

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Pianificazione Attuativa 2

OGGETTO

PARCHEGGI PERTINENZIALI REALIZZATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 COMMA 4 DELLA LEGGE 122/1989 E S.M.I. SU AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE. AUTORIZZAZIONE AGLI ATTI DI CESSIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DEL DECRETO LEGGE 5/2012

La presente determinazione dirigenziale non comporta spesa e non ha riflessi contabili

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Riganti Paolo Guido - Area Pianificazione Attuativa 2*

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 2)

VISTO

- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ Lo Statuto del Comune di Milano;
- ✓ Il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- ✓ La Legge n. 122/89 e le successive modifiche legislative;

PRESUPPOSTO

- La Legge del 24 marzo 1989, n. 122 (nota come legge Tognoli) che regola - oltre ad altri argomenti correlati al più generale tema dei parcheggi veicolari in aree urbane - la materia dei parcheggi pertinenziali, è stata significativamente modificata dal cosiddetto Decreto Semplificazioni, oggetto di successiva e parziale revisione in dibattito parlamentare e convertito nella Legge n. 35 del 4 aprile 2012;
- *L'articolo 10 della citata Legge ha integralmente sostituito il comma 5 dell'articolo 9 della Legge n. 122/1989 stabilendo che:*
"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 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale 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".
- I parcheggi pertinenziali privati realizzati ai sensi del comma 4 sono quelli localizzati, previa concessione del diritto di superficie, su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.
- Le convenzioni sino ad oggi stipulate prevedono la cessione degli alloggi a prezzi calmierati in diritto di superficie con estensione all'utilizzazione del sottosuolo per la realizzazione di un box o posto auto;
- alcune convenzioni non specificano che l'unità immobiliare possa essere ceduta separatamente al box o posto auto;

l'articolo 9 comma 5 della Legge n. 122/89 è stato modificato prima dal Decreto legge n. 5 del 9 febbraio 2012 ed in seguito dalla Legge n. 35 del 4 aprile 2012 di conversione con conferma del vincolo di indissolubilità del vincolo pertinenziale "ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione";

Ritenuto

necessario uniformare l'iter degli atti di cessione dei parcheggi pertinenziali realizzati sotto aree pubbliche a quello per i parcheggi realizzati in aree private realizzati ai sensi dell'articolo 9 comma 4 della Legge n. 122/89 (cosiddetta Legge Tognoli), così come previsto dal sopracitato art. 10 del D.L. n. 5/2012 (convertito in Legge n. 35/2012), di nuova stesura dell'articolo 5 della Legge n. 122/1989, ammettendo quindi il trasferimento del vincolo di pertinenzialità dei posti auto/box realizzati dalle unità immobiliari di appartenenza iniziale ad altra unità immobiliare purché compresa nel territorio comunale;

comunque di dover preservare il vincolo di pertinenzialità e di impedire il crearsi di presupposti per operazioni speculative mediante trasferimenti di proprietà generalizzati, si ammette, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 10 del d.l. 9 febbraio 2012, n. 5, convertito dalla legge 4 aprile 2012, n. 35, il trasferimento 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;

opportuno che i box/posto auto realizzati ai sensi dell'art.9 della Legge 122/89 (Tognoli), sia su suolo privato sia su/sotto suolo di proprietà Comunale ceduto in concessione tramite apposita Convenzione per un massimo di 90 anni, pertanto, possano essere trasferiti esclusivamente a unità immobiliari comprese nell'ambito del territorio comunale senza necessità preventivo rilascio di specifico "Nulla Osta" comunale al trasferimento del vincolo di pertinenzialità.

In caso di trasferimento della proprietà del parcheggio/posto auto oppure di trasferimento della pertinenzialità da un'unità immobiliare ad un'altra della stessa proprietà, occorrerà rivolgersi direttamente al Notaio che provvederà, nel caso, a verificare ogni aspetto previsto dalla convenzione, effettuando, unitamente all'atto di trasferimento, specifica contestuale trascrizione della pertinenza ad altra unità immobiliare e previa positiva verifica del totale rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- i box/posto auto devono essere legati all'unità immobiliare di riferimento tramite vincolo di pertinenzialità regolarmente trascritto;
- la proprietà dell'unità immobiliare e del parcheggio devono coincidere;
- la destinazione a parcheggio non è modificabile;
- l'unità immobiliare alla quale viene vincolato il box/posto auto deve essere posta entro il perimetro del territorio comunale di Milano (indipendentemente dal fatto che nell'atto originario sia stato individuato un perimetro specifico oppure un raggio di distanza entro cui identificare l'unità immobiliare di riferimento);
- che il soggetto interessato deve darne tempestiva comunicazione al Comune di Milano provvedimento da trasmettere via pec/via mail all'Area Pianificazione Attuativa 2 – Unità Valorizzazioni e Valutazioni;
- che sulla comunicazione si forma il silenzio assenso nel termine di 30 giorni dalla ricezione della stessa;
- che la comunicazione dovrà essere allegata al successivo rogito notarile di trasferimento della pertinenzialità;

tenuto conto infine che:

quanto disposto è da ritenersi applicabile ai parcheggi realizzati in attuazione delle Convenzioni in Edilizia residenziale in vendita (convenzionata ordinaria e agevolata), realizzati su aree private e convenzionati con il Comune ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, ai parcheggi pertinenziali realizzati in esecuzione delle Convenzioni in Edilizia Convenzionata "PEEP" su aree concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, nonché ai parcheggi pertinenziali di cui all'esaustivo elenco che segue:

Via Bianchi D'Espinosa/Graziano Imperatore
Via Pompeo Marchesi/Taggia
Via Madonnina
Via Conca del Naviglio/Maestri Campionesi
Via Cenna/Dossi
Via Magolfa/Fusetti/Argelati/P.zza Arcole
Ple Lodi
Via Zamagna/Paravia

DETERMINA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto che l'eventuale trasferimento, possa avvenire solo se il box/posto auto pertinenziale è da destinarsi a pertinenza di un'altra unità immobiliare posta nel perimetro del territorio comunale di Milano;
3. che, ai fini del perfezionamento del trasferimento del box/posto auto da stipularsi con atto notarile, il soggetto interessato dovrà preventivamente comunicare agli uffici competenti del Comune di Milano la propria volontà di svincolare la pertinenzialità del box/posto auto; sulla comunicazione – che dovrà essere allegata all'atto notarile – si formulerà silenzio assenso entro 30 giorni dalla ricezione;
4. di dare atto che il presente provvedimento, comunque immediatamente efficace, sarà pubblicato per i termini di rito all'Albo pretorio del Comune di Milano.

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 2)
Paolo Guido Riganti (Dirigente Adottante)