

**Semplificazioni.** Cosa cambia per gli spazi realizzati in base alla legge 122/89

# Ok alla vendita separata per i box auto «Tognoli»

## Il parcheggio dovrà però restare pertinenziale

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:  
● **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 introduce 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 riserva-

ti appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione»;  
● **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 autore), 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;  
● **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);  
● **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 temale asservimento obbligatorio di questi spazi al servizio dell'edificio di cui essi fanno



## Rimane il limite della distanza

La possibilità di cedere un parcheggio Tognoli su area privata separatamente dall'alloggio di cui è pertinenza è condizionata al fatto che quello stesso parcheggio diventi pertinenza di un'altra casa situata nello stesso comune. Ma come intendere questa norma? Evidentemente, si deve trattare di beni tra i quali non vi sia una distanza tale da impedire di considerarli l'uno al servizio dell'altro, che è la caratteristica saliente del bene destinato a pertinenza di altro bene.

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.

**Le indicazioni operative.** Dalla disciplina «ponte» alle disposizioni più recenti

# La norma istitutiva fissa le regole di circolazione

Alla luce di tutti gli sviluppi normativi e giurisprudenziali che la materia degli spazi di parcheggio ha attraversato, occorre fare il punto della situazione sotto il profilo operativo, per appurare quali siano i comportamenti permessi e quelli vietati.

● **I parcheggi-standard realizzati dal 16 dicembre 2005.** È questa una delle situazioni più facili, in quanto i parcheggi realizzati come standard urbanistici dopo l'entrata in vigore della legge 246/2005 sono liberamente alienabili, nell'intesa che il compratore altro non può fare che destinare le aree in questione alla sosta di autoveicoli, al fine del decongestionamento delle strade adiacenti. Questi parcheggi non devono essere necessariamente destinati all'uso degli abitanti dell'edificio. Come dire: l'importante è che chiunque vi possa parcheggiare.

● **I parcheggi Tognoli-pubblici.** Anche qui la soluzione operativa è facile: questi parcheggi non sono vendibili se non unitamente all'appartamento a cui pertinenza sono stati destinati.

● **I parcheggi Tognoli-privati.** Questi sono i parcheggi interessati dal Dl Semplificazioni. Sono vendibili separatamente dall'unità immobiliare a cui pertinenza sono destinati, ma a condizione che - per effetto di tale vendita - si realizzi un nuovo vincolo pertinenziale con un'altra unità immobiliare sita nel medesimo Comune. Quindi Tizio, proprietario a Milano di un appartamento con un pertinente box Tognoli-privato, può vendere il box a Caio, trattando per sé l'appartamento, solo se Caio desti-

ni il box a pertinenza di un altro appartamento situato a Milano (può essere un alloggio di cui Caio è già proprietario, o un alloggio che Caio compra contestualmente all'acquisto del box). È invece impossibile per Caio comprare il box se non si realizza questa nuova destinazione pertinenziale (ad esempio, perché Caio non è proprietario di un'abitazione).

● **I parcheggi "non Tognoli" e "non standard".** Se si ha un'area di parcheggio o un box che non siano stati realizzati ai sensi della legge Tognoli e che non siano stati realizzati come standard urbanistici, questi be-

ni erano e restano liberamente vendibili senza alcun vincolo. È il caso, ad esempio, dei box realizzati in un condominio dove vi sia un'area scoperta che di per sé esaurisce la necessaria dotazione di standard di parcheggio.

● **I parcheggi-standard realizzati prima del 16 dicembre 2005.** Il vero tema spinoso rimane dunque quello delle aree destinate a standard di parcheggio e realizzate anteriormente all'entrata in vigore della legge 246/2005.

Se si dà credito, com'è inevitabile, alle sentenze della Cassazione che hanno sancito l'irretroattività della legge 246/2005 e quindi l'applicazione agli standard di parcheggio

della normativa previgente alla legge 246/2005, come interpretata dalla Cassazione, ne consegue che:

- lo spazio di parcheggio che sia stato realizzato quale standard urbanistico ai sensi dell'articolo 41-sexies, legge 1150/1942, è inderogabilmente destinato - chiunque ne sia il proprietario - all'utilizzo degli abitanti (proprietari e conduttori) dell'edificio che è stato dotato di questo standard;
- se nei rogiti di vendita delle singole unità immobiliari non è detto nulla circa la sorte degli standard di parcheggio, essi diventano di proprietà condominiale, gravata dal diritto d'uso degli abitanti dell'edificio;
- se l'area a parcheggio costituente standard urbanistico di un edificio condominiale ma è stata mantenuta in proprietà dal costruttore dell'edificio (senza diventare, cioè, un'area condominiale) essa è inderogabilmente gravata da un diritto reale d'uso a favore dei condomini;
- se l'area a parcheggio è stata alienata (ad esempio, il costruttore se ne è riservata la proprietà, ma poi l'ha ceduta a un terzo), l'acquirente acquista un'area inderogabilmente gravata da un diritto reale d'uso a favore dei condomini;
- se l'area destinata a standard di parcheggio è stata frazionata e venduta ai singoli abitanti dell'edificio, non c'è problema se ogni unità immobiliare ha il proprio spazio di parcheggio; se invece una qualche unità sia priva del parcheggio, occorre che il condominio regolamenti la possibilità di parcheggiare anche per gli esclusi.

LE PROPOSTE DEL SOLE



IN EDICOLA E IN LIBRERIA

### Il nuovo accertamento

Il decreto salva-Italia contiene numerose disposizioni sui controlli e gli accertamenti fiscali. Il nuovo accertamento fiscale è la guida edita dal Sole 24 Ore che presenta tutte le novità normative e gli adempimenti derivanti dalla nuova legislazione. Obblighi di trasparenza, debiti tributari e riscossione, studi di settore, tracciabilità dei pagamenti, immobili e attività detenute all'estero sono i principali argomenti presi in esame dalla rivista. *In edicola con il quotidiano a 7 euro in più*

### Tutto sulla Manovra 2012

Tutti gli articoli e gli approfondimenti pubblicati dal Sole 24 Ore, dalle riviste del «Sistema Frizzer», da «Guida al Lavoro» e dal nuovo mensile «Guida alle pensioni» dedicati al decreto salva-Italia in un unico Cd-rom, in edicola a 19,90 euro oltre il quotidiano. In particolare tre speciali curati dalla redazione di «Norme & Tributi» che commentano articolo per articolo tutte le novità.

### Sistema società, la nuova rivista

La nuova rivista del Gruppo 24 Ore dedicata alla materia societaria: uno strumento multimediale in grado di intercettare i nuovi bisogni professionali e rispondere alle diverse esigenze con un'informazione rapida, mirata e approfondita. Un sistema informativo ricco di contenuti e servizi, di chiara e agevole navigazione, che si connota per l'approccio multidisciplinare con cui le problematiche che ruotano intorno al diritto societario vengono affrontate.

### CORSI E CONVEGNI

#### La gestione degli immobili

L'obiettivo del percorso è affrontare in modo organico la disciplina della fiscalità diretta e indiretta del settore immobiliare: analisi delle novità normative, spunti operativi, valutazione delle ricadute fiscali. Ad Ancona, Firenze, Milano, Roma, Verona a partire dal 7 marzo.

#### Summit Arte e cultura

Il 2° summit vuole offrire alle aziende e ai professionisti del settore un'occasione di confronto per analizzare, attraverso significative testimonianze, gli aspetti più attuali: dalle problematiche del *fund raising* al legame tra cultura e impresa. Milano, 23 febbraio 2012.

[www.shopping24.ilssole24ore.com](http://www.shopping24.ilssole24ore.com)  
Pubblicazioni, corsi e convegni

### Le situazioni possibili



1 TIPOLOGIA DI PARCHEGGIO	2 NORMA	3 REGOLE PER LA VENDITA
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

### LEGGI REGIONALI

#### LOMBARDIA

##### Regolamento per la Via

Il nuovo regolamento specifica le procedure per la Via e per la verifica di assoggettabilità a Via, coordina le procedure di valutazione e quelle di pianificazione territoriale e stabilisce le modalità di svolgimento dei controlli. Vengono individuate le modalità per l'espressione del parere della regione nell'ambito della procedura di Via in sede statale riguardante

i progetti da realizzarsi sul territorio lombardo, ai sensi dell'articolo 11, della legge 5/2010, e i procedimenti di carattere paesistico-ambientale da coordinare con le procedure di Via, ai sensi dell'articolo 4, comma 3, della medesima legge regionale. Stabilita anche le modalità con cui le autorità competenti possano avvalersi del contributo tecnico-scientifico di Arpa Lombardia. È infine previsto che che entro un anno dovranno essere approvate linee guida e criteri tecnici per la redazione degli

studi di impatto ambientale nonché per l'Istruttoria di Via e di verifica di assoggettabilità a Via. *Reg. 21 novembre 2011, n. 5 Bur 30 novembre 2011, n. 48 Suppl.*

#### UMBRIA

##### Fotovoltaico al posto dell'amianto

Bando rivolto alle imprese. Sono previsti 3 diversi "pacchetti" di interventi. Il primo sui micro-impianti (da 5 a 20 kW) con costo massimo ammissibile pari a 45 euro al mq. Il secondo da 5 a 100 kW

per gli impianti architettonicamente integrati sull'edificio con caratteristiche innovative con costo massimo ammissibile di 2.500 euro/kWp. Il terzo per impianti da 20 kW in su con caratteristiche innovative ai sensi del decreto 5 maggio 2011 con costo massimo ammissibile di 3.500 euro/kWp. Nei primi due casi il contributo non potrà superare 50mila euro, nel terzo, 100mila euro. *Dd 6 dicembre 2011, n. 8967 Bur 14 dicembre 2011, n. 57 S.O. 3*

#### LIGURIA

##### Chiarimenti sul piano casa

Precisazioni puntuali nelle modifiche approvate alla legge 49/2009. Cambiata la definizione di «volumetria esistente», con in più la specifica che nel caso di cambio d'uso va calcolato applicando il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra alle porzioni di costruzione oggetto del mutamento di destinazione d'uso. Gli spostamenti di sedime in caso

di demolizione e ricostruzione sono ammessi nell'area superiore a 25 metri rispetto al sedime originario. Gli abusi parziali condonati riducono la possibilità di ampliamento volumetrico. *Legge 16 novembre 2011, n. 33 Bur 16 novembre 2011, n. 21, p. 11*

#### CALABRIA

##### Norme sull'abitare sostenibile

Incentivi urbanistici per l'edilizia volta verso il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale e varo

delle procedure per la certificazione energetico-ambientale. Fuori dal computo dei volumi maggiori spessori dei muri (oltre 30 cm) e dei solai (oltre i 20 cm), le serre solari con un massimo del 15% di superficie utile rispetto alla preesistente, ogni volume utile per sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali, ombreggiamento, installazione di fonti rinnovabili. Se lo scopo è ridurre i consumi, deroga alle altezze massime e minime di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde

(limiti minimi 2,5 metri riducibili a 1,95 metri nei comuni sopra 800 metri di altitudine). Obbligatorio l'utilizzo delle acque piovane per gli usi compatibili tramite la realizzazione di sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni degli edifici esistenti, salvo motivata e circostanziata richiesta di esclusione assentita dal Comune. Molte misure sono rimandate a regolamenti applicativi e linee guida future. *Legge 4 novembre 2011, n. 41 Bur 11 novembre 2011, S.S. n. 3*