

## Norme & Tributi Diritto dell'economia



**NT+DIRITTO**  
**Marchio mai usato, si alle presunzioni**  
Provare la nullità o la decadenza di un marchio perché non è mai stato utilizzato spetta a chi lo impugna, che può

avvalersi anche di presunzioni semplici. Lo chiarisce il Tribunale di Roma. di **Selene Pascasi**  
La versione integrale dell'articolo su: [ntplusdiritto.ilssole24ore.com](http://ntplusdiritto.ilssole24ore.com)

### Le 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 accorpate 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.

# Vincolo pertinenziale ancora valido per i parcheggi standard ante 2005

## Urbanistica

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

Secondo la Cassazione i posti auto «gravati» sono vendibili separatamente

Pagina a cura di  
**Angelo Busani**

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 pertinenza 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 pro-

prietà 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 inte-

ressati, 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.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Spazi obbligatori privati, come sono cambiati i limiti al trasferimento

### La legge 1150/1942

### Interpretazione normativa complessa e più volte modificata nel tempo

L'articolo 41-sexies della legge 1150/1942, che obbliga a dotare gli edifici con un metro quadrato di parcheggio ogni dieci metri cubi di costruzione, è stata oggetto di una complessa vicenda interpretativa. Dapprima, con le sentenze della Cassazione a Sezioni unite n. 6600-6602 del 1984, venne sancito che lo spazio di parcheggio poteva appartenere a chiunque, ma gravato da un diritto reale d'uso a favore degli abitanti dell'edificio a servizio del quale l'area era stata realizzata.

Intervennero però l'articolo 26 della legge 47/1985, per il quale gli spazi di parcheggio di cui alla legge 765/1967 «costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del Codice civile». Questa norma pareva aver liberalizzato la cessione, in quanto le pertinenze, per regola generale, possono circolare separatamente dal bene cui sono asservite. Tuttavia, intervennero di nuovo le Sezioni unite (sentenza 3363/1989) interpretando la norma nel senso che essa consentiva la compravendita degli spazi di parcheggio, fermo restando però il vincolo pubblicistico di destinazione alle costruzioni di cui erano pertinenza.

Infine, l'articolo 12, comma 9 della legge 246/2005 ha escluso l'esistenza di vincoli pertinenziali sugli

spazi destinati a parcheggio e ha sancito la libera trasferibilità degli stessi. Ma la complicazione non si è sopita, dato che la Cassazione ha sancito anche che:

a) l'articolo 12, comma 9 della legge 246/2005, si applica solo per le costruzioni realizzate dopo la sua entrata in vigore (sentenza 4264/2006, oggi confermata dalla sentenza 31799/2022);

b) sugli spazi destinati a parcheggio privato, il susseguirsi d'interventi legislativi ha determinato l'esistenza di quattro tipologie di parcheggio (sentenze 730/2008 e 21003/2008);

- i parcheggi-standard, soggetti a un vincolo pubblicistico di destinazione (articolo 41-sexies, legge 1150/1942), produttivo di un diritto reale d'uso a favore dei condomini e di un vincolo pertinenziale ex lege che però non ne esclude l'alienabilità separatamente dall'unità immobiliare che compone l'edificio;

- i parcheggi disciplinati dall'articolo 12, comma 9 della legge 246/2005, recante definitiva liberalizzazione del regime di circolazione dei parcheggi-standard realizzati negli edifici costruiti dopo il 16 gennaio 2005;

- i parcheggi Tognoli (legge 122/1989), soggetti al vincolo pubblicistico d'indivisibilità con l'unità immobiliare e a un regime di circolazione controllata e di utilizzazione vincolata e, di conseguenza, non trasferibili autonomamente;

- i parcheggi non rientranti nelle due specie sopra illustrate, perché realizzati in eccedenza rispetto agli spazi minimi richiesti, a utilizzazione e a circolazione libera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Cinque regimi diversi per il trasferimento di garage e aree scoperte

### La mappa

Le unità «non Tognoli» e «non standard» sono liberamente cedibili

Alla luce degli sviluppi che la materia ha attraversato, si può fare il seguente punto della situazione.

**1** I parcheggi-standard realizzati in base alla legge 1150/1942: sono inderogabilmente destinati – chiunque ne sia il proprietario – all'utilizzo degli abitanti (proprietari e conduttori) dell'edificio che è stato dotato di questo standard.

**2** I parcheggi-standard realizzati dal 16 dicembre 2005 (una delle situazioni più facili), dopo l'entrata in vigore della legge 246/2005, sono liberamente alienabili: il compratore deve solo destinare le aree alla sosta di autoveicoli, al fine del decongestionamento delle strade. Non devono quindi essere necessariamente destinati all'uso degli abitanti dell'edificio: l'importante è che qualcuno vi possa parcheggiare.

Vi è da osservare che:

- di regola, sono di proprietà condominiale, gravata dal diritto d'uso degli abitanti dell'edificio;
- se il costruttore se ne è riservata la proprietà, sono comunque inderogabilmente gravati da diritto reale d'uso a favore dei condomini;
- se il costruttore ha alienato lo spazio per parcheggio, l'acquirente ha acquistato un'area 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 è priva del parcheggio, il condominio deve regolamentare la possibilità di parcheggiare anche per le unità prive di parcheggio privato.

**3** I parcheggi Tognoli-pubblici: (anche qui la soluzione è facile) non vendibili se non unitamente all'appartamento a cui pertinenza sono stati destinati.

**4** I parcheggi Tognoli-privati: questi parcheggi 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 destina 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).

**5** I parcheggi "non Tognoli" e "non standard" 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.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Due di Denari**  
di Debora Rosciani e Mauro Meazza



## VIAGGIO NEL MONDO DEGLI ETF DIGITAL ROUND TABLE

SECONDA EDIZIONE



22

NOVEMBRE

DALLE  
15:00  
ALLE  
17:00

MODERANO  
Debora  
Rosciani  
e Mauro  
Meazza

Gli ETF possono oggi rispondere a svariate esigenze finanziarie poiché in grado di replicare ogni classe di investimento. In un mercato incerto, il loro punto di forza, ovvero i costi estremamente contenuti, rimane un fattore determinante per effettuare investimenti efficienti. Perché si possono permettere costi così bassi? Come stanno gestendo le tematiche Esg? Si può disinvestire con facilità? Debora Rosciani e Mauro Meazza cercheranno le risposte con i maggiori operatori del settore nel corso della Digital Round Table di Radio 24.

Iscriviti su [radio24.it](http://radio24.it)

e partecipa alla diretta dal tuo pc, smartphone o tablet.  
Per informazioni [iniziativespeciali@radio24.it](mailto:iniziativespeciali@radio24.it)

PARTNER TECNICO



IN COLLABORAZIONE CON







