



Servizio Edilizia Privata

OBIETTIVO DI SVILUPPO INDICATORE DI EFFICACIA N. 1: LINEE GUIDA

ALLEGATO 1.

PARCHEGGI DA REPERIRE NEL CASO DI FRAZIONAMENTI E NEI CASI DI IMPOSSIBILITA' DI REPERIMENTO DELLO STANDARD ALL'INTERNO DEL PROPRIO LOTTO FONDIARIO, TENENDO CONTO DELLA NORMATIVA COMUNALE VIGENTE E DELLE RELATIVE NORME REGIONALI ATTUALMENTE VIGENTI

Riferimenti Normativi:

- LEGGE n. 765/67 del 18 agosto 1967 art. 18 ha modificato la L. 1150 del 1942 introducendo l'art. 41-sexies;
- LEGGE L. 47 del 28 febbraio 1985 art. 26
- Legge n.122/89 del 24 marzo 1989 Legge Tognoli modifica l'art. 41- sexies della L. 1150/42
- Legge n.246/05 del 16 dicembre 2005 Legge di semplificazione - modifica l'art. 41- sexies della L. 1150/42
- L. R. n.23 dell'11 ottobre 1985- art. 15 quater
- Regolamento edilizio art. 64 PARCHEGGI, art. 79 SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO
- NTA PUC ART. 12 rapporti tra spazi destinati ad attività non residenziale e spazi di uso pubblico;
- Delibera del C.C. n.70 del 06/12/2011 -Variante al Regolamento Edilizio - Modifica e integrazione dell'art. 64 e monetizzazione parcheggi;
- Ods
- Discussione in Tavoli Tecnici, ;
- Delibera del Consiglio Comunale

NORMATIVA

- LEGGE 18 agosto 1967 n. 765/67 art. 18 ha modificato la L. 1150 del 1942 introducendo l'art. 41- sexies;

"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad **un metro quadrato per ogni venti metri cubi** di costruzione"

- LEGGE L. 47 del 28 febbraio 1985 art. 26 ultimo comma

Gli spazi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono **pertinenze** delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.

Art. 817 "Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa"

Art. 818 "La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale"

Art. 819 "Tali diritti non possono essere opposti ai terzi di buona fede se non risultano da scrittura avente data certa anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile o un bene mobile iscritto in pubblici registri"

- **LEGGE 24 marzo 1989 n.122/89 Legge Tognoli modifica l'art. 41- sexies della L. 1150/42**

Art. 41-sexies

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un **metro quadrato per ogni dieci metri cubi** di costruzione.

- **LEGGE 16 dicembre 2005 n.246/05 Legge di semplificazione - modifica l'art. 41- sexies della L. 1150/42**

41-sexies (art. 18)

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma **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.

- **LEGGE 24 marzo 1989 n.122/05 Legge Tognoli**

Art. 9

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi ove i piani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.

omissis

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 (I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti) non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertenziale 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.

6. Le opere e gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 4, nonché gli acquisti di immobili destinati a parcheggi, effettuati da enti o imprese di assicurazione sono equiparati, ai fini della copertura delle riserve tecniche, ad immobili ai sensi degli articoli 32 ed 86 della legge 22 ottobre 1986, n. 742.

Art. 11

1. Le opere e gli interventi previsti dalla presente legge costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'articolo 9, primo comma, lettera f), della legge 28 gennaio 1977, n.10

- **L. R. 11 ottobre 1985 n.23**

Art. 15-quater.

Parcheggi privati

1. Nelle nuove costruzioni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti sono riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.
- 1-bis. Con apposita direttiva, da approvare secondo le modalità di cui all'articolo 5, comma 8, della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), la Regione disciplina le dotazioni di parcheggi in funzione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti di cui all'articolo 11.
- 1-ter. Nelle more dell'approvazione della direttiva di cui al comma 1-bis, nei cambi di destinazione d'uso anche urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 11 verso la destinazione d'uso turisticoricettiva, la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico è pari ad 1 mq ogni 40 mc di volume urbanistico della costruzione nel caso di unità immobiliari ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee A, B e nelle zone urbanistiche omogenee C, D, e G purché attuate, e di 1 mq ogni 15 mc di volume urbanistico della costruzione negli altri casi. Non è richiesta alcuna dotazione ulteriore di parcheggi pubblici o privati quando la nuova destinazione turistico ricettiva, ancorché urbanisticamente rilevante, non comporti variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Qualora, per gli immobili ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee A, B e nelle zone urbanistiche omogenee C, D, e G purché attuate, sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei fabbisogni per parcheggi, è consentita, nei cambi di destinazione d'uso di cui al presente comma, la monetizzazione delle aree per parcheggi. [63]
2. Nei frazionamenti di unità immobiliari legittimamente realizzate senza la dotazione minima di aree per parcheggi privati di 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione, sono riservate, per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria, apposite aree per parcheggi privati nelle misure minime previste al comma 1. È considerata originaria l'unità immobiliare più grande derivante dal frazionamento, fatto salvo un diverso accordo tra le parti proprietarie. [64]
3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.
5. Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli immobili:
 - a) ubicati in zona urbanistica omogenea A;
 - b) ubicati all'interno dei centri di antica e prima formazione;
 - c) sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni.
6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.
7. Nel caso di nuovi frazionamenti e ai fini della conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità di frazionamenti eseguiti in assenza di titolo, la monetizzazione di cui al comma 6 non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria purché di volume inferiore a 210 metri cubi. Sono fatte salve disposizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali.
8. Sono fatte salve le disposizioni legislative e regolamentari che prevedono ulteriori spazi per parcheggi, diversi da quelli disciplinati dal presente articolo, suscettibili di monetizzazione se previsto

• REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

art. 64 (PARCHEGGI)

Nelle nuove costruzioni, nelle **modifiche di destinazione d'uso di edifici**, nel **riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni** e nelle **ristrutturazioni con incremento del numero delle unità immobiliari**, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura **prevista da leggi**, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e comunque in misura non inferiore a **un parcheggio per ogni unità immobiliare**, ad esclusione dei frazionamenti di singole unità immobiliari per i quali si applica quanto previsto ai successivi commi 8 e 9, per la monetizzazione dei parcheggi^[1]. Tali prescrizioni non si applicano nei casi di **risanamento conservativo e ristrutturazione degli immobili ubicati in zona urbanistica omogenea A** (centro storico).

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del **11.8.1942**, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del **28.1.1977**, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 41 quinquies della L.1150/1942 e spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico

ed a parcheggi di cui al D.A. n.2266/U del 22/12/1983 [\[2\]](#), **soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di concessione.**

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono esser autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 2, comma 2, della L 122/89, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed al D.A. n.2266/U del 22/12/1983, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi.[\[3\]](#). Ai sensi dell'articolo 9, 1° comma, della L 122/89, i proprietari di immobili preesistenti alla data di entrata in vigore della stessa legge [\[4\]](#), possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine i 90 giorni. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Per effetto del 5° comma dello stesso articolo, i parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Il rilascio dell'atto di assenso resta sempre condizionato dall'inserimento curato e coerente delle opere per tali parcheggi negli edifici e nel tessuto edilizio esistente, specie se di interesse storico, o architettonico, o ambientale, e negli spazi non edificati di pertinenza, nonché dell'assoluto rispetto delle particolari prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. Nel caso dei frazionamenti di singole unità immobiliari, nei cambi di destinazione d'uso delle unità immobiliari al piano terra di costruzioni esistenti disciplinati dall'art.12 delle N.T.A. del PUC e negli ampliamenti volumetrici pertinenziali (depositi, magazzini, ripostigli, lavatoi, autorimesse e tettoie) non superiori al 20% del volume dell'unità immobiliare principale, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici.[\[5\]](#)

Nel caso delle nuove costruzioni e ampliamenti è comunque obbligatorio assicurare la dotazione di parcheggi nella misura minima prevista dalle leggi, con l'esclusione degli ampliamenti pertinenziali di cui al precedente comma per i quali è consentita la monetizzazione. Il corrispettivo monetario, da versare su apposito fondo a destinazione vincolata per la realizzazione dei parcheggi, è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno entro il mese di gennaio in misura corrispondente alla variazione degli indici ISTAT per il settore costruzioni, nel tempo trascorso dalla data della deliberazione.

Gli spazi di sosta e di parcheggio ed i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada D.Lgs. [\[7\]](#) 285/92, e del suo regolamento d'attuazione, DPR 495/92, come anche modificati ed integrati dal decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n°610, nonché in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici. Secondo l'articolo 46 del DPR 495/92, il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima. Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento e alla circolazione dei veicoli e, qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale a venga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso.

Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli e delle serrande che delimitano gli accessi: E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque a traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

Le strutture per parcheggio fuori terra (autosilos), realizzate previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della loro compatibilità funzionale con l'assetto della rete viaria circostante, non intervengono nel computo della volumetria, a condizione che siano in eccedenza rispetto a quelli pertinenziali, la costruzione non presenti chiusure perimetrali murarie fisse ma esclusivamente schermature visuali, siano rispettati gli altri parametri urbanistici di zona e

veniva trascritto in apposito atto il vincolo di destinazione.

art. 79 (SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO)

Gli spazi di sosta e di parcheggio devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, che DLE 285/92 del suo regolamento d'attuazione, DPR 495/92, dal DPR 16 settembre 1996 n°610 come anche modificati ed integrati. Inoltre, devono essere conformi al Regolamento Edilizio, alla CMLP 2275/86, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme tecniche) n. 60 del 26.4.78, per quanto non in contrasto con il predetto codice della strada. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUC**

art. 10 (DEFINIZIONI GENERALI DELLE DESTINAZIONI D'USO)

PARCHEGGI PERTINENZIALI. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibite allo stazionamento di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt 2,5 x 5,0. Ai fini del rispetto della Legge 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25. I parcheggi pertinenziali devono essere di uso comune. Pertanto devono essere collocati ad una distanza non maggiore di 300 mt e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dal pubblico; possono trovarsi all'interno di aree recintate e in tal caso ne dovrà essere sempre garantita l'accessibilità nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è aperta al pubblico.

art. 12 (RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO)

Con la sola esclusione delle zone A, in tutte le altre zone omogenee per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, e nel caso di modifica di destinazione d'uso, per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L.1150/1942, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 mq devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde. Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. In tutte le zone omogenee all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'esercizio dell'attività commerciale, dovranno essere anche verificate le disposizioni in materia commerciale. [1] Nelle costruzioni esistenti, in caso di trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazioni di cui ai commi precedenti, ove il reperimento della superficie prescritte non sia tecnicamente possibile anche in aree limitrofe, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'intervento può essere consentito, limitatamente al pianoterra, dietro pagamento del corrispettivo monetario nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio comunale.

- **DELIBERA del C.C. 70 del 06/12/2011**

La delibera oltre ad approvare definitivamente la Variante al regolamento Edilizio relativa alla modifica ed integrazione dell'art. 64, determinava il valore del corrispettivo monetario delle aree di parcheggio relativo alle previsioni dell'art. 64 del Regolamento Edilizio da aggiornare ogni anno in misura corrispondente alla variazione degli indici ISTAT nel settore delle costruzioni, prevedeva inoltre di ridurre il corrispettivo monetario per i frazionamenti di singole unità immobiliari, dell'80%, vincolando la vendita della nuova unità immobiliare ottenuta per i successivi 5 anni a parenti il linea retta e in linea collaterale sino al terzo grado nel caso in cui il proprietario dovesse vendere l'immobile prima della scadenza del termine dei 5 anni a soggetti diversi da quelli su indicati, dovrà versare all'Amministrazione la differenza della somma versata sino al raggiungimento del 100% della quota stabilita ogni anno,

- **ORDINE DI SERVIZIO n. 2 del 29.03.2022** a seguito discussione nei tavoli tecnici del 18.02.2022 e 18.03.2022:

Argomento n.3) Pratiche relative a costruzioni realizzate precedentemente all'1 settembre 1967 (entrata in vigore legge "ponte"). Valutazione della necessità di parcheggi.

La legge in oggetto ha, per prima, introdotto l'obbligo di una dotazione di parcheggi proporzionale al volume urbanistico. Le costruzioni legittimamente iniziate precedentemente all'entrata in vigore della norma, non avendo tale obbligo hanno realizzato un volume in assenza di dotazione di parcheggi. La ristrutturazione di tali immobili non obbliga al reperimento dei parcheggi, trattandosi di volume già assentito e realizzato in

precedenza. Allo stesso modo, eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato prima della legge ponte, dovranno essere accertate pretendendo la dotazione di parcheggi per la sola eventuale eccedenza di volume rispetto a quanto già autorizzato. Fa eccezione il caso in cui la variazione consista anche in un mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica 20 giugno 1983, n. 2266/U. Per l'accertamento delle costruzioni in tali casi dovrà pretendersi la dotazione di parcheggio relativa a tutto il volume oggetto dell'accertamento ed eventualmente la superficie da fornirsi in funzione della destinazione d'uso difforme realizzata.

- **CASSAZIONE N. 8220 del 22/04/20**

Con l'entrata in vigore della legge 246/2005 è venuto meno il vincolo di pertinenzialità tra parcheggi costruiti nell'immobile (o nelle aree a esso pertinenti) e le unità immobiliari site nell'immobile stesso, avendo l'articolo 12 della legge eliminato il diritto reale a favore di queste. Così le aree di parcheggio si possano vendere liberamente anche a soggetti estranei al condominio. Tale disposizione conferma comunque l'obiettivo di imporre ai costruttori di unità immobiliari di realizzare adeguati spazi di parcheggio, senza alcun vincolo soggettivo di destinazione in favore di queste. La norma non è applicabile alle costruzioni e ai relativi parcheggi realizzati prima del 16 dicembre 2005, data di entrata in vigore della legge, perché alla stessa non può attribuirsi alcun effetto retroattivo. In tal senso si è espressa la recente pronuncia della Cassazione 8220 del 22/04/2016, sul presupposto che l'articolo 12 della legge 246/2005 «non ha effetto retroattivo, né natura imperativa; ne consegue che nei casi in cui, al momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina risultassero già stipulati gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, trova applicazione la disciplina anteriore di cui al citato articolo 41 sexies delle legge 1150 del 1942». Quest'ultima imponeva, per le nuove costruzioni, un vincolo soggettivo di destinazione fra le unità immobiliari e gli spazi di parcheggio, vincolo che impediva la circolazione libera di questi ultimi: box e spazi di parcheggio già di pertinenza di un appartamento sono destinati a restare così per sempre.

La sentenza, soffermandosi in modo analitico sull'operatività dell'articolo 41 sexies e riprendendo concetti già affermati dalla Suprema Corte, ribadisce che si tratta di una norma imperativa e inderogabile, in correlazione degli interessi pubblicistici da essa perseguiti, che opera non soltanto nel rapporto fra il costruttore o proprietario di edificio e l'autorità competente in materia urbanistica, ma anche nei rapporti privatistici riguardanti questi spazi, nel senso di imporre la loro destinazione a uso diretto delle persone che stabilmente occupano le costruzioni o a esse abitualmente accedono.

Non sono ammesse deroghe mediante atti privati di disposizione degli stessi spazi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla medesima norma imperativa, al punto che nel giudizio intercorrente tra gli acquirenti degli immobili illegittimamente privati del diritto all'uso dell'area a parcheggio e i terzi che abbiano acquistato porzioni di tale area, la nullità di cui all'articolo 1418 del Codice civile dei negozi stipulati dai primi, nella parte in cui ha omessa tale inderogabile destinazione, è rilevabile d'ufficio anche in via incidentale. Sotto tale profilo però precisa che si può giungere alla nullità solo se, al momento della realizzazione degli edifici, il costruttore ha fatto riserva di una ben determinata e identificata area da destinare a parcheggio e sempre che manchi un successivo trasferimento del medesimo spazio su altre aree comunque idonee a tale utilizzazione al momento del rilascio della nuova concessione in variante.

- **SENTENZA N. 31799 DEL 27 OTTOBRE 2022**

La normativa degli spazi a parcheggio è continuamente soggetta a interventi legislativi e giurisprudenziali che ne alimentano la complessità e la frammentarietà.

Nondimeno, da ultimo è intervenuta la sentenza n. 31799 del 27 ottobre 2022 con la quale la Cassazione ha sostenuto che gli spazi a parcheggio realizzati come standard urbanistico delle nuove costruzioni (sono i cosiddetti "parcheggi-standard" o parcheggi della "legge ponte"), anteriormente alla legge 246/2005, sono tuttora gravati dal vincolo di pertinenzialità rispetto all'edificio cui sono asserviti. Ne consegue che:

- questi spazi a parcheggio sono alienabili separatamente dalle unità che compongono l'edificio ma essi rimangono soggetti a un vincolo pubblicistico di destinazione, produttivo di un diritto reale d'uso in favore dei condomini dell'edificio e di un vincolo pertinenziale ex lege, che però non ne esclude l'alienabilità separatamente dall'unità immobiliare che compone l'edificio;

- è nullo il contratto con cui si alienano gli spazi a parcheggio disgiuntamente dall'edificio al quale sono asserviti, se viene pattuita la sottrazione dei parcheggi al vincolo pubblicistico di destinazione;

•il contratto nullo si intende integrato ex lege con il riconoscimento del diritto reale d'uso sullo spazio a parcheggio a vantaggio dei condomini dell'edificio al cui servizio i parcheggi sono stati realizzati.

SINTESI

- ante 18 agosto 1967 nelle nuove costruzioni-ampliamenti-ristrutturazioni-frazionamenti-cambio di destinazione gli standard per parcheggi non erano dovuti;
 - tra il 18 agosto 1967 e il 24 marzo 1989 nelle nuove costruzioni lo standard per parcheggio era dovuto pari a 1/20 mc/mq del volume;
 - dal 24 marzo 1989 ad oggi lo standard per parcheggio è dovuto 1/10mc/mq del volume (per nuove costruzioni, ristrutturazioni, modifiche di destinazioni d'uso rilevanti, frazionamenti, vedi casistiche normativa vigente),
-
- prima del 28 febbraio 1985 gli standards per parcheggio erano senza vincolo di pertinenza;
 - dal 28 febbraio 1985 al 16 dicembre 2005 gli standards per parcheggio costituiscono vincolo di pertinenza ;
 - dal 16 dicembre 2005 ad oggi gli standards per parcheggi NON costituiscono pertinenza degli edifici

IL DIRIGENTE
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
Ing. Fabrizio Porcedda

