

“Diritto privato delle regioni”: quale compatibilità costituzionale?

di Luigi D'Angelo *
(22 marzo 2010)

In una recente decisione del giudice delle leggi - peraltro oggetto di commento adesivo da parte di un'autorevole dottrina¹ - si è ritenuta del tutto compatibile con l'art. 117, comma 2, lett. l), Cost., la disposizione legislativa regionale “integrativa” del catalogo degli atti soggetti a trascrizione ex art. 2645 c.c..

In particolare, la Regione Liguria con la L. n. 16/2008 ha previsto che la realizzazione di parcheggi a pertinenza di unità immobiliari, può non essere assoggettata a contributo di costruzione purchè risulti formalizzato e trascritto il relativo atto di asservimento (art. 19, comma 2).

Afferma la Consulta che la novella regionale *de qua* non costituisce affatto violazione della competenza legislativa esclusiva dello Stato in materia di ordinamento civile e ciò per due ordini di ragioni: 1) in primo luogo l'art. 2645 c.c. comporta “*il superamento del principio, largamente accolto sotto il vigore del precedente codice civile, del carattere tassativo degli atti da trascrivere*”, potendo pertanto essere oggetto di trascrizione anche atti non espressamente contemplati dalla legge “*purchè producano gli stessi effetti degli atti previsti in modo esplicito*”; 2) in secondo luogo l'atto rilevante nel caso di specie, si legge, è produttivo di un effetto qualificabile quale diritto reale d'uso di natura pubblicistica - come dalla Cassazione più volte affermato - e dunque, essendo equiparabile ad un atto costitutivo di un “*diritto di uso sopra beni immobili ... soggetto a trascrizione in quanto rientrante nel catalogo degli atti contemplati dall'art. 2643 c.c.*”, lo stesso può essere pacificamente trascritto stante, appunto, l'equivalenza di effetto prodotto rispetto ad un atto trascrivibile “tipico”.

Occorre precisare, tuttavia, che il ragionamento impostato dalla Corte Costituzionale prende le mosse da una considerazione che appare significativa: si afferma al punto 5) del “Considerato in diritto” che “*Si deve premettere che il ricorrente non censura le norme regionali impugnate nella parte in cui prevedono gli atti di asservimento, con il relativo vincolo pertinenziale. La legittimità di tali atti non è messa in dubbio sotto alcun profilo*”.

Orbene, deve essere rammentato al riguardo che il legislatore nazionale con la L. n. 246/2005 (art. 12, comma 9) ha modificato l'art. 41 *sexies*, comma 2, L. n. 1150/1942 e s.m. il quale, oggi, così recita: “*Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse*”².

Una considerazione sistematica di tutte le circostanze rassegnate porta ad evidenziare due punti fondamentali.

¹ Corte Costituzionale, 4 dicembre 2009, n. 318 commentata da A.M. BENEDETTI, *Trascrizione e norme regionali: un'apertura al “diritto privato delle regioni”*, in www.forumcostituzionale.it.

² Il comma 1, dell'art. 41 *sexies* citato, invece, stabilisce 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 dieci metri cubi di costruzione*”.

In primo luogo, correttamente la Consulta non rileva alcuna violazione della competenza legislativa statale in materia di ordinamento civile in quanto non risulta nella specie censurata la norma regionale nella parte in cui legifera in deroga al precetto da ultimo citato laddove il legislatore statale, nel risolvere un contenzioso di antica origine, innova l'ordinamento civile escludendo la natura pertinenziale degli spazi a parcheggio o comunque il loro essere oggetto di un diritto reale d'uso. Alla luce della novella del 2005 non sembra peregrino qualificare come "eversiva" una legge regionale che reintroduca la qualifica pertinenziale degli spazi a parcheggio o addirittura il loro essere oggetto di diritti reali. Ma una censura in tal senso, non risulta avanzata con l'impugnazione spiccata.

In altri termini, ciò che "regge" la decisione del giudice delle leggi quanto a non travalicamento regionale della materia "ordinamento civile" è l'assunto per cui, ritenuto pacifico ed incontestato il configurarsi di un diritto reale d'uso sugli spazi a parcheggio e costituenti pertinenza a favore dei proprietari degli immobili di nuova costruzione, l'atto di asservimento produttivo di un effetto legale tipico ai fini della trascrizione, nulla innova nel vigente quadro ordinamentale civilistico.

Pare, insomma, che la materia della trascrizione rappresenti un falso problema poiché, lungi dal potersi discorrere di un "diritto privato delle regioni", si è semplicemente affermato che allorquando viene in considerazione un effetto legale contemplato dall'ordinamento (non messo in dubbio) e legittimante la trascrivibilità del relativo atto costitutivo, l'onere della trascrizione è comunque rimesso all'interessato. Se viene incentivato il ricorso alla pubblicità immobiliare per ipotesi comunque già (considerate) ammesse a livello di legislazione statale, non per questo può parlarsi di una deroga all'ordinamento civile.

Non a caso, la Consulta precisa - con riferimento alla seconda censura di costituzionalità della legge regionale e relativa alla supposta creazione di una nuova fattispecie imponibile (pagamento imposta ipotecaria) in conseguenza della trascrizione, in violazione dell'art. 117, comma 2, lett. e) - che *"l'obbligo di pagare l'imposta ipotecaria non configura alcuna nuova fattispecie imponibile, ma costituisce soltanto un effetto legale della normativa tributaria vigente nella materia de qua"*.

Come dire, se la fattispecie (effetto legale tipico dell'atto di asservimento) è già oggetto di disciplina statale - ma come visto, così non è - non si vede come possa discettarsi nei termini di una modifica al vigente tessuto legislativo.

Sembra quindi significativo, alla luce delle considerazioni rassegnate, l'*incipit* del ragionamento dei giudici costituzionali laddove si premurano di sottolineare che *"il ricorrente non censura le norme regionali impugnate nella parte in cui prevedono gli atti di asservimento, con il relativo vincolo pertinenziale. La legittimità di tali atti non è messa in dubbio sotto alcun profilo"*.

In secondo luogo, tutto quanto osservato costituisce oggetto di considerazione anche da parte della Regione Liguria che nei propri atti difensivi afferma che la disposizione censurata si limita a sancire un'agevolazione sotto il profilo urbanistico-edilizio se il costruttore ritiene di formalizzare l'atto di asservimento del parcheggio all'unità immobiliare di nuova realizzazione *"sicchè resta ferma la sua facoltà di non formalizzare l'asservimento in applicazione dell'art. 12, comma 9, L. n. 246/2005"* (punto 4. del "Ritenuto in fatto").

Ma, l'asservimento *de quo*, è dal legislatore statale espressamente inibito e con la più ampia formula (recita l'art. 12, comma 9, L. n. 246/2005 "*Gli spazi per parcheggi realizzati ... non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta ...*").

Nell'ottica dello stesso legislatore regionale, pertanto, pare comunque esservi una deroga all'ordinamento civile e concernente non tanto il regime della trascrizione ma, più incisivamente, il disposto dell'art. 12, comma 9, L. n. 246/2005 sopra riportato. La trascrizione dell'atto di asservimento diviene mero strumento per "derogare" al precetto legislativo statale in punto di non qualificabilità degli spazi a parcheggio quali vincoli pertinenziali/oggetto di diritto reale d'uso.

Ma, a ben vedere, una disposizione statale che esclude espressamente una certa "qualifica" civilistica di una fattispecie per di più introdotta in via pretoria (natura ed uso degli spazi a parcheggio), non sembra possa soffrire deroghe seppure limitate in un certo ambito territoriale.

Se l'effetto legale di un certo atto giuridico (asservimento) ed avente un certo oggetto (spazi a parcheggio) è escluso *ex lege*, quelle norme regionali derogatorie si configurano come "eversive" dell'ordinamento civile: diversamente, d'altronde, si concederebbe che una legge regionale possa consentire all'autonomia privata - esplicabile soltanto in un certo territorio - di costituire diritti reali atipici (appunto, il diritto reale d'uso sugli spazi pertinenziali a parcheggio), atipici poiché non contemplati dall'ordinamento nazionale nonché in quanto "derogatori" del principio di tipicità e *numerus clausus* dei diritti reali.

In sostanza la norma regionale in argomento sarebbe doppiamente derogatoria rispetto ai precetti della materia "ordinamento civile": una prima volta perché in deroga con l'art. 12, comma 9, L. n. 246/2005, una seconda volta poiché legittimante i privati a costituire diritti reali atipici.

Ancora. Altra deroga apportata dalla legge regionale sarebbe quella all'art. 817 c.c. rubricato "Pertinenze" per come interpolato dalla citata legge statale del 2005: se espressamente viene esclusa la qualifica di pertinenze a favore delle rispettive unità immobiliari degli spazi a parcheggio, non sfugge che una diversa qualificazione non può che "innovare" l'ordinamento privatistico.

Portando ad ulteriore svolgimento l'impostazione esegetica proposta dovrebbe altresì essere affermato - contrariamente a quanto ritenuto da illustre dottrina su di un piano più generale - che la disposizione regionale *de qua*, lungi dall'essere suscettibile di inquadarsi in quelle leggi regionali "integrative" ovvero suscettibili di arricchire le cause di nullità del contratto (art. 1418, comma 1, c.c.), le fonti di integrazione (art. 1374 c.c.), i limiti all'autonomia privata (1322, comma 1, c.c.), dovrebbe invero essere configurata quale "legge" ex art. 1423 c.c., norma ai sensi della quale il contratto nullo non può essere convalidato "*se la legge non dispone diversamente*".

Il che, però, rappresenterebbe il più palese capovolgimento dell'ordinamento civile da parte di una legge regionale: se è vero, come visto, che gli atti di asservimento in discorso sono vietati dalla legge statale o comunque "rifiutati" dall'ordinamento civile quanto a produzione dell'effetto legale "diritto reale d'uso" o qualificazione pertinenziale del bene giuridico "spazi a parcheggio", è vero anche che gli atti contrari a detto precetto non possono che configurarsi *tamquam non esset*.

Ecco allora che la norma regionale ne consentirebbe una convalida ex art. 1423 c.c. in spregio, però, alle regole positive che costituiscono le fondamenta della materia "ordinamento del diritto civile".

* Avvocato - studiolegale.dangelo@libero.it

Forum di Quaderni Costituzionali

stituzionali