

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 1490

Parcheggi della "Legge Tognoli" e loro commerciabilità

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 10 dicembre 1996

1. La c.d. "legge Tognoli" (legge 24 marzo 1989, n. 122) stabilisce che i proprietari di immobili possono realizzare parcheggi nel sottosuolo o al piano terreno, con determinate agevolazioni ⁽¹⁾. E precisa (art. 9, 5° comma): "i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli".

Questa la norma a regime.

In tempo recente, peraltro, alcuni decreti legge non convertiti hanno tentato di rendere meno rigida la citata disposizione, stabilendo, in una prima fase, la possibilità di alienare separatamente dall'alloggio il posto auto realizzato oltre lo *standard* previsto dall'art. 41 *sexies* della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 (introdotto dalla legge ponte 6 agosto 1967, n. 765); in una seconda fase, la possibilità di cedere il parcheggio separatamente dall'alloggio, a favore peraltro di soggetto "residente o dimorante nel territorio del Comune". Pena sempre la nullità dell'atto nell'ipotesi che la norma fosse stata violata ⁽²⁾.

Questi decreti legge non sono stati convertiti in legge (l'ultimo è il D.L. 31 gennaio 1995, n. 28). Peraltro, nel convertire in legge un decreto legge in materia di trasporti (le cui norme in precedenza erano state incluse nei

decreti legge sui parcheggi più volte reiterati) la legge di conversione ha disposto: "sono fatti salvi gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei decreti legge" e subito dopo un elenco di tutti i decreti legge esistenti in precedenza, comprensivi di tutti i decreti legge che avevano in qualche misura liberalizzato il commercio giuridico dei parcheggi rispetto alla legge Tognoli) **(3)**.

Il problema che ora si pone è il seguente: qual è la sorte dei parcheggi Tognoli *medio tempore* negoziati separatamente dall'appartamento cui erano uniti da vincolo pertinenziale utilizzando le norme contenute nei decreti legge non convertiti e non più reiterati, a favore di soggetti residenti o dimoranti nel Comune?

E qui sono possibili tre soluzioni:

a) può ritenersi che il parcheggio, dopo esserne uscito, rientri nella disciplina tracciata a regime dalla legge Tognoli. Cioè può ragionarsi così: chi ha acquistato sulla base dei decreti legge non convertiti ha acquistato validamente, ma essendo ora il bene rientrato nel rapporto pertinenziale inscindibile tracciato dalla legge Tognoli, esso bene non può più essere ceduto separatamente dall'alloggio cui in origine era stato destinato come pertinenza.

b) Oppure può ritenersi che l'alloggio sia ormai uscito dalla normativa della Tognoli, ma che debba continuare a rispettare la normativa (transitoria e ormai decaduta) dei decreti legge reiterati. In tal modo si dovrebbe concludere che i parcheggi in discorso possano continuare ad essere ceduti separatamente dall'appartamento, ma soltanto a soggetti residenti o dimoranti nel Comune (perpetuando così una normativa ormai venuta meno).

c) Come ultima ipotesi, si può ritenere che l'alloggio, uscito dalla normativa della Tognoli, venuta meno la normativa transitoria recata dai decreti legge, viva ormai di vita propria; abbia cioè acquisito uno *status* di neutralità che lo renda indifferente ai vincoli alla commerciabilità previsti dalla Tognoli.

2. Il discorso va affrontato sulla base della seguente progressione logica: a) configurazione come pertinenza del parcheggio Tognoli ed individuazione della disciplina ad esso applicabile, tenuto conto delle norme codicistiche e della legislazione speciale; b) esame della disciplina recata dai decreti legge

decaduti per mancata conversione; c) incidenza della mancata conversione sulla disciplina del bene; d) portata della legge che ha fatto salvi gli atti compiuti e i rapporti creati sulla base dei decreti legge decaduti; e) conclusioni sui quesiti prospettati.

3. I parcheggi della legge Tognoli come pertinenze. Che i parcheggi della legge Tognoli concretizzino vere e proprie pertinenze lo si può dedurre dal dato testuale dell'art. 9 della legge 122 del 1989, che parla di "parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari".

Ma il dettato normativo è supportato da vari elementi, sulla base dei quali può affermarsi che i parcheggi della Tognoli realizzino vere e proprie pertinenze:

a) in primo luogo il netto rapporto di servizio tra due beni distinti. E' infatti risaputo che il rapporto pertinenziale va qualificato come rapporto reale (nel senso che esso può essere fatto valere nei confronti di chiunque) ⁽⁴⁾ che può verificarsi esclusivamente tra due beni, "dovendo le pertinenze servire alla utilità della cosa e non anche a quella meramente personale del *dominus* della stessa" ⁽⁵⁾;

b) in secondo luogo la circostanza che il parcheggio Tognoli può essere realizzato esclusivamente dal proprietario dell'appartamento cui il posto auto deve servire da pertinenza, nel rispetto della norma contenuta nell'art. 817, 2° comma cod. civ., per il quale "la destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima".

Per la verità parte della dottrina ⁽⁶⁾ e la giurisprudenza ⁽⁷⁾ ritengono che detta norma non esclude che occorra anche la volontà del titolare del bene asservito, circostanza che nel nostro caso si applica alla perfezione, sul rilievo che il proprietario dell'appartamento costruisce anche il parcheggio, divenendone evidentemente proprietario. E sullo stesso piano si muove l'altra fattispecie normativa prevista dall'art. 9 della legge Tognoli: il Comune, proprietario dell'area da destinare a parcheggio, trasferisce il diritto di superficie a soggetto che costruendo il parcheggio viene ad acquisire su di esso proprietà superficiaria.

c) In terzo luogo usa affermarsi che il vincolo pertinenziale ha come caratteristica strutturale di costituire un vincolo duraturo, non transeunte, circostanza che nel nostro caso si verifica per il vincolo d'inalienabilità separata dei due beni previsto dalla legge Tognoli.

d) Infine la circostanza che la realizzazione del vincolo pertinenziale (cioè la costruzione del parcheggio Tognoli) richiede un atto di volontà del proprietario del bene principale. La legge Tognoli, infatti, a differenza della legge ponte, non impone la costruzione del parcheggio, ma si limita a favorirla.

4. Disciplina dei parcheggi Tognoli. I parcheggi Tognoli, appena sorti, erano sottoposti all'intera disciplina prevista dal codice civile sui parcheggi ed in particolare alla norma per la quale gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze.

L'unica eccezione rispetto alla disciplina codicistica era quella dell'inapplicabilità dell'art. 818, 2° comma, per il quale "le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici". Quest'ultima norma era nella sostanza inapplicabile ai parcheggi Tognoli perché la legge 122 recitava che i parcheggi Tognoli non potevano essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare cui erano legati da vincolo pertinenziale.

Si tentava di spiegare il significato di questo vincolo ponendo in risalto i vantaggi pubblicistici che comportava il parcheggio Tognoli: l'autorizzazione gratuita in ogni caso; richiesta di autorizzazione con silenzio-assenso qualora gli interventi edilizi risultassero conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti; maggioranza semplice per le deliberazioni condominiali; agevolazioni tributarie IVA per le prestazioni aventi per oggetto la realizzazione delle opere e degli interventi previsti dalla legge Tognoli ⁽⁸⁾.

Nella sostanza il parcheggio Tognoli nasceva come pertinenza vincolata per legge all'appartamento per il quale era stato costruito, vincolo indissolubile e per volontà del privato.

Il vincolo era a tal punto ineliminabile che l'atto in violazione di esso vincolo era sanzionato con la nullità, a testimonianza dell'interesse pubblico che la norma intendeva garantire.

5. Disciplina dei parcheggi Tognoli dopo i decreti legge non convertiti. I decreti legge non convertiti avevano in parte modificato la legge Tognoli. Restava il vincolo pertinenziale tra parcheggio ed appartamento, ma il legislatore operava su un duplice fronte:

a) in un primo tempo esso non eliminava il vincolo indissolubile tra i due beni creato dalla legge Tognoli, ma si limitava a stabilire che i parcheggi Tognoli costruiti al di fuori dello *standard* previsto dalla legge ponte potevano essere alienati separatamente dall'appartamento. Ma allo stesso tempo il decreto legge prevedeva che i parcheggi in discorso "non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso per un periodo di trenta anni decorrente dalla loro realizzazione".

Si intuisce la portata di questa norma: poiché i parcheggi Tognoli si realizzavano dopo la costruzione dell'appartamento, era da ritenere che essi (ad esclusione di costruzioni ante legge ponte) risultassero tutti realizzati al di fuori dello *standard* previsto dalla legge ponte, sul presupposto che la palazzina fosse stata dotata di adeguati spazi a parcheggio nel rispetto della legge ponte. In altre parole, per effetto di questa norma, diventava nella sostanza generale la possibilità di cedere il parcheggio indipendentemente dall'alloggio. Si aveva quindi un'apertura massima nella commercializzazione dei parcheggi Tognoli, temperata da un duplice limite: 1) vincolo di destinazione a parcheggio per trenta anni; 2) obbligo di corrispondere il contributo concessorio per il parcheggio oltre lo standard.

b) In un secondo tempo fu stabilito che i parcheggi potessero cedersi separatamente dall'alloggio, ma soltanto a favore di persone residenti o dimoranti nel Comune. Con una sorta di contrappeso di questa norma che eliminava il vincolo pertinenziale, si prevedevano: 1) la possibilità di realizzare il parcheggio Tognoli soltanto entro lo *standard* previsto dalla legge ponte; 2) il vincolo di destinazione d'uso definitiva come parcheggio, che pertanto non poteva in nessun tempo conseguire destinazione diversa.

Non prevedendosi più la realizzazione di parcheggi Tognoli oltre lo *standard*, non veniva riprodotta la norma che in tal caso prevedeva il versamento del contributo concessorio.

Va colto in sintesi lo spirito di questi decreti legge. Per la legge Tognoli il legislatore ha ritenuto di pervenire al risultato voluto con il vincolo per-

tenenziale indissolubile: il collegamento stretto ed ineliminabile tra pertinenza e bene principale rendeva inutile qualunque altro strumento per pervenire al divisato programma che effettivamente il parcheggio assolvesse al suo compito. Il legislatore era pervenuto direttamente all'effetto voluto prevedendo lo strumento giuridico ritenuto il più adeguato per perseguirlo, dopo le note polemiche interpretative concernenti il parcheggio previsto dalla legge ponte.

Successivamente il legislatore, senza cambiare idea, l'ha in parte corretta: il vincolo pertinenziale stretto nasceva tra parcheggio e alloggio, ma questo vincolo poteva eliminarsi, a patto che continuasse la destinazione a parcheggio. In tal caso il legislatore ha certamente ragionato così: conta prevalentemente l'immodificabile destinazione d'uso a parcheggio, che in ogni caso impedisce che il parcheggio sia distolto dalla sua destinazione iniziale, mentre conta meno che questa destinazione sia utilizzata facendo leva sul vincolo pertinenziale. Evidentemente venendo meno il vincolo pertinenziale tra parcheggio ed alloggio per il cui il vincolo era sorto, si estingueva il vincolo reale proprio del rapporto pertinenziale e forse è questo il motivo per cui i comuni, prima di assentire la realizzazione del parcheggio pretendevano l'atto unilaterale di vincolo, da trascrivere e da rendere in qualche misura strumento di realtà.

Resta comunque il fatto che il legislatore ha ritenuto che il vincolo a parcheggio e la cedibilità del parcheggio a persona residente o dimorante nel comune appariva sufficiente a realizzare gli scopi d'interesse pubblico per il quale il parcheggio Tognoli era sorto.

Va chiarito che per effetto di questi decreti legge si poteva verificare una delle seguenti situazioni:

a) il parcheggio nasce sempre come pertinenza di un appartamento della palazzina ove esso è stato costruito;

b) il parcheggio continua a svolgere il suo ruolo di pertinenza del bene principale a favore del quale è stato costruito, nell'ipotesi che nessun atto di cessione a soggetto diverso dal titolare del bene principale sia stato effettuato (il decreto legge infatti non costringeva alla vendita separata del parcheggio, ma la facultizzava soltanto);

c) il parcheggio, nella fase in cui operavano i decreti legge che consentivano la separazione del vincolo pertinenziale e la cedibilità del parcheggio a favore di chiunque purché si trattasse di parcheggio realizzato oltre lo stan-

ard previsto dalla legge ponte, può esser stato ceduto a soggetto diverso dal titolare del bene principale; in tal caso il vincolo pertinenziale originario viene sciolto, si pagano i contributi concessori ordinari ed il parcheggio può essere commercializzato come bene a sé, non più vincolato ad altro bene, fermo restando il vincolo di destinazione a parcheggio che impedisce l'utilizzabilità diversa di esso;

d) il parcheggio, nella fase in cui operavano i decreti legge che consentivano la rottura del vincolo pertinenziale, può essere stato ceduto a soggetto diverso dal titolare del bene principale ma residente o domiciliato nel comune; in tal caso il vincolo pertinenziale originario viene sciolto, il parcheggio può essere commercializzato autonomamente, ma resta il vincolo di destinazione a parcheggio e resta altresì la condizione che la commerciabilità separata del bene può sempre avvenire soltanto a favore di residente o dimorante nel comune.

La cessione separata del parcheggio, operata ai sensi delle ipotesi appena esaminate *sub c)* e *sub d)* ha certamente determinato lo scioglimento del vincolo pertinenziale. La dottrina, infatti, usa affermare che poiché il vincolo pertinenziale si fonda sulla volontà del titolare, "l'atto di disposizione relativo alla pertinenza (vendita, legato, locazione) separatamente dalla cosa principale, importa cessazione del rapporto, giacché il titolare ha dimostrato in modo preciso l'intenzione di far cessare il rapporto pertinenziale" ⁽⁹⁾. La stessa giurisprudenza afferma che la cessione separata della pertinenza rispetto alla cosa principale determina il venir meno del vincolo pertinenziale ⁽¹⁰⁾

Nel nostro caso è la stessa legge che consente di scindere il vincolo pertinenziale per il passato inscindibile e pertanto è da ritenersi che se il proprietario cede il parcheggio a terzo il bene ceduto venga a perdere la sua funzione di bene collegato da vincolo pertinenziale con l'appartamento. Anche in questo caso il vincolo pertinenziale viene meno per effetto della volontà del proprietario dei due beni, cui spetta utilizzare o meno la facoltà che il decreto legge gli ha consentito. E tutto ciò in perfetta linea con la disciplina generale sulla pertinenza.

6. Effetti della mancata conversione dei decreti legge. La mancata conversione in legge dei decreti legge, accompagnata dalla mancata ope-

razione di salvezza degli atti e dei rapporti sorti sulla base della disciplina ormai decaduta, avrebbe determinato gli effetti seguenti:

a) perdita di efficacia *ex tunc* (cioè fin dal momento della sua emanazione) del decreto legge non convertito. Ciò sulla base dell'art. 77 Cost. che la stessa Corte Costituzionale, nelle poche decisioni che hanno affrontato il problema, ha dimostrato di voler interpretare in senso rigoroso e letterale ⁽¹¹⁾; riconoscendo come unica eccezione a tale interpretazione l'ipotesi di disposizioni penali più favorevoli al reo ⁽¹²⁾.

E tutto ciò malgrado una parte della dottrina abbia tentato di trovare correttivi contro un'interpretazione troppo rigida della carta costituzionale, tentativi che peraltro non sembrano aver dato i frutti sperati ⁽¹³⁾;

b) con la caducazione *ex tunc* delle norme dei decreti, applicazione rigorosa della normativa della legge Tognoli. Cioè, sulla base di un'interpretazione rigorosa del testo costituzionale, la mancata conversione avrebbe determinato la nullità dei trasferimenti del parcheggio separati dal trasferimento dell'alloggio e il ripristino del vincolo pertinenziale "blindato". Al più si poteva sostenere che il notaio che avesse posto in essere l'atto di trasferimento separato non era suscettibile di contravvenzione disciplinare, sul presupposto che egli aveva operato sulla base di norma allora in vigore; ma ciò facendo leva sull'aspetto psicologico della contravvenzione disciplinare, cioè sul presupposto che al notaio non poteva ascriversi alcun comportamento men che corretto sulla base della normativa esistente al momento dell'atto.

7. Effetti della salvezza degli atti posti in essere sulla base dei decreti legge non convertiti. L'attenzione va adesso portata sulla legge che, nel convertire il decreto legge sui trasporti, ha coinvolto nella norma che ha fatto salvi gli atti e gli effetti prodotti dal decreto legge anche tutti i decreti legge non convertiti aventi riferimento ai parcheggi.

Va fatta qui una premessa. Il fatto che i decreti legge per un certo tempo abbiano recato in sé due distinte discipline e il fatto che successivamente le due discipline siano state distinte, non modifica la portata della legge di salvaguardia. Dato il contenuto meramente formale di questa legge, essa trova chiaramente applicazione sia per la parte dei decreti legge concernente i trasporti, sia per la parte dei decreti legge concernente i parcheggi della To-

gnoli. Va infatti chiarito che tutti i decreti legge richiamati dalla norma di salvaguardia si riferiscono anche ai parcheggi.

Ciò posto va fatta un'ulteriore riflessione. Decaduti i decreti legge la disciplina che li concerneva non risulta più applicabile. Nell'ipotesi pertanto che, in costanza dei decreti legge decaduti, il vincolo pertinenziale non sia stato sciolto (cioè non si sia proceduto alla vendita separata del parcheggio rispetto all'appartamento) nessun atto può ormai più essere fatto sulla base della decaduta disciplina.

Il presupposto dell'applicazione della norma di salvezza è pertanto quello che vi sia stato un atto sulla base della disciplina venuta meno. Orbene in tal caso la norma di legge di salvaguardia stabilisce che gli effetti sorti sulla base della disciplina venuta meno conservano la propria efficacia. Che significa ciò? Vuol dire che chi ha comprato il parcheggio separatamente dall'alloggio, purché oltre lo *standard* (in una prima fase), oppure purché residente o dimorante nel comune (in una seconda fase) ha comprato validamente. Ma se ha comprato validamente la salvezza degli effetti realizzati significa anche che il vincolo pertinenziale si è definitivamente sciolto, perché gli effetti del negozio separato proprio a questo tendevano.

In altre parole, ora il bene a parcheggio è definitivamente svincolato dal rapporto pertinenziale e circola indipendentemente dall'appartamento.

8. Conclusioni. Dal discorso sin qui sviluppato si possono trarre le varie conclusioni seguenti:

a) il bene circola ormai separatamente dall'appartamento e può continuare ad essere negoziato come bene autonomo. Non si può più affermare che il bene debba rientrare nel vincolo pertinenziale, perché ciò sarebbe in contrasto con la volontà dei titolari dei due beni, né si saprebbe su quali basi debba essere riaffermato il vincolo pertinenziale, quando una legge ha tenuto fermi gli effetti della rottura del vincolo.

Detto in altre parole: l'atto che ha determinato la rottura del vincolo rappresenta l'effetto voluto dal legislatore con i decreti legge non convertiti e detto effetto è stato fatto salvo dal legislatore ordinario con la legge di salvaguardia. Se l'avvenuta rottura deve mantenere intatto il suo effetto, occorre concludere che non appare possibile ricostituire automaticamente il vincolo

pertinenziale, perché ciò significherebbe frustrare l'effetto creato dal decreto legge decaduto.

b) Resta da vedere quale possa essere la sorte di questo bene-parceggio ormai commerciabile separatamente dall'alloggio cui era destinato.

Non si può affermare che detto bene possa essere ceduto soltanto a favore di soggetti residenti o dimoranti nel comune, perché la norma che prevedeva detta facoltà ormai non è più in vigore. Né si può dire che tale facoltà s'imprima come effetto del negozio posto in essere perché ciò non accade. La condizione che il bene potesse essere venduto a persona residente, infatti, non era condizione che ineriva al bene sotto l'aspetto reale, ma era soltanto una condizione per facultizzare il proprietario del bene assoggettato a vincolo di pertinenza a sciogliere detto vincolo.

In altre parole il requisito della residenza nel comune era requisito per la validità dell'atto, ma non era disciplina che ineriva al bene e quindi non si saprebbe su quali basi costruire un vincolo che più non esiste.

c) Il vincolo di destinazione a parcheggio, invece, resta, perché esso inerisce al bene nella sua entità di bene soggetto a vincoli urbanistici ed edilizi. In altre parole si può fondatamente affermare che il vincolo di destinazione d'uso a parcheggio continui a produrre i suoi effetti, poiché questi ultimi si sono incorporati sul bene qualificandolo urbanisticamente in modo indelebile.

Insomma: il bene può essere venduto a chiunque, non è indispensabile che sia venduto a soggetto residente, ma la destinazione a parcheggio deve continuare.

Si ha in ciò una sorta di compensazione che vale ad equilibrare il mutamento di regime giuridico che entro certi limiti, pur nell'incertezza che governa il mutamento normativo che si è verificato su questa tematica, consente che il bene continui ad assolvere la funzione cui esso era destinato.

Giovanni Casu

(1) Si riportano le norme più importanti della legge Tognoli:

“I proprietari di immobili possono 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. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni (art. 9, primo comma legge 122 del 1989).

“L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1° è soggetta ad autorizzazione gratuita. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il sindaco stesso non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta”. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio” (art. 9, 2° comma legge 122 del 1989).

- (2) Per la prima fase v., da ultimo, l'art. 1, 6° comma del D.L. 30 maggio 1994, n. 326, non convertito, il quale recitava: “Il comma 5 dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 è sostituito dal seguente: 5. I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9, comma 1, del presente articolo, nei limiti delle quantità di cui all'art. 41 *sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.”
- Per la seconda fase v. da ultimo l'art. 15 D.L. 31 gennaio 1995, n. 28, non convertito, il quale modificava l'intero art. 9 della legge 122 del 1989 e al comma 4 di esso nuova versione disponeva: “Gli atti di trasferimento dei parcheggi possono essere disposti esclusivamente a favore di soggetti residenti o dimoranti nel territorio del Comune. Gli atti di cessione a soggetti diversi sono nulli”.
- (3) V. art. 1, 2° comma Legge 30 maggio 1995, n. 204, che così dispone: “restano validi gli atti ed i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi ed i rapporti giuridici sorti sulla base dei decreti-legge 6 agosto 1993, n. 281, 5 ottobre 1993, n. 399, 4 dicembre 1993, n. 498, 2 febbraio 1994, n. 81, 31 marzo 1994, n. 220, 30 maggio 1994, n. 326, 30 luglio 1994, n. 475, 30 settembre 1994, n. 563, 30 novembre 1994, n. 660 e 31 gennaio 1995, n. 28.”
- (4) In questo senso v. BIONDI, *I beni*, in *Trattato di diritto civile italiano*, diretto da VASSALLI, Torino, 1956, pag. 123; PESCATORE, *Della proprietà*, in *Commentario del codice civile redatto a cura di magistrati e docenti*, UTET, 1968, pag. 69; DE MARTINO, *Beni in generale - Proprietà*, in *Commentario SCIALOJA e BRANCA*, Bologna-Roma, 1976, pag. 53.
- (5) In tal senso v. Cass. 22 dicembre 1984, n. 6671, in *Giur. it., Mass.*, 1984, c. 1346.
- (6) Cfr. BIONDI, *Op. cit.*, pag. 131.
- (7) V. Cass. 18 giugno 1951, n. 1592, in *Foro it.*, 1952, I, 1389, con nota di LA TORRE.
- (8) Cfr. IEVA, *Gli spazi destinati a parcheggio nella legge Tognoli e nella legge n. 765 del 1967: discipline e problematiche a confronto*, in *La disciplina degli spazi per parcheggio*, a cura di M. Ieva, Giuffrè, 1992, pag. 65 e segg.; IEVA, voce *Condominio negli edifici*, III, *Parcheggio (destinazione a)*, in *Enc. giuridica*, 1993, pagg. 2 e segg.
- (9) Così espressamente BIONDI, *Op. cit.*, pag. 137; sostanzialmente sullo stesso piano si muove DE MARTINO, *Op. cit.*, pag. 55.
- (10) Cfr. in tal senso Cass. 29 maggio 1978, n. 2702; Cass. 15 giugno 1964, n. 1510, in *Giust. civ.*, 1965, I, 1688; e, da ultimo, Cass. 2 marzo 1994, n. 2041 e Cass. 26 giugno 1989, n. 3103, per la quale il vincolo pertinenziale viene meno anche nel caso che il proprietario dei

due beni (accessorio e principale) ceda a terzi il bene principale, riservandosi la proprietà del bene accessorio.

- (11) Cfr. Corte Cost. 11 ottobre 1983, n. 307, in *Giur. cost.*, 1983, pag. 1974.
- (12) Cfr. per questa puntualizzazione VELLETTI - RUOTOLO, *Decreti legge non convertiti: riflessi sull'attività notarile*, in *CNN-Strumenti*, n. 20 del 1996.
- (13) V. su tutto ciò VELLETTI - RUOTOLO, *Op cit.*

(Riproduzione riservata)