma che «*la non perfetta formulazione della disposizione in questione consente* (...) *di affermare che dalla stessa è desumibile il principio generale della nullità (di carattere sostanziale) degli atti di trasferimento di immobili non in regola con la normativa urbanistica*». Non si comprende se da tale affermazione derivi la qualificazione della nullità come nullità testuale o virtuale. È preferibile quest'ultima interpretazione.

A questa soluzione si perviene ritenendo che la tesi formalistica non sarebbe condivisibile in quanto: *i*) non garantisce una adeguata tutela dell'interesse pubblico; *ii*) crea un paradosso, in quanto sarebbe nullo il contratto privo del requisito formale anche se di fatto avente ad oggetto immobili regolari dal punto di vista urbanistico, mentre sarebbe consentito il trasferimento di immobili non regolari per i quali è stato però formalmente indicato un provvedimento inesistente o non conforme alla situazione di fatto; *iii*) «*si potrebbe prospettare la possibilità per le parti di eludere consensualmente lo scopo perseguito dal legislatore, stipulando il contratto e poi immediatamente dopo concludendo una transazione con la quale il compratore rinunzi al diritto a fare valere l'inadempimento della controparte*».

L'orientamento giurisprudenziale tradizionale, postulando la presenza di una sola nullità formale, rimette alla diligenza dell'acquirente di verificare la sussistenza di eventuali irregolarità sostanziali. Il nuovo indirizzo, invece, anticipa la soglia di tutela mediante la previsione dell'invalidità dell'atto negoziale.

Pur trattandosi di un orientamento condivisibile, la criticità che esso pone attiene alla individuazione della tipologia di irregolarità che rileva ai fini del giudizio di nullità e cioè se la nullità consegua solo ad abusi primari, come la «*totale difformità del bene*», ovvero se sia sufficiente anche un abuso secondario, come una «*variazione essenziale*» o una «*parziale difformità*» [122].

Si dovrebbe ritenere che la nullità virtuale sia configurabile soltanto in presenza di abusi connotati da maggiore gravità in quanto, solo in questo caso, l'interesse pubblico che giustifica la sanzione della nullità virtuale assume effettiva rilevanza. Permane, comunque, l'incertezza in ordine anche alla esatta delimitazione applicativa del concetto di gravità.

Una diversa questione affrontata dalla giurisprudenza ha riguardato l'applicabilità della medesima disciplina anche al preliminare di vendita [123].

---

diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'articolo 1480».

[121] Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 2013, n. 23591.

[122] E. Bancheri, *Trasferimenti immobiliari, irregolarità urbanistiche, rimedi civilistici: il dibattito dottrinale e l'evoluzione della giurisprudenza*, in *Nuova giur. civ. comm*., 2015, 209.

[123] A. Fusaro, *Contratto preliminare e regolarità urbanistica degli immobili: un contrasto interno alla*

L'orientamento tradizionale della Corte di Cassazione ritiene che la nullità formale dell'art. 46, presupponendo la produzione dell'effetto reale, non potrebbe trovare applicazione in presenza di un contratto preliminare produttivo di soli effetti obbligatori. Il promittente venditore avrebbe potuto, pertanto, allegare il titolo edilizio anche successivamente alla stipulazione del preliminare. La Corte ha puntualizzato, però, che, in caso di giudizio promosso ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., il giudice si troverebbe nella impossibilità giuridica di emanare una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso in assenza della prescritta allegazione [124].

Tale giurisprudenza riteneva che l'irregolarità edilizia sostanziale, a maggior ragione, non potesse determinare la nullità del contratto preliminare e non vi fossero neanche ostacoli alla richiesta di una pronuncia *ex* art. 2932 cod. civ. poiché, seguendo l'impostazione allora prevalente, l'irregolarità edilizia sostanziale non incideva sulla validità del contratto, potendo rilevare solo in fase di attuazione del rapporto negoziale.

La Corte di Cassazione [125] ha ritenuto che la regola della nullità sostanziale sia applicabile anche al contratto preliminare. Per quanto attiene alla circostanza che le norme in esame si riferiscano soltanto a contratti ad effetti reali immediati, la Corte si limita ad affermare che ciò «*non elimina dal punto di vista logico che non può essere valido il contratto preliminare il quale abbia ad oggetto la stipulazione di un contratto nullo per contrarietà alla legge*» [126].

Parte della giurisprudenza successiva ha limitato, però, l'applicazione di questo rimedio al solo caso in cui siano presenti vizi gravi sul presupposto che gli stessi non siano sanabili [127].

L'orientamento dominante ha continuato, però, a ritenere, con affermazione generalizzante, non applicabile il regime delle nullità in esame ai contratti preliminari [128].

La Corte, preso atto del suddetto contrasto, ha rimesso la questione all'esame delle Sezioni unite, ritenendo preferibile la tesi tradizionale, anche per le evidenziate diffi-

---

giurisprudenza di legittimità, in *Contr. e impr.*, 2014, 803; M. Nicolini, *Irregolarità urbanistiche e invalidità del contratto*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2014, 10181.

[124] Cass. civ., sez. II, 18 settembre 2009, n. 20258; Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2016, n. 9318: «*la sanzione della cd. nullità urbanistica* (...) *con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria, trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, ben potendo essere resa la dichiarazione o prodotta la documentazione relativa alla regolarità dell'edificazione, all'eventuale concessione in sanatoria o alla domanda di oblazione e ai relativi primi due versamenti, anche all'atto della stipulazione del definitivo contratto traslativo, ovvero in corso di giudizio, purché, in ogni caso, prima della pronunzia della sentenza* ex *art. 2932 c.c., che tiene luogo di tale contratto*».

[125] Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 2013, n. 23591.

[126] M. Nicolini, *Irregolarità urbanistiche e invalidità del contratto*, cit., 10181, ha rilevato come tale illogicità non sussisterebbe «*se si tiene presente che, prima della stipulazione del definitivo, potrebbe essere prodotta la documentazione richiesta (venendo di conseguenza meno la ipotetica nullità del definitivo stesso)*».

[127] Cass. civ., sez. II, 7 aprile 2013, n. 8081.

[128] Cass. civ. n. 9318 del 2016, cit.

coltà in ordine all'accertamento della nullità e all'incidenza pregiudizievole nella sfera giuridica dell'acquirente che sarebbe privato del bene [129].

21.2. Distanza tra le costruzioni

Nell'ambito della sezione V dedicata alla «*proprietà edilizia*» l'art. 871 cod. civ., la cui rubrica reca «*norme di edilizia e di ornato pubblico*» prevede che «*le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali*» (comma 1).

L'art. 872 cod. civ., la cui rubrica reca «*violazione delle norme di edilizia*», dispone che: *i*) «*le conseguenze di carattere amministrativo della violazione delle norme indicate nell'articolo precedente sono stabilite da leggi speciali*» (comma 1); *ii*) «*colui che per effetto della violazione ha subito un danno deve esserne risarcito, salva la facoltà di chiedere la riduzione in pristino quando si tratta della violazione delle norme contenute nella sezione seguente o da questa richiamate*».

Nell'ambito della sezione VI, richiamata da tale ultima disposizione, l'art. 873 cod. civ. dispone che «*le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri*», aggiungendosi che «*nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore*».

La giurisprudenza e la dottrina ritengono che dal complesso delle norme sopra indicate si ricavi l'esistenza del cd. principio di prevenzione. Esso comporta che il confinante che costruisce per primo ha una triplice facoltà, potendo edificare: *i*) rispettando una distanza dal confine pari alla metà di quella imposta dal Codice; *ii*) sul confine; *iii*) ad una distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta.

Il vicino che costruisce successivamente, in corrispondenza a ciascuna delle scelte effettuate dal preveniente: *i*) deve costruire anch'esso ad una distanza dal confine pari alla metà di quella prevista, in modo da rispettare il prescritto distacco legale dalla preesistente costruzione; *ii*) può chiedere la comunione forzosa del muro sul confine (art. 874 cod. civ.) o realizzare il proprio fabbricato in aderenza allo stesso (art. 877 cod. civ., comma 1); ove non intenda costruire sul confine, è tenuto ad arretrare il suo edificio in misura pari all'intero distacco legale; *iii*) può chiedere la comunione forzosa del muro e avanzare fino ad esso, occupando lo spazio intermedio «*pagando, oltre il valore della metà del muro, il valore del suolo da occupare con la nuova fabbrica*», dopo avere interpellato il proprietario se preferisca estendere il muro a confine o procedere alla sua demolizione (art. 875 cod. civ.); in alternativa, può costruire in aderenza (art. 877 cod. civ., comma 2) o rispettando il distacco legale dalla costruzione del preveniente.

21.2.1. Norme di diritto pubblico integratrici e riduzione in pristino

Le questioni che intersecano il diritto pubblico sono le seguenti.

La prima riguarda l'ambito della tutela reale della riduzione in pristino.

[129] Cass. civ., sez. II, 30 luglio 2018, n. 20061.

La tutela reale di riduzione in pristino è possibile soltanto quando viene violata la norma di diritto privato posta dal riportato art. 873 cod. civ. ovvero le norme di diritto pubblico integratici del disposto civilistico.

È necessario, pertanto, stabilire quali sono le norme di diritto pubblico e quando esse hanno funzione di integrazione.

In relazione al primo aspetto, pur se l'art. 873 cod. civ. fa riferimento solo ai regolamenti locali, tali norme sono poste anche dall'art. 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il quale prevede le distanze minime tra fabbricati «*per le diverse zone territoriali omogenee*», che sebbene contenuto in una fonte non legislativa, assume, secondo la giurisprudenza, il rango di norma primaria, in virtù del rinvio materiale operato dall'art. 41-*quinquies* della legge n. 1150 del 1942 [130]. È bene aggiungere che le distanze tra costruzioni possono essere poste anche da leggi regionali le quali possono derogare a quanto previsto dal citato decreto ministeriale n. 1444 del 1968, purché ciò avvenga «*nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali*» (art. 2-*bis*, d.P.R. n. 380 del 2001). La Corte Costituzionale ha giustificato tale potere normativo regionale solo a condizione che la deroga: *i*) «*sia giustificata dall'esigenza di soddisfare interessi pubblici legati al governo del territorio*»; *ii*) sia inserita «*in strumenti urbanistici, funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio*» [131].

In relazione al secondo aspetto, dette norme hanno funzione di integrazione quando sono finalizzate a «*rafforzare, coordinare ed armonizzare la disciplina dell'agglomerato urbano e del rapporto di vicinato rispetto al pubblico interesse ad un ordinato assetto urbanistico*». Deve escludersi che le leggi regionali sopra indicate, per la finalità che ne giustifica l'adozione, possano avere funzione integrativa.

21.2.2. Autonomia negoziale ed usucapione

La seconda questione riguarda la derogabilità delle norme sulle distanze ad opera dell'autonomia negoziale e l'ambito di operatività dell'usucapione.

A tale proposito, esistono, nell'ambito della giurisprudenza della Corte di Cassazione, due orientamenti.

Secondo un primo orientamento, le norme contenute nel codice civile che prescrivono la distanza dei tre metri sono derogabili mediante la stipulazione di un contratto costitutivo del diritto di servitù avente ad oggetto il mantenimento dei due fondi ad una distanza diversa da quella prescritta dal Codice. Allo stesso modo è possibile acquisire a titolo originario mediante usucapione il diritto reale di servitù reciproco mediante il possesso protratto per venti anni o in caso di buona fede dieci anni (artt. 1158 e 1159 cod. civ.) [132].

---

[130] Cass. civ., sez. II, 11 novembre 2014, n. 24013.

[131] Corte cost. n. 185 del 2016; si v. anche Corte cost. n. 41 del 2017.

[132] Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 2007, n. 20769.

Questo orientamento ritiene, invece, che le norme richiamate dal codice civile e contenute in fonti di diritto pubblico non sono derogabili dalle parti e non è possibile che si acquisisca per usucapione il diritto di servitù.

È, dunque, contemplato un doppio binario, fondato sulla rilevanza privatistica e pubblicistica delle regole di disciplina della materia, che giustifica il doppio regime sopra indicato.

Secondo un diverso orientamento, fatto proprio, in particolare, da una sentenza della Corte di Cassazione, tutte le regole relative alle distanze tra le costruzioni, per la esistenza di una medesima esigenza di assicurare l'interesse all'igiene pubblica, non sono derogabili mediante un atto di autonomia negoziale. Si ritiene, però, che sia possibile, per assicurare il principio di certezza dei rapporti giuridici, l'acquisito per usucapione del diritto di servitù, fermi restando gli eventuali rimedi pubblicistici previsti [133].

È, dunque, contemplato un regime unico che supera la distinzione tra regole pubbliche e private.

21.2.3. Principio di prevenzione applicato ai rapporti di diritto pubblico

La terza questione attiene all'ambito di operatività del principio di prevenzione.

In particolare, si tratta di stabilire se esso possa operare anche nel caso in cui trovino applicazione fonti di diritto pubblico e in particolare i regolamenti comunali. Nessun dubbio sussiste in ordine alla non applicabilità di tale principio nel caso in cui dette fonti prescrivano una chiara distanza dal confine. La questione si pone nel caso in cui, invece, dette fonti prescrivano una distanza minima tra i fabbricati.

Sul punto si erano formati diversi orientamenti [134].

Le Sezioni unite della Cassazione hanno affermato che la portata "integrativa" delle norme di diritto pubblico non si limita soltanto alle prescrizioni che impongono una distanza minima, ma «*si estende all'intero impianto di regole e principi dallo stesso dettato per disciplinare la materia, compreso il meccanismo della prevenzione*», aggiungendo, però, che i regolamenti locali possono eventualmente escludere l'operatività di

---

[133] Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 2010, n. 4240.

[134] Un primo orientamento riteneva che, nel caso in cui il regolamento edilizio si limitasse a determinare la distanza fra le costruzioni, il principio della prevenzione dovesse ritenersi operativo, non ostandovi alcun divieto di costruire in aderenza o sul confine (Cass. civ., sez. II, 5 dicembre 2007, n. 25401).

Un secondo orientamento riteneva che, nel caso in cui il regolamento edilizio stabilisse una distanza minima assoluta tra costruzioni maggiore di quella prevista dall'art. 873 cod. civ., detta prescrizione dovesse intendersi comprensiva di un implicito riferimento al confine, dal quale chi costruisce per primo deve osservare una distanza non inferiore alla metà di quella prescritta, con conseguente esclusione della possibilità di costruire sul confine e, quindi, dell'operatività del criterio della prevenzione (Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 2007, n. 4199).

Un orientamento intermedio riteneva che, pur non operando la prevenzione, ove i regolamenti edilizi stabilissero una distanza minima maggiore di quella prevista dal codice civile, ciò non avrebbe impedito di edificare sul confine ove lo spazio antistante fosse stato libero, oppure in aderenza o in appoggio a costruzioni preesistenti, con conseguente eccezionale applicabilità del principio della prevenzione (Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 1999, n. 1282).

tale meccanismo «*prescrivendo una distanza minima delle costruzioni dal confine o negando espressamente la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza*» [135].

21.3. Le pertinenze e il regime di circolazione dei parcheggi

L'art. 817 cod. civ. prevede che sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa [136]. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

L'art. 818 cod. civ. disciplina il regime delle pertinenze: gli atti ed i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche la cosa accessoria, salvo che non sia diversamente disposto.

La questione che si è posta attiene al rapporto tra il suddetto regime e quello dei parcheggi.

La disciplina fondamentale è contenuta nell'art. 41-*sexies* della legge n. 1150 del 1942, introdotto dalla legge n. 765 del 1967 e nell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Occorre analizzare tali disposizioni nella versione originaria e nella versione successiva a modifiche normative che hanno interessato entrambi i testi di legge.

21.3.1. Il regime originario

Nella versione originaria, l'art. 41-*sexies* prevedeva che «*nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione*».

Tali spazi vengono qualificati "aree obbligatorie" per il parcheggio in quanto esiste un obbligo di natura pubblicistica del costruttore di riservare nelle nuove costruzioni appositi spazi per il parcheggio. Più in particolare, si tratta di una disposizione di natura pubblica in quanto essa è diretta a regolare l'attività edilizia imponendo, tra le condizioni per il rilascio del permesso di costruire da parte dei Comuni, la previsione nel progetto tecnico di una estensione minima di area da destinare a parcheggio, da determinarsi in concreto in base al rapporto superficie-volumetria [137].

L'art. 9 della legge n. 122 del 1989 ha previsto due diverse modalità di costruire parcheggi in relazione ad immobili già esistenti.

La prima consiste nella facoltà dei proprietari di immobili di realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti (comma 1).

---

[135] Cass. civ., sez. un., 19 maggio 2016, n. 10318.

[136] Si pensi ad una cantina quale pertinenza di un'abitazione.

[137] A. Luminoso, *Ancora sulla commerciabilità dei parcheggi di cui alla cd. legge Ponte: si profila un nuovo orientamento restrittivo della Cassazione,* in *Riv. not.*, 2009, 1121.