

Trasferibili separatamente i parcheggi edificati in base alla legge ponte

Edilizia

Sono spazi non gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso

Angelo Busani

Quando la legge sancisce che i cosiddetti spazi di parcheggio della “legge-ponte”, vale a dire quelli realizzati come standard urbanistico delle nuove costruzioni – oggi in misura pari a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione – non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso e sono trasferibili autonomamente dal trasferimento delle unità immobiliari che compongono l'edificio di cui fanno parte (articolo 41-sexies, comma 2, legge 1150/1942), si riferisce agli edifici realizzati dopo la legge 246/2005. La legge che ha cancellato il vincolo di pertinenzialità tra gli spazi per parcheggio e l'edificio al cui servizio essi sono stati realizzati.

Secondo la Cassazione, sentenza 31799 del 27 ottobre 2022, dunque, gli spazi di parcheggio realizzati anteriormente alla legge 246/2005 sono tuttora gravati da un pesante vincolo di pertinenzialità. Con la conseguenza che:

❶ è ben possibile che questi spazi per parcheggio siano venduti separatamente dalle unità che compongono l'edificio, ma con la precisazione che essi rimangono asserviti a favore dell'edificio;

❷ sono nulli i contratti con cui si vendono gli spazi di parcheggio disgiuntamente dall'unità di cui costituiscono pertinenza se prevedono la sottrazione degli spazi alla loro destinazione all'edificio;

❸ il contratto nullo si intende integrato ex lege con il riconoscimento del diritto d'uso dello spazio per parcheggio a vantaggio dell'edificio al cui servizio gli spazi per parcheggio furono realizzati.

Dai parcheggi della “legge ponte” (legge 765/1967 che fece da tramite tra la legge urbanistica fondamentale 1150/1942 e la legge Bucalossi 10/1977) devono essere tenuti distinti i “parcheggi Tognoli” (legge 122/1989):

- quelli costruiti su area privata si possono liberamente trasferire, a condizione che siano destinati a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune;

- quelli costruiti in diritto di superficie su area pubblica (spesso nel sottosuolo) non sono trasferibili se non insieme alla unità a cui sono destinati quali pertinenze (se dunque il parcheggio fosse venduto senza l'appartamento o se fosse trasferito con esclusione del parcheggio, il contratto di compravendita sarebbe nullo). La disciplina dei parcheggi Tognoli venne introdotta dal Dl 5/2012 (una delle tante normative di “semplificazione”); anteriormente, sia i parcheggi “Tognoli-privati” sia i parcheggi “Tognoli-pubblici” erano accomunati dalla previsione secondo cui non potevano essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale erano legati da vincolo pertinenziale.