

Sentenza: 30 novembre 2009, n. 318

Materia: governo del territorio

Limiti violati: articolo 117, secondo comma, lettere e) ed l), della Costituzione

Giudizio: legittimità costituzionale in via principale

Ricorrente: Presidente del Consiglio dei Ministri

Oggetto: articoli 19, comma 2, e 73, comma 3, della legge della Regione Liguria 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia).

Esito: Infondatezza delle questioni.

Estensore nota: Paola Garro

Il Presidente del Consiglio dei ministri ha sollevato la questione di legittimità costituzionale nei confronti di due disposizioni della legge della Regione Liguria 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia), per ritenuto contrasto con l'art. 117, secondo comma, lettere e) ed l), della Costituzione.

La prima delle due norme censurate è l'art. 19, comma 2, che, nel prevedere la realizzazione di parcheggi privati negli edifici di nuova costruzione aventi destinazione residenziale, stabilisce la «formalizzazione dell'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare», disponendone la trascrizione nei registri immobiliari.

Per il Governo, la norma regionale introduce un'ipotesi di trascrizione non prevista dalla legislazione statale, alla cui competenza è riservata la disciplina della pubblicità immobiliare. Gli atti di asservimento in questione, infatti, non sono inclusi nell'elenco di quelli soggetti a trascrizione, di cui agli artt. 2643 e 2645 del codice civile, mentre la legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.P.R. 15 giugno 1959, n. 393), pur prevedendo nell'art. 9 il vincolo pertinenziale tra parcheggi e immobili, nulla dispone in merito alla possibilità di trascrivere il predetto vincolo. Inoltre, il decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale), prevede per tutti gli atti di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione nei registri immobiliari, l'assolvimento dell'imposta ipotecaria. Ne consegue l'obbligo di pagamento dell'imposta ipotecaria anche per l'ipotesi della trascrizione di cui si tratta, ancorché non prevista dalla norma statale, con conseguente introduzione di una nuova fattispecie imponibile, anch'essa non disciplinata dalla norma statale.

L'altra norma censurata è l'art. 73, comma 3, della legge ligure, secondo il quale l'amministrazione civica può disporre nel regolamento edilizio l'obbligo di subordinare il rilascio del titolo abilitativo al preventivo asservimento dei terreni

a favore del Comune mediante atto da trascrivere nei registri immobiliari. Secondo il ricorrente, anche tale disposizione introdurrebbero un'ipotesi di trascrizione non prevista dalla legge statale, cui è riservata la disciplina della pubblicità immobiliare.

Per la difesa erariale, pertanto, entrambe le disposizioni impugnate si porrebbero in contrasto con l'art. 117, secondo comma, lettere e) ed l), della Costituzione, in materia di sistema tributario e di ordinamento civile.

La Corte ritiene infondate le censure sollevate.

L'art. 2643 prevede una serie di atti che devono essere resi pubblici attraverso la trascrizione, i cui effetti sono disciplinati dal successivo art. 2644; l'art. 2645, sotto la rubrica «Altri atti soggetti a trascrizione», dispone: «Deve del pari rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'art. 2643, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi». La norma, riferendosi ad *ogni altro atto o provvedimento* destinato a produrre gli effetti indicati, esclude il carattere tassativo dell'elencazione degli atti da trascrivere contenuta nell'art. 2643, con la conseguenza che possono essere trascritti anche atti non espressamente contemplati dalla legge purché producano gli stessi effetti degli atti previsti in modo esplicito. La Consulta ricorda che la giurisprudenza di legittimità ha qualificato il vincolo gravante sulle aree a parcheggio come diritto reale d'uso, di natura pubblicistica, che la legge pone a favore dei condomini del fabbricato cui accede e limita il diritto di proprietà dell'area. Così qualificato, il predetto vincolo di destinazione è senz'altro assimilabile, quanto agli effetti che ne derivano, al «diritto di uso sopra beni immobili», il cui atto costitutivo o modificativo è soggetto a trascrizione, in quanto rientrante nell'elenco degli atti previsti dall'art. 2643 cod. civ. Pertanto, anche l'atto di asservimento che costituisce quel vincolo va trascritto, a sensi dell'art. 2645 cod. civ. La stessa Corte, in precedenza, con riferimento ad una norma della legge della Regione Lazio 6 dicembre 2001, n. 31 (Tutela e valorizzazione dei locali storici), diretta a subordinare l'erogazione di determinati finanziamenti ad «apposito atto d'obbligo unilaterale prodotto dai soggetti beneficiari dei finanziamenti, da trascrivere, nel rispetto della normativa vigente, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari», aveva osservato che «la trascrizione di atti del genere, costitutivi dei suddetti vincoli, appare pacificamente ammessa dalla normazione nazionale sulla trascrizione nei registri immobiliari, per effetto di leggi speciali statali o regionali, nell'ambito delle materie di competenza delle regioni, che prevedano la costituzione di vincoli di destinazione» (sentenza n. 94 del 2003). Poiché le due norme censurate rientrano nell'ambito di un intervento legislativo posto in essere dalla Regione Liguria nell'esercizio della competenza legislativa concorrente, relativa al governo del territorio, non hanno introdotto ipotesi di trascrizione non previste dalla normazione statale, ma si collocano appunto nel quadro di detta legislazione. La circostanza poi che alla trascrizione dell'atto consegua l'obbligo di pagare l'imposta ipotecaria non configura una nuova fattispecie imponibile, come denunciato dal ricorrente, ma costituisce soltanto un effetto legale della normativa tributaria vigente.