

Decreto semplificazioni

testi a cura del Consiglio Nazionale del Notariato

Vendesi box auto svincolato dalla casa

Parcheggio trasferibile separatamente dall'abitazione di pertinenza

La disciplina dei posti auto nel nostro Paese è particolarmente complessa poiché frutto di numerosi e frammentati interventi legislativi che si sono succeduti nel tempo, a partire dal 1942, sino al recentissimo decreto Monti sulle semplificazioni, in vigore dal 7 aprile scorso.

Tipologie di parcheggio

Per potersi orientare tra le diverse tipologie ed individuare la disciplina applicabile al caso concreto occorre in primo luogo distinguere tra "parcheggi ponte", "parcheggi Tognoli" e parcheggi liberi.

I primi, disciplinati dall'art.41sexies della legge urbanistica n.1150/42, che prevedeva la riserva di aree a parcheggio nei fabbricati (1 metro quadrato per ogni 20 metri cubi edificati, ridotti a 10 metri cubi nel 1997) sono liberamente trasferibili, fatto salvo il diritto reale d'uso a favore dei proprietari del relativo edificio.

I secondi sono quelli realizzati ai sensi della Legge Tognoli n.122/89, nel sottosuolo degli edifici già esistenti o nel piano terreno o su aree di pertinenza e quelli realizzati su aree pubbliche o nel sottosuolo delle stesse e, sino al decreto Monti sopra citato, non potevano essere trasferiti separatamente dalle unità immobiliari cui erano annessi, a pena di nullità

Liberalizzate le aree di sosta disciplinate dalla legge Tognoli, purché mantengano la destinazione collegate ad altre unità



dell'atto di trasferimento. I terzi sono quelli costruiti oltre o al di fuori della legge Tognoli e degli standard urbanistici sopra indicati e sono liberamente trasferibili, senza limiti.

Decreto semplificazioni

Ha inciso direttamente solo sui parcheggi Tognoli, rendendone possibile, a determinate condizioni, l'autonoma circolazione, prevedendo tuttavia una disciplina diversa tra i parcheggi Tognoli privati, costruiti da privati su terreno

privato, anche in difformità dagli strumenti urbanistici vigenti, e quelli pubblici, concessi dal comune in diritto di superficie.

I parcheggi Tognoli privati, ferma restando la immodificabilità della loro destinazione a parcheggio, diventano ora liberamente trasferibili, purché il nuovo proprietario li destini a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune.

I parcheggi Tognoli pubblici, invece, non possono essere ceduti separatamente

dall'unità immobiliare di cui sono pertinenza, a pena di nullità dell'atto, a meno che non vi sia una espressa previsione nella convenzione con il comune, o il comune autorizzi l'atto di cessione.

Collegati ad altra abitazione

Due quindi le novità di rilievo: la liberalizzazione della circolazione dei parcheggi Tognoli privati, purché siano "collegati" ad altra unità immobiliare nello stesso Comune, e la possibilità di analoga liberalizzazione per i parcheggi pubblici, sia pur condizionata ad autorizzazione preventiva del comune, previsione quest'ultima introdotta solo in sede di conversione.

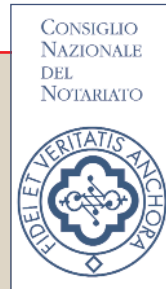
Il termine "unità immobiliare" sembra rendere possibile costituire il vincolo pertinenziale con immobiliare anche non abitativo, senza per ciò tradire lo spirito della novella, salvo un'eventuale diversa interpretazione autentica del legislatore.

Liberalizzazioni dunque senz'altro positive e da tempo auspiccate, rivolte sia ai privati cittadini, sia alla pubblica amministra-

Lettere

I lettori che hanno quesiti da porre al Consiglio Nazionale del Notariato possono inviare mail al seguente indirizzo:

ilnotaioirispone@piemmeonline.it



Riscaldamento, distacco dal centralizzato

Gentile Notaio, le scrivo per una questione relativa al mio condominio. Il sessanta per cento dei condomini vuole eliminare dall'edificio il riscaldamento centralizzato per lasciare la facoltà agli abitanti di installarlo autonomamente. Tutto ciò è in contrasto con il restante quaranta per cento di condomini che invece desiderano conservare questo servizio. Come ci dobbiamo comportare? Dovrebbe essere rifatto un atto dal notaio e registrato un nuovo regolamento di condominio? Su chi ricadrebbe la spesa? La ringrazio per la risposta.

Se solo il sessanta per cento dei condomini sceglierà di non usufruire più dell'impianto di riscaldamento centralizzato (che continuerà a funzionare per il restante quaranta per cento) le spese di manutenzione verranno comunque sopportate da tutti, mentre le spese del consumo ricadranno solo sui condomini che continuano ad usufruirne, secondo la vecchia tabella millesimale (che dovrebbe essere "dedicata" alle spese di riscaldamento) riproporzionata in base ad una semplice operazione matematica. Non occorre pertanto l'intervento del notaio.

In assenza dei figli ai genitori la "legittima"

Egregio notaio, sono sposata in comunione di beni. I miei genitori sono vivi e non abbiamo figli (e non ne avremo). Il conto corrente e gli investimenti bancari sono cointestati con mio marito. Ho designato mio marito erede universale con testamento olografo. È vero che in caso di morte i miei genitori potrebbero vantare diritti su una parte dei nostri risparmi? E in che misura? C'è qualcosa che io posso fare perché ciò non si verifichi? Ringrazio anticipatamente per la risposta.

In caso di morte di uno dei coniugi, in assenza di figli, la legge riconosce ai genitori il diritto di ottenere almeno un quarto del patrimonio, la cosiddetta legittima. Non è possibile dunque impedire ai legittimari di agire in giudizio per ottenere quanto la legge gli riconosce. Dopo la morte della persona della cui eredità si tratta, e non prima, i legittimari possono però rinunciare ad impugnare il testamento.

zione, che potranno contribuire al rilancio della circolazione dei posti auto, previa opportuna e prudente verifica della disciplina applicabile al caso concreto al fine di accertare l'effettiva ed incondizionata libertà di circolazione.

tiva ed incondizionata libertà di circolazione.

(La rubrica a cura del Consiglio Nazionale del Notariato esce il 1° e il 3° sabato del mese)