

Immobili

Vincolo pertinenziale ancora valido per i parcheggi standard ante 2005

Le regole di trasferibilità variano in base al regime applicabile agli immobili

Stampa

di Angelo Busani

14 Novembre 2022

La trasferibilità degli spazi per parcheggio è da sempre un rebus complicatissimo: da ultimo, è intervenuta la sentenza n. 31799 del 27 ottobre scorso, con la quale la Cassazione ha deciso che gli spazi di parcheggio realizzati come standard urbanistico delle nuove costruzioni anteriormente alla legge 246/2005 (sono i cosiddetti “parcheggi-standard” o parcheggi della “legge ponte”) sono tuttora gravati dal vincolo di pertinenzialità rispetto all’edificio cui sono asserviti. Ne consegue che: questi spazi per parcheggio sono vendibili separatamente dalle unità che compongono l’edificio, ma tuttavia essi rimangono asserviti all’edificio; è nullo il contratto con cui si vendono gli spazi di parcheggio disgiuntamente dall’edificio al quale sono asserviti se viene pattuita la sottrazione dei parcheggi alla loro destinazione all’edificio cui pertengono; il contratto nullo si intende integrato ex lege con il riconoscimento del diritto d’uso del parcheggio a vantaggio dell’edificio al cui servizio i parcheggi sono stati realizzati.

Le tipologie di parcheggio

Per comprendere bene questa materia, occorre compiere un excursus sulle possibili tipologie di parcheggio con le quali si può avere a che fare.

1 Parcheggi della “legge ponte”. Sono gli spazi per parcheggio che debbono esistere come standard urbanistico nelle costruzioni realizzate dopo l’emanazione della legge 765/1967 (la cosiddetta “legge ponte”, perché fu un tramite tra la legge urbanistica 1150/1942 e la sua innovazione contenuta nella legge 10/1977, cosiddetta “legge Bucalossi”). La legge 765 introdusse l’articolo 41-sexies della legge 1150, secondo il quale «nelle nuove costruzioni ... debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni venti» (oggi dieci) «metri cubi di costruzione».

2 Parcheggi della legge Tognoli su area privata. L’articolo 9, comma 1, della legge 122/1989 (nota come “legge Tognoli”, dal cognome del suo fautore) prevede che negli edifici – sia di proprietà individuale che di proprietà condominiale – si possano 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.

3 Parcheggi della legge Tognoli su area pubblica. L’articolo 9, comma 4, della legge 122/1989 stabilisce che i Comuni possano 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 possono cedere a coloro che li destinano a pertinenza di proprie unità immobiliari).

La legge di semplificazione

Il regime dei parcheggi Tognoli venne semplificato con il decreto legge 5/2012. 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).

Il Dl 5/2012 effettuò una distinzione:

la proprietà dei parcheggi “Tognoli-privati” «può essere trasferita» 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” è rimasto invece invariato: essi non sono trasferibili se non insieme alla unità immobiliare a cui sono destinati quali pertinenze; se dunque questo parcheggio sia venduto senza l'appartamento cui pertiene o se l'appartamento sia trasferito con esclusione del parcheggio, il contratto di compravendita è nullo.

REGOLE SULLA CESSIONE DEI POSTI AUTO

1 - La trasferibilità

Le limitazioni

La trasferibilità degli spazi per parcheggio è molto complicata in quanto, accanto a quelli liberamente trasferibili, esistono non pochi casi in cui la circolazione dei parcheggi (coperti o scoperti) soffre pesanti limitazioni, delle quali occorre tenere conto in quanto può verificarsi l'evenienza di comprare un'area gravata da un diritto altrui oppure di stipulare contratti affetti da nullità

2 - La legge ponte

Lo spazio minimo

Dal punto di vista cronologico occorre guardare ai parcheggi della “legge ponte”: la legge 765/1967 impone, nelle nuove edificazioni, di destinare a parcheggio uno spazio di un metro quadrato per ogni dieci metri quadrati di costruzione.

Ne consegue che l'utilizzo di questo spazio per parcheggio non può essere in alcun modo sottratto all'edificio cui il parcheggio compete

3 - Tognoli/privati

Il requisito della pertinenza

Vanno poi osservati i “parcheggi Tognoli”, che si distinguono in “pubblici” e “privati”.

I parcheggi “privati” sono realizzati nel sottosuolo di un edificio o nella sua area cortilizia. Devono essere di pertinenza di un appartamento, quindi, se un parcheggio è venduto separatamente da un appartamento, l'acquirente deve comunque aggregarlo a un appartamento.

4 - Tognoli/pubblici

Il legame con l'alloggio

Infine vanno considerati i “parcheggi Tognoli pubblici”, realizzati in diritto di superficie su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Una volta costruiti, sono vendibili solamente se accorpati a un appartamento e successivamente non si può vendere l'appartamento senza il box e viceversa il box non si può vendere se non unitamente all'appartamento.