

# Decreto del fare: ecco cosa cambia per i parcheggi in condominio

## Arriva una mini-rivoluzione in tema di parcheggi condominiali: ecco cosa introduce il “decreto del fare”

Rimettendo mano ai rapporti sussistenti tra i costruttori e gli acquirenti privati, in riferimento a tutte le ipotesi di scambio degli **spazi di parcheggio e dei box** realizzati all'interno degli edifici privati, il “**decreto del fare**” riabilita la **libera trasferibilità del vincolo pertinenziale**. L'art. 817 del Codice civile identifica nella pertinenze tutte quelle “cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa”, precisando altresì come “la destinazione possa essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima”. Ai sensi della **legge Tognoli** il suddetto vincolo pertinenziale veniva a qualificarsi come indissolubile, e per tali ragioni la medesima normativa arrivava a stabilire (art. 9, comma 5) che “i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono stati legati da vincolo pertinenziale”, per cui “i relativi atti di cessione sono nulli”.

Esaminando il dettato normativo si può evidenziare come, in prima battuta, il **rapporto pertinenziale** va qualificato come **rapporto reale** che può riscontrarsi **unicamente tra due beni**. In seconda istanza, emerge la circostanza che vede il parcheggio Tognoli essere realizzato esclusivamente dal proprietario dell'appartamento cui il posto auto deve servire da pertinenza, nel rispetto della norma contenuta nell'art. 817, 2° comma c.c.. Il vincolo pertinenziale, infine, presenta come caratteristica strutturale quella di rappresentare un **vincolo continuativo**; questa condizione si riscontra per il vincolo d'inalienabilità separata dei due beni sancito dalla legge medesima.

Il **Decreto Semplifica-Italia** (decreto-legge n. 5 del 2012, convertito in legge n. 35 del 2012) ha **sciolto il vincolo di pertinenzialità** così come disciplinato nell'atto di acquisto originario, rendendo di conseguenza pensabile di poter procedere alla **cessione separata del bene** (box o posti auto) a condizione che l'acquirente destini lo stesso come pertinenza di altra abitazione, casa o immobile ubicati nello stesso Comune. Il possessore di un box di pertinenza di un abitazione o un immobile, dunque, diventa abilitato a rivenderlo indipendentemente dall'immobile, a patto che il box sia valutato come “**servente**” di un **altro immobile o abitazione**. L'articolo 10 del **decreto Monti** sulle semplificazioni, subentrando al comma 5 dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, ha permesso la **libera cedibilità del posto auto** a prescindere dall'appartamento cui era effettivamente collegato.

La norma, ravvivando il mercato dei box e dei garage, ha contestualmente concesso ai proprietari che non se ne servivano più di smobilizzare un bene non materialmente sfruttato. La norma introdotta ha tuttavia precisato che il **vincolo di invendibilità separata** rimane valido per i parcheggi realizzati nel sottosuolo comunale e acquistati in diritto di superficie per un massimo di novant'anni. I **posti auto e i box** realizzati negli edifici esistenti, in aggiunta, sono diventati **liberamente vendibili, anche in via del tutto separata rispetto all'appartamento di pertinenza**, solo e soltanto se il nuovo proprietario li destini a pertinenza di un'unità immobiliare situata sempre nel medesimo Comune.

Anche in tema di **posti-macchina**, con l'entrata in vigore del Decreto Monti si è delineata una nuova possibilità: la **libertà di vendita del parcheggio realizzato**. I singoli proprietari delle unità abitative non possono dunque pretendere di ottenere un numero di parcheggi pari a quello degli appartamenti dello stabile. Viene poi meno la contiguità spaziale fra l'immobile e la pertinenza nonostante il parcheggio continui ad assolvere a tale funzione, e senza quindi far sì che la cessione produca alcuna alterazione nella **destinazione d'uso**. La normativa prevista dal Governo Monti in tal maniera fa cadere un tabù: l'**area di parcheggio**, pertinenza dell'unità immobiliare, può essere ceduta nel caso in cui risulti al servizio di altra abitazione. Viene così cambiata la norma che **vietava la cessione dei parcheggi**, ex art. 9 della legge 122/1989, **separatamente dall'unità immobiliare** alla quale risultavano legati da vincolo pertinenziale.

Oggi, interviene il "**decreto del fare**" che ha previsto una norma che modifica la legge n. 122 del 1989, cosiddetta legge Tognoli, estendendo l'ambito di applicazione della disposizione introdotta dal decreto-legge n. 5 del 2012, convertito dalla legge n. 35 del 2012, che consentirà il trasferimento dei parcheggi pertinenziali, costruiti ai sensi della medesima legge n. 122 del 1989, specificando come **il trasferimento possa attenersi anche al solo vincolo pertinenziale**. Con questa nuova norma, il trasferimento della proprietà dei parcheggi pertinenziali, creati dai proprietari degli appartamenti costituenti l'edificio condominiale, da un'unità immobiliare ad un'altra, sempre ovviamente restando all'interno della stessa città, potrà riguardare anche esclusivamente il vincolo pertinenziale. Viene dunque concepita la possibilità di **disgiungere la proprietà del parcheggio pertinenziale dal vincolo pertinenziale stesso**.

Questo è quanto previsto dalla norma che corregge l'articolo 9 della legge 122/1989 in materia di parcheggi: la disposizione di cui al primo periodo arriva ad applicarsi anche in caso di trasferimento del solo vincolo di pertinenzialità dei parcheggi realizzati ai sensi del primo comma. Le conseguenze pratiche che la nuova norma apporta attengono alla **commerciabilità dei parcheggi pertinenziali realizzati su aree private**, la quale viene ad applicarsi anche in caso di trasferimento del solo vincolo di pertinenzialità. L'attuale legge regolamenta i casi in cui il proprietario dell'unità immobiliare, a cui favore è stato originariamente riconosciuto il vincolo pertinenziale connesso al parcheggio, sia proprietario anche di altra unità immobiliare ubicata nel medesimo Comune e intenda altresì convertire il vincolo a favore di quest'ultima.

Da oggi sarà dunque possibile **traslare il vincolo pertinenziale senza tuttavia procedere all'alienazione del parcheggio** in virtù del fatto che il proprietario delle due unità immobiliari interessate è il medesimo soggetto. La ricaduta pratica della modifica arriva a dipendere comunque dalla propensione che i proprietari mostreranno nell'utilizzare questa opportunità prevista del legislatore. Ciò nonostante, il valore commerciale di un immobile resta anche connesso all'esistenza o meno di un posto macchina: la nuova disposizione infatti potrebbe facilitare la vendita esclusivamente in precisi casi, tuttavia il "posto-macchina" non smetterà mai di rimanere oggetto assai ambito, in modo ancor più evidente nelle grandi aree urbane dove è alta la **densità abitativa**.