

Il trasferimento dei parcheggi pertinenziali

La proprietà del parcheggio realizzato con le modalità previste dalla legge Tognoli su area privata può essere trasferita separatamente dall'unità immobiliare a cui il parcheggio è stato legato da vincolo pertinenziale, a condizione che esso sia contestualmente destinato a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune (art. 10 del d.l. 9 febbraio 2012, n. 5, convertito dalla legge 4 aprile 2012, n. 35, che ha sostituito l'art. 9, comma 5, della legge 24 marzo 1989, n. 122).

I cosiddetti "parcheggi Tognoli" sono quelli che sono stati realizzati ai sensi della legge Tognoli (art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, in vigore dal 7 aprile 1989) nel sottosuolo o nei locali al piano terreno dei fabbricati, o anche nel sottosuolo delle aree esterne pertinenziali dei fabbricati, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, con autorizzazione gratuita da parte del Comune (e in seguito con denuncia di inizio attività), e con applicazione di quorum deliberativi ridotti alle delibere condominiali eventualmente necessarie. Tali parcheggi devono essere necessariamente destinati a pertinenza di un'unità immobiliare, e a tal fine il Comune richiede normalmente la trascrizione di un vincolo pertinenziale. Fino al 10 febbraio 2012 la legge prevedeva la nullità del trasferimento della proprietà di un parcheggio Tognoli separatamente dalla proprietà dell'unità immobiliare a cui esso è legato da vincolo pertinenziale.

La nuova norma consente invece il trasferimento della proprietà del parcheggio separatamente dalla proprietà dell'unità immobiliare a cui esso è legato da vincolo pertinenziale, purché il parcheggio sia contestualmente destinato a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, e ciò in deroga a quanto previsto dal titolo edilizio che ha consentito la realizzazione del parcheggio, alle convenzioni che sono state eventualmente stipulate con il Comune e agli atti d'obbligo o di vincolo trascritti nei registri immobiliari.

In mancanza di una diversa indicazione legislativa, sembra che la volontà di destinare il parcheggio a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune debba essere semplicemente espressa nell'atto di compravendita del parcheggio. Naturalmente tale volontà deve essere manifestata dalla parte acquirente, che al momento dell'acquisto del parcheggio deve essere proprietaria dell'immobile al cui servizio il parcheggio viene destinato. Non è richiesta la trascrizione di uno specifico vincolo pertinenziale, anche se è sicuramente opportuno che la circostanza sia fatta risultare nella nota di trascrizione della compravendita (quadro D), e ciò rende sicuramente più complicata la successiva verifica della presenza del vincolo pertinenziale ai sensi della legge Tognoli in caso di ulteriore trasferimento del parcheggio, che richiederà l'attento esame del titolo di provenienza. Anche in caso di ulteriore trasferimento separato, infatti, continuerà ad applicarsi il quinto comma dell'art. 9 della legge Tognoli, che richiede la contestuale destinazione a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune.

Per quanto riguarda i parcheggi Tognoli realizzati in diritto di superficie su area pubblica, viene ribadita la nullità del loro trasferimento separato dall'unità immobiliare a cui sono legati da vincolo pertinenziale, salva autorizzazione del Comune, che può essere espressa in via preventiva nell'originaria convenzione che ha costituito il diritto di superficie, oppure successivamente con apposita dichiarazione. In ogni caso il Comune potrà subordinare o meno l'autorizzazione alla contestuale destinazione del parcheggio a pertinenza di altra unità immobiliare.