

Box e casa, vendita indipendente

La cessione del posto auto è un'alternativa per fare cassa

Pagina a cura
DI ALESSANDRO CASSANO
E GIANFRANCO DI RAGO

Doppia chance per gli immobili con il posto auto. Sempre più spesso l'acquisto del box rappresenta un'esigenza legata alla carenza di parcheggi nelle città o una valida occasione di investimento. Ma, soprattutto in periodi di crisi economica, la vendita del garage separata da quella dell'immobile può costituire un'alternativa per avere a disposizione maggiore liquidità. Occorre però prestare attenzione perché non tutti i tipi di parcheggio sono liberamente commerciabili, essendo a volte vincolati alla cessione dell'appartamento. Infatti attualmente si possono contare tre tipologie di spazi riservati alla sosta delle auto, ciascuno distinto da una peculiare disciplina giuridica.

I parcheggi ponte. Già nel lontano 1967 il legislatore si era preoccupato di porre un freno al fenomeno della sosta delle autovetture in strada. Infatti l'art. 18 della legge n. 765/67 (c.d. legge ponte, perché doveva costituire una sorta di passaggio tra la legge urbanistica n. 1150/42 e la successiva riforma del settore) aveva introdotto l'art. 41-sexies nella legge del '42, imponendo l'obbligo di riservare appositi spazi per parcheggi nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle stesse in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni 20 metri cubi, misura poi ridotta a un metro quadrato ogni 10 metri cubi. In mancanza di tale previsione nel progetto di fabbricazione il comune, anche oggi, non può quindi rilasciare il relativo permesso di costruire. La giurisprudenza si è preoccupata per anni di fare in modo che potesse essere tutelato lo scopo della legge ponte anche successivamente alla fase progettuale dei nuovi palazzi. Infatti dopo la costruzione vi era il pericolo che, mediante la circolazione del bene immobile tra i privati, il posto auto mutasse la propria destinazione d'uso lasciando il nuovo edificio privo di parcheggi sufficienti per tutti i residenti dello stabile, così vanificando la finalità dell'art. 41-sexies. I giudici hanno quindi sempre ritenuto che detto articolo fosse vincolante non solo per la p.a., che poteva rilasciare l'autorizzazione a costruire solo ove fossero stati previsti dei parcheggi, ma anche per i privati, che dopo l'acquisto dell'appartamento erano tenuti a mantenere la destinazione d'uso del posto auto, sussistendo tra i due beni un preciso vincolo pertinenziale.

La legge di semplificazione del 2005. La definitiva soluzione del problema inter-

IL REGIME GIURIDICO			
TIPOLOGIA DEI BOX LE FATTISPECIE	c.d. parcheggi ponte	c.d. parcheggi Tognoli	c.d. parcheggi liberi
	Sono regolati dalla legge n. 765/67 e successive modifiche che, all'art. 41-sexies, impone l'obbligo di riservare appositi spazi per parcheggi nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza delle stesse in misura non inferiore a un metro quadrato ogni 10 metri cubi. In mancanza di tale previsione nel progetto di fabbricazione il comune non può rilasciare il permesso di costruire	Sono regolati dalla legge n. 122/89 che incentiva la realizzazione di aree destinate a parcheggi per gli edifici già costruiti ove risulti difficile ricavare dei posti auto nelle aree adiacenti. L'art. 9 di detta legge prevede una serie di agevolazioni procedurali e di natura fiscale	Sono i parcheggi che non rientrano nelle precedenti categorie e quelli costruiti in forza della legge Tognoli e successivamente venduti sfruttando le deroghe concesse da alcuni decreti legge della metà degli anni 90 mai convertiti in legge. Quest'ultima tipologia di parcheggio può considerarsi liberamente trasferibile ai sensi dell'art. 1 della legge n. 204/95
LA DISCIPLINA DI VENDITA	In seguito alla legge n. 246/05 i c.d. parcheggi ponte, anche se costruiti prima del 16 dicembre 2005, sono liberamente cedibili poiché l'art. 12 ha precisato che non esiste alcun vincolo né pertinenziale né di uso con l'immobile principale	I c.d. parcheggi Tognoli sono strettamente vincolati all'immobile principale di cui costituiscono una pertinenza e non possono quindi essere trasferiti senza l'appartamento	I c.d. parcheggi liberi sono alienabili anche disgiuntamente dall'appartamento di proprietà non essendo presente alcun vincolo pertinenziale con quest'ultimo



pretativo relativo all'obbligatorietà dell'alienazione congiunta dell'appartamento e del posto auto giunge nel 2005, con la legge di semplificazione n. 246, che ha modificato il citato art. 41-sexies precisando che i predetti spazi per parcheggi non sono gravati da alcun vincolo pertinenziale e possono essere trasferiti autonomamente dall'appartamento. L'intento del legislatore del 2005 è stato chiaramente quello di liberalizzare la commercializzazione di questo tipo di immobili. Dopo l'entrata in vigore della legge n. 246 era sorto però il problema relativo all'applicabilità della norma in questione per gli edifici la cui costruzione e relativa vendita era precedente alla legge di semplificazione. Non era chiaro, infatti, se la liberalizzazione riguardasse solo gli immobili costruiti e venduti successivamente all'entrata in

vigore della legge di semplificazione o se la stessa coinvolgesse anche gli immobili già realizzati. Ancora una volta è stata la giurisprudenza a fornire una risposta, chiarendo come possano essere oggetto di cessione autonoma anche le aree di parcheggio realizzate prima del 2005 ma come, al contrario, eventuali atti invalidi di cessione realizzati prima di tale data non possano ritenersi sanati in ragione del valore non retroattivo della legge di semplificazione.

I parcheggi Tognoli. Con l'introduzione della c.d. legge ponte solo gli immobili costruiti dopo il 1967 erano obbligatoriamente dotati di spazi riservati a parcheggio. Ma il legislatore, volendo evitare una disparità con gli edifici costruiti precedentemente, volle incentivare i proprietari degli stabili più vecchi a ricavare delle aree

pertinenziali per il ricovero delle proprie auto. Il principale problema da affrontare era quello di individuare uno spazio adeguato poiché in molti casi risultava arduo, specie per gli edifici siti nei centri urbani, ricavare degli spazi liberi nelle aree adiacenti. Nacque così un'altra tipologia di parcheggi che è quella disciplinata dalla legge n. 122/89 (c.d. legge Tognoli). Essa prevede la facoltà per i condomini di ricavare nel sottosuolo dei fabbricati o nei locali esistenti al piano terreno degli spazi da destinare a parcheggio. Questa possibilità è incentivata da agevolazioni fiscali e da una procedura amministrativa snella e veloce che richiede solo una semplice e gratuita autorizzazione comunale che può essere data anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. Da segnalare poi come il giudice amministrativo ne abbia reso ancora più semplice la realizzazione, permettendo la deroga delle norme sulle distanze tra le proprietà.

Dalla costruzione di questo tipo di parcheggi però nasce un rigido vincolo con l'immobile principale cui gli stessi accedono quale pertinenza ex lege che rende nulla la vendita del nuovo spazio disgiuntamente dall'immobile principale. In questi casi se il rogito prevede la vendita dell'appartamento senza fare menzione del posto auto l'atto è valido ma trasferisce anche

il diritto di proprietà del parcheggio. Se, invece, il contratto prevede la vendita dell'appartamento, ma riserva la proprietà dello spazio auto al venditore, l'atto è valido, ma deve ritenersi nulla la clausola di riserva della proprietà. Infine, se il rogito trasferisce la proprietà del solo parcheggio l'atto è radicalmente nullo. La c.d. legge Tognoli non trova ostacolo nemmeno nella disciplina che regola il condominio. Infatti ai sensi dell'art. 1117 c.c. il suolo su cui sorge il palazzo è di proprietà comune e la stessa si estende anche al sottosuolo ai sensi dell'art. 840 c.c. Inoltre i condomini che volessero procedere alla realizzazione di detti parcheggi devono adottare la decisione in sede di assemblea condominiale e, sebbene si tratti di un'innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c., la legge dell'89 prevede una maggioranza ridotta, ovvero quella degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

I parcheggi liberi. Da quanto sin qui detto risulta che i parcheggi non vendibili singolarmente sono soltanto quelli costruiti in applicazione della c.d. legge Tognoli, a prescindere dalla data di realizzazione dell'immobile. Si dovrà invece fare riferimento alla data della cessione per valutare la validità di contratti che abbiano inteso trasferire la proprietà di posti auto costruiti prima del 2005. Occorre però dire che il governo, per attenuare la rigidità del vincolo imposto ai c.d. parcheggi Tognoli, aveva emanato una serie di decreti legge a metà degli anni 90 che ne liberalizzavano la commerciabilità. Tuttavia tali decreti, non essendo stati convertiti, hanno perso la loro efficacia. Si era venuto così a creare il problema della validità delle vendite dei parcheggi avvenute sfruttando la deroga in questione. L'empasse è stato poi risolto la successiva legge n. 204/95, il cui art. 1 dispone la libera cedibilità dei posti auto già venduti in forza dei predetti decreti legge, salvo prevedere che non venga mutato il vincolo di destinazione imposto al parcheggio (ossia che lo stesso non venga utilizzato in modo diverso). Tutti gli altri spazi destinati a parcheggio che non rientrano in queste discipline possono quindi considerarsi parcheggi liberi e sono quindi trasferibili senza che sia necessario vendere anche l'appartamento, non sussistendo tra i due beni alcun vincolo né pertinenziale né di destinazione.