

Un posto auto per chiunque compra un appartamento



Si deve considerare nullo l'atto di compravendita del nuovo fabbricato se non prevede l'uso del posto auto a favore dell'acquirente; il costruttore è tenuto a rispettare il rapporto volumetrico che determina sull'immobile un vincolo a carattere pubblicistico.

La legge **[1]** stabilisce che, negli immobili di nuova costruzione, ad ogni acquirente di appartamento va garantito un posto auto in misura non inferiore a **1 m quadro per ogni 20 m cubi** di superficie acquistata. In pratica, il costruttore deve riservare appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a tali volumi.

Pertanto, è nullo l'**atto di compravendita** della nuova costruzione nella parte in cui non prevede l'uso del posto auto da parte del neo acquirente. Infatti, il venditore deve rispettare il rapporto volumetrico che determina un vincolo a carattere pubblicistico.

Lo ha precisato la Cassazione in una sentenza di questa mattina **[1]**.

La Corte non ignora che il susseguirsi di interventi legislativi incidenti sulla limitazione dell'autonomia privata in ordine alle dimensioni degli spazi e al regime di circolazione ha determinato l'esistenza di diverse tipologie di parcheggio, ma proprio l'ammissione di parte ricorrente di aver rispettato il rapporto volumetrico crea un **vincolo a carattere pubblicistico** e il **diritto d'uso** in favore dei condomini.

La conseguenza è la **nullità** del contratto di vendita che non prevede tale inderogabile destinazione.