

Disciplina dei parcheggi

- 1) Prima del 1967 = **liberamente vendibili**;
- 2) Con la c.d. legge Ponte 765/67 del 01/09/1967 vengono istituiti gli standard urbanistici (1mq/20mc) anche se **non vi è ancora vincolo di pertinenzialità**;
- 3) Dal 06/04/1989 (L.122/1989 c.d. legge Tognoli) **viene istituito il vincolo pertinenziale**: è codificato il divieto di autonoma alienabilità, l'art. 2 (**1mq/10mc**) ha sostituito l'art. 41 sexies della L. 1150/1942;
- 4) Dal 16/12/2005 (L.246/2005 semplificazione)

Legge Tognoli

La legge cd. Tognoli prevede che i parcheggi «non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli» qualora ceduti autonomamente. (art. 9, comma 5);

Legge Tognoli

la proprietà dei parcheggi "**Tognoli-privati**" (art. 9 comma 1) «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**" art. 9 comma 4 rimane invece invariato: essi non sono trasferibili se non insieme alla unità immobiliare a cui sono destinati quali pertinenze. Se il parcheggio fosse venduto senza l'appartamento il contratto di compravendita sarebbe nullo.

Dal 16/12/2005 (L.246/2005 semplificazione)

*“Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma (art.41-sexies della L.1150/42 modificato L.122/89), non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d’uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e **sono trasferibili autonomamente da esse.**” (art. 12 comma 9)*

La Cassazione civ. sez. 6 del 5 giugno 2012 n. 9090 ha ad oggetto proprio l'analisi della portata applicativa della legge del 2005 n. 246 e ha stabilito che questa non ha efficacia retroattiva e non è una interpretazione autentica della pregressa disciplina, quindi, **si può applicare solo ai parcheggi costruiti successivamente al 2005**. Mentre i parcheggi costruiti anteriormente al 2005 e per i quali sono già stati stipulati gli atti di trasferimento (vendita) degli appartamenti sono regolati dalla vecchia disciplina che non permette la separazione tra parcheggio e appartamento.

Il **Decreto Semplificazioni** (D.L. 5/2012 convertito in L. 35/2012) 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 (**Tognoli pubblici**) **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**, che stipula **apposite convenzioni** la scelta se consentire la **vendita separata di questa categoria di parcheggi**.