

AGEVOLAZIONI

Le recenti evoluzioni normative nella cessione dei parcheggi “Tognoli”

di Luca Caramaschi

Con riferimento ad una disciplina risalente a venticinque anni fa, quella cioè relativa ai **vincoli di trasferibilità** dei **parcheggi** costruiti in base alla cosiddetta **Legge “Tognoli”**, il legislatore nel corso dell’ultimo triennio ha apportato una serie di modifiche normative finalizzate ad incentivare maggiormente gli scambi di **box auto** e parcheggi realizzati all’interno degli edifici privati. Vediamo, quindi, quali sono in dettaglio le modifiche introdotte alla L. n. 122/1989 e quali sono le **possibilità** oggi concesse agli operatori.

Con **l’art. 9 della Legge n.122/89 (c.d. “Legge Tognoli”)** il legislatore ha introdotto una disciplina **derogatoria** delle norme urbanistiche comunali, al fine di incentivare la **realizzazione** di posti auto per le costruzioni preesistenti che ne sono sprovviste. Tali **parcheggi** possono essere realizzati secondo tre modalità:

- nel **sottosuolo** dei fabbricati, nei locali siti al piano terreno (che vengono così a mutare la destinazione d’uso) o nel sottosuolo di aree **pertinenziali** esterne al fabbricato;
- su **aree comunali** o nel loro sottosuolo con concessione del **diritto di superficie** a singoli privati o a cooperative edili (art. 9, comma 4);
- su **aree esterne** condominiali, da parte di singoli condomini (art. 9, comma 3).

In tutti e tre i casi la legge, all’art. 9, comma 5, istituiva un **vincolo di pertinenzialità** tra l’unità immobiliare e il **parcheggio** secondo il quale “*I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall’unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.*”

Occorre tuttavia precisare che la stessa legge disciplina, invece, all’art. 2, un’altra **categoria di parcheggi**, vale a dire quelli da ricavare necessariamente in caso di realizzazione di nuove costruzioni; in particolare l’art. 2 citato ha sostituito l’art. 41-sexies della L. n. 1150/1942, aumentando la quantità di superficie a **parcheggio** necessaria per le **nuove costruzioni** (da 1 mq ogni 20 mc di costruzione, a 1 mq ogni 10 mc.).

Tornando alla prima disposizione, andiamo a verificare quali sono stati gli interventi che nel corso degli anni hanno **modificato** il richiamato articolo 9 della **“Legge Tognoli”**.

Una prima importante **modifica** va ricollegata alla disposizione contenuta nell’art. 137, comma 2 del **D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizio)** e riguarda il **titolo abilitativo** edilizio

necessario per realizzare tali **parcheggi**, costituito dalla DIA. Per effetto delle modifiche introdotte al citato testo unico ad opera del D.L. n. 70/2001, la DIA deve intendersi ora sostituita con la SCIA.

Una ulteriore ed importante **modifica** che in questa sede analizzeremo – introdotta dal più recente **Decreto Semplificazioni (D.L. n. 5/2012, convertito in Legge n. 35/2012)** – ha invece riguardato proprio la disciplina riguardante la circolazione dei **parcheggi** realizzati in base alla più volte richiamata **Legge Tognoli**. Essa prevede che “*Fermo restando quanto previsto dall' articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.*”

Pertanto, con riferimento ai soli **parcheggi** realizzati ai sensi del comma 1 della citata Legge (quelli indicati al primo punto della precedente elencazione) è possibile, a differenza di quanto avveniva in precedenza, la loro **cessione separata** rispetto all'unità immobiliare della quale costituivano **pertinenza**, con il limite che deve essere comunque istituito un **vincolo pertinenziale** con un altro immobile sito nel **medesimo Comune**. Nella sostanza, si tenta di contemperare l'obiettivo di **semplificare** le compravendite tra privati per liberalizzare la circolazione dei beni con l'obiettivo pubblicistico di destinare spazi a **parcheggio**; permane, infatti, la destinazione a parcheggio dell'immobile.

Il **Decreto Semplificazioni** mantiene, invece, in prima battuta **inalterato** il divieto di **vendere separatamente** dalla relativa unità immobiliare i parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 dell'art. 9 (quelli indicati al secondo punto della precedente elencazione) **confermando** la sanzione della **nullità** degli atti di alienazione posti in essere in **violazione** di tale divieto.

Poiché, tuttavia, tale modifica aveva creato un'ingiustificata disparità di trattamento tra i parcheggi realizzati su aree private e quelli realizzati su aree pubbliche, in sede di conversione, il legislatore ha aggiunto il seguente periodo al comma 5 citato: “*I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione*”.

Nella sostanza, viene rimessa alla **discrezionalità** dei Comuni la scelta se consentire la vendita separata di questa categoria di parcheggi.

A seguito delle richiamate modifiche la **dottrina** ha evidenziato i seguenti **aspetti critici**:

- l'obbligo di mantenere il vincolo di destinazione a parcheggio e il **vincolo di pertinenzialità** con altra unità immobiliare sita nello stesso comune sono sforniti di **sanzione**;

- posto che l'esercizio del **potere discrezionale** da parte del Comune è soggetto pur sempre al principio della ragionevolezza, ci si chiede quale motivazione logica e razionale potrebbe addurre il **Comune** per autorizzare la cessione separata;
- i **limiti** che il modificato comma 5 prevede per i **parcheggi** ai sensi del comma 1 (destinazione a parcheggio e **pertinenzialità** rispetto ad altra unità immobiliare dello stesso Comune) valgono anche per i parcheggi ai sensi del comma 4? Il testo di legge non lo dice espressamente, per cui per questa via potrebbe essere stata introdotta una ulteriore (forse non voluta) **disparità** di trattamento tra le due tipologie di parcheggi.

Con il successivo Decreto cosiddetto “Del Fare” (**D.L. n. 69/2013, convertito con modificazioni dalla Legge n.98/2013**) il legislatore ha ulteriormente modificato la Legge n. 122/1989 (**Legge Tognoli**), ampliando ulteriormente l’ambito di **applicazione** della previsione introdotta dal precedente Decreto Semplificazioni (il D.L. n. 5/2012 convertito dalla Legge n. 35/2012) e stabilendo che “*la disposizione di cui al primo periodo si applica anche in caso di trasferimento del solo vincolo di pertinenzialità dei parcheggi realizzati ai sensi del comma 1*”.

In particolare all’art. 30 comma 2 del Decreto del Fare viene contemplata una previsione che consente, relativamente ai **parcheggi** costruiti ai sensi della **Legge Tognoli**, il trasferimento del solo **vincolo pertinenziale**. Con tale modifica, pertanto, il trasferimento della proprietà dei **parcheggi pertinenziali**, realizzati dai **proprietari** degli appartamenti che compongono l’edificio condominiale, da una unità immobiliare a un’altra, sempre però all’interno della stessa città, potrà riguardare anche il solo **vincolo pertinenziale**. Nella sostanza viene introdotta la possibilità di **scindere** la proprietà del parcheggio pertinenziale dal **vincolo pertinenziale** stesso.

Sotto il profilo pratico il proprietario dell’unità immobiliare a cui favore è stato originariamente **costituito** il **vincolo pertinenziale** relativo al **parcheggio**, e che sia proprietario anche di altra unità immobiliare ubicata nel medesimo comune, potrà trasferire il vincolo pertinenziale a favore di quest’ultima.

In pratica, nell’attuale situazione normativa è quindi **possibile** trasferire il vincolo pertinenziale senza procedere all’alienazione del parcheggio visto che il proprietario delle due unità immobiliari interessate è il medesimo soggetto.