

Ok alla vendita separata per i box auto «Tognoli»

Angelo Busani

PAGINA A CURA DI

Angelo Busani

Emanuele Lucchini Guastalla

Liberalizzazione anche per i parcheggi. Il decreto Semplificazioni (Dl 9 febbraio 2012, n. 5) innova la disciplina inerente il divieto di vendere i cosiddetti "parcheggi Tognoli" su area privata: per questa tipologia di posti auto, dal 10 febbraio 2012 la proprietà può essere trasferita a patto che il parcheggio oggetto della cessione sia contestualmente destinato a pertinenza di un'altra unità immobiliare collocata nello stesso Comune.

Le tipologie

Per comprendere appieno la novità legislativa, occorre preventivamente compiere un excursus sulle possibili tipologie di parcheggio con le quali si può avere a che fare. Il catalogo può essere così riassunto:

e parcheggi della "legge ponte": sono gli spazi destinati a parcheggio di cui debbono essere obbligatoriamente dotate le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (la cosiddetta legge ponte, perché fece da "ponte" tra la legge urbanistica fondamentale, e cioè la legge 1150/1942, e la cosiddetta legge Bucalossi, vale a dire la legge 10/1977). La legge 765/1967 introdusse l'articolo 41-sexies della legge 1150/1942, secondo il quale, considerando la sua attuale versione, «nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione»;

r parcheggi della legge Tognoli su area privata: sono disciplinati dall'articolo 9, comma 1, legge 24 marzo 1989, n. 122 (nota come legge Tognoli, dal cognome del suo fautore), secondo il quale negli edifici – sia di proprietà individuale che di proprietà condominiale – si possono realizzare parcheggi, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, nel sottosuolo del fabbricato, nei locali siti al piano terreno del fabbricato nonché nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato;

t parcheggi della legge Tognoli su area pubblica: sono i parcheggi disciplinati dall'articolo 9, comma 4, legge 122/1989, secondo il quale i Comuni possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi (Pup), la realizzazione di posti auto, su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, da destinare a pertinenza di immobili privati, concedendo il diritto di superficie dell'area pubblica ai privati interessati, a imprese, società o cooperative di costruzione (tutti soggetti che, una volta realizzati i box, li cedono a coloro che possono destinarli a pertinenza di proprie unità immobiliari);

u parcheggi diversi da quelli sopra elencati.

La «circolazione»

È indispensabile tenere distinte le prime tre categorie dalla quarta, in quanto i parcheggi di quest'ultimo tipo non soffrono vincoli in ordine alla loro vendibilità, mentre le prime tre categorie hanno pesanti limitazioni.

I parcheggi della legge ponte, a fronte di un tortuoso iter legislativo e giurisprudenziale – culminato nella legge 28 novembre 2005, n. 246 – sono di libera trasferibilità, ma sono comunque gravati da un vincolo urbanistico di destinazione a parcheggio. Resta poi aperto il tema se l'asservimento obbligatorio di questi spazi al servizio dell'edificio di cui essi fanno parte, qualora realizzatosi prima del 16 dicembre 2005 (giorno di entrata in vigore della legge 246/2005) dispieghi ancor oggi il suo effetto (si veda l'articolo in basso nella pagina).

La semplificazione

È solo sui parcheggi della legge Tognoli che incide dunque il Dl Semplificazioni del 2012, in vigore dal 10 febbraio scorso. In precedenza, sia i parcheggi "Tognoli-privati" sia i parcheggi "Tognoli-pubblici" erano accomunati dalla previsione secondo la quale «essi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli» (articolo 9, comma 5, legge 122/1989). Con il Dl Semplificazioni si ha una divaricazione:

- la proprietà dei parcheggi "Tognoli-privati" «può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali» a condizione che vi sia una «contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune»;

- il regime dei parcheggi "Tognoli-pubblici" rimane invece invariato: essi non sono trasferibili se non insieme alla unità immobiliare a cui sono destinati quali pertinenze. Se dunque il parcheggio fosse venduto senza l'appartamento o se l'appartamento fosse trasferito con esclusione del parcheggio, il contratto di compravendita sarebbe nullo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le situazioni possibili

STANDARD REALIZZATI PRIMA DEL 16 DICEMBRE 2005

Articolo 41-sexies,
legge 1150/1942

Sono liberamente vendibili
ma devono necessariamente
essere concessi in utilizzo
agli abitanti dell'edificio

STANDARD REALIZZATI DAL 16 DICEMBRE 2005

Articolo 41-sexies,
legge 1150/1942 e articolo 12, comma 9, legge 246/2005

Sono liberamente vendibili
e non devono essere necessariamente destinati all'uso
degli abitanti dell'edificio

«TOGNOLI» IN DIRITTO DI SUPERFICIE SOPRA O SOTTO AREA PUBBLICA

Articolo 9, comma 4,
legge 122/1989

Sono vendibili solo unitamente all'appartamento
a cui pertinenza sono destinati

«TOGNOLI» IN AREA PRIVATA

Articolo 9, comma 1,
legge 122/1989

Sono vendibili separatamente dall'appartamento solo se destinati
a pertinenza di altro appartamento

DIVERSI DAI PRECEDENTI

—

Sono liberamente vendibili,
senza condizioni

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati