

Cinque regimi diversi per il trasferimento di garage e aree scoperte

La mappa

Le unità «non Tognoli» e «non standard» sono liberamente cedibili

Alla luce degli sviluppi che la materia ha attraversato, si può fare il seguente punto della situazione.

❶ I parcheggi-standard realizzati in base alla legge 1150/1942: sono inderogabilmente destinati – chiunque ne sia il proprietario – all'utilizzo degli abitanti (proprietari e conduttori) dell'edificio che è stato dotato di questo standard.

❷ I parcheggi-standard realizzati dal 16 dicembre 2005 (una delle situazioni più facili), dopo l'entrata in vigore della legge 246/2005, sono liberamente alienabili: il compratore deve solo destinare le aree alla sosta di autoveicoli, al fine del decongestionamento delle strade. Non devono quindi essere necessariamente destinati all'uso degli abitanti dell'edificio: l'importante è che qualcuno vi possa parcheggiare.

Vi è da osservare che:

- di regola, sono di proprietà condominiale, gravata dal diritto d'uso degli abitanti dell'edificio;
- se il costruttore se ne è riservata la proprietà, sono comunque inderogabilmente gravati da diritto reale d'uso a favore dei condomini;
- se il costruttore ha alienato lo spazio per parcheggio, l'acquirente ha acquistato un'area gravata da un diritto reale d'uso a favore dei condomini;
- se l'area destinata a standard di parcheggio è stata frazionata e

venduta ai singoli abitanti dell'edificio, non c'è problema se ogni unità immobiliare ha il proprio spazio di parcheggio. Se invece una qualche unità è priva del parcheggio, il condominio deve regolamentare la possibilità di parcheggiare anche per le unità prive di parcheggio privato.

❸ I parcheggi Tognoli-pubblici (anche qui la soluzione è facile) non vendibili se non unitamente all'appartamento a cui pertinenza sono stati destinati.

❹ I parcheggi Tognoli-privati: questi parcheggi sono vendibili separatamente dall'unità immobiliare a cui pertinenza sono destinati, ma a condizione che – per effetto di tale vendita – si realizzi un nuovo vincolo pertinenziale con un'altra unità immobiliare sita nel medesimo Comune. Quindi Tizio, proprietario a Milano di un appartamento con un pertinente box Tognoli-privato, può vendere il box a Caio, trattando per sé l'appartamento, solo se Caio destina il box a pertinenza di un altro appartamento situato a Milano (può essere un alloggio di cui Caio è già proprietario, o un alloggio che Caio compra contestualmente all'acquisto del box). È invece impossibile per Caio comprare il box se non si realizza questa nuova destinazione pertinenziale (ad esempio, perché Caio non è proprietario di un'abitazione).

❺ I parcheggi “non Tognoli” e “non standard” erano e restano liberamente vendibili senza alcun vincolo. È il caso, ad esempio dei box realizzati in un condominio dove vi sia un'area scoperta che di per sé esaurisce la necessaria dotazione di standard di parcheggio.

RIPRODUZIONE RISERVATA

