

# Abaco: chi siamo



**Abaco** l'Agenzia Buoni Affari Case e Occasioni Immobiliare Rieti si occupa, dal 1992 di residenziale, commerciale e di grandi immobili per le imprese. Ha seguito negli anni, alcune

delle maggiori operazioni immobiliari realizzate.

## Parceggi Norme, vincoli e rischi

La compravendita di box e posti auto interni ed esterni, è complessa e non è una normale operazione immobiliare. Coinvolge norme di diritto urbanistico, vincoli giuridici e anche rilevanti conseguenze condominiali.

### Non tutti i parcheggi sono liberamente

**vendibili:** dipende dall'origine urbanistica e dalla norma in base alla quale sono stati costruiti.

*Riferimenti normativi:*

**Articolo 41-sexies - Legge Urbanistica 1150/1942**, introdotto dalla **Legge Ponte 765/1967**, richiedeva per gli edifici nuovi spazi di parcheggio dedicati, in proporzione al volume

**Legge 47/1985 (art. 26)** – conferma la destinazione dei parcheggi pertinenziali e rafforza il vincolo funzionale.

**Legge 122/1989 (L. Tognoli)** – introduce i parcheggi pertinenziali in deroga e consente nuovi parcheggi sotto o vicino agli edifici.

**D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)** – riordina la normativa edilizia.

**Legge 246/2005 art. 12 comma 9** elimina a partire dal 16/12/2005, il vincolo di pertinenzialità per nuovi parcheggi. Sono liberamente vendibili.

**Leggi successive** (Lunardi, piani parcheggi comunali – PUP, atti d'obbligo o convenzioni urbanistiche) – parcheggi a regime vincolato o convenzionato.

## Le tipologie di parcheggi:

Ciascuna tipologia presenta una diversa **commerciabilità:**



### 1) Parcheggi liberi

**costruiti prima del 1967**: sono sempre vendibili e privi di vincoli urbanistici specifici.

### 2) Parcheggi pertinenziali obbligatori

**(1967–2005)** Realizzati ai sensi dell'art. 41-sexies L. 1150/1942, obbligatori per legge come dotazione minima dell'edificio. Vendibili ma **gravati da diritto reale d'uso a favore di tutti gli altri condomini** anche se acquistati in proprietà esclusiva.

### 3) Parcheggi eccedentari in fabbricati costruiti tra il 1967 ed il 2005

Superfici di parcheggio costruite **oltre** lo standard urbanistico minimo obbligatorio. Liberamente commerciabili.

### 4) Parcheggi post-2005

Realizzati dopo il 16 dicembre 2005. Vendibili. Sono totalmente liberi da vincoli di pertinenzialità.

### 5) Parcheggi "Tognoli" (Legge 122/1989)

Costruiti in deroga o su suolo privato o pubblico per incentivare la sosta. Vendibili **solo come pertinenza** di unità immobiliari nello stesso Comune.

### 6) Parcheggi "speciali" o convenzionati (Lunardi, PUP, convenzioni comunali)

Costruiti con **vincoli pubblici** e concessioni. Vendibili **solo con rispetto delle clausole della convenzione** che li regola.



## Il nodo centrale: i parcheggi pertinenziali obbligatori

I parcheggi costruiti tra il 1967 e il 2005 in applicazione dell'art. 41-sexies **non sono**

**parcheggi qualsiasi:** sono **parte integrante dell'edificio e funzionali** alla sua utilizzazione. Questo significa che, se venduti separatamente a terzi, **non possono essere trasformati in beni esclusivi**.

- Anche se venduti, sia a soggetti interni che esterni al condominio, restano vincolati da un diritto reale d'uso a favore di tutti i proprietari dell'edificio;
- Il diritto d'uso legale è automatico, e non si può eliminare tramite accordi privati.

La **Cassazione a Sezioni Unite n.**

**12793/2005** lo ha chiarito definitivamente:

«...la proprietà del parcheggio pertinenziale può essere trasferita, ma il vincolo d'uso rimane e segue l'edificio.»

## Il vincolo riguarda anche i box chiusi

Il vincolo dei parcheggi pertinenziali obbligatori non riguarda solo i posti auto scoperti ma **anche i box auto chiusi con basculante**.

La giurisprudenza (Cass. Civ. n. 21258/2012) ha chiarito che **la forma del parcheggio è irrilevante:** se nasce come parcheggio obbligatorio, **non può diventare bene esclusivo** solo perché è chiuso e munito di serranda o chiave.

## Vendita a terzi esterni al condominio

La vendita esterna al condominio richiede cautele. Occorre verificare che il regolamento - se di tipo contrattuale - non lo vieti.

Il nuovo proprietario avrà chiavi o telecomandi e passaggio sulle parti comuni per raggiungere il box. Dovrà allacciare utenze, partecipare alle spese, rispettare orari, modalità di ingresso, sistemi di videosorveglianza. Dovrà evitare abusi: soste improprie, accessi di estranei, usi ai fini diversi. È sempre opportuno informare l'amministratore.



## Il CASO : posso vendere casa e tenere il garage?

Sì, solo se il garage è un parcheggio eccedentario o post 2005.

Se invece è un parcheggio pertinenziale obbligatorio (in edifici 1967–2005), l'acquirente potrà conservare solo la proprietà formale ma non avrà diritto all'uso esclusivo; il garage rimarrà **vincolato al servizio del fabbricato e gravato dal diritto d'uso a favore degli altri condomini: non sarà mai un garage indipendente.**

Tornerà libero solo se riunito all'unità immobiliare originaria o con nuova pratica edilizia che rimuova il vincolo di destinazione.

### USUCAPIONE IMPOSSIBILE

Molti credono che usando un box in modo esclusivo per anni si possa **usucapire**. Cassazione (n. 19229/2014; n. 14611/2017) : **«non si può usucapire un bene vincolato da destinazione urbanistica o funzione pubblica»**. L'uso esclusivo **illecito** non produce diritti. Il vincolo **non cade nel tempo**

### PERICOLO: acquisto incauto

Comprare un parcheggio pertinenziale obbligatorio pensando di comprare un box "normale" è **un errore grave**. Sono **trasferibili ma inutilizzabili come proprietà esclusiva**. Rischi principali: nessun uso esclusivo possibile; impossibilità di rivendita come bene libero; contenziosi condominiali; nessuna possibilità di usucapione; svalutazione economica; impossibilità di cambio destinazione d'uso.

### Note giuridiche essenziali

- (1) Art. 41-sexies L. 1150/1942 – Legge Ponte
- (2) L. 122/1989 – Parcheggi Tognoli
- (3) Cass. SS.UU. 12793/2005 – diritto d'uso condominiale
- (4) Cass. 21258/2012 – vincolo anche su box chiusi
- (5) Cass. 19229/2014; Cass. 14611/2017 – impossibilità usucapione



## Non tutti i parcheggi sono vendibili

L'acquisto di parcheggi pertinenziali obbligatori in edifici costruiti tra il 01/09/1967 ed il 16/12/2005 non dà l'uso esclusivo. Ed è commercialmente inutile perché permane il vincolo d'uso a favore di tutti gli altri condomini.

### Sono liberamente vendibili:

- I parcheggi in edifici costruiti ante 1-9-1967
- i parcheggi eccedentari in edifici costruiti tra il 01-09-1967 ed il 16-12-2005
- I parcheggi costruiti dopo il 16-12-2005.

### COSA VERIFICARE PRIMA DI VENDERE O ACQUISTARE

Prima di comprare un box o parcheggio serve una verifica urbanistica completa:

- richiedere in Comune la tavola dei parcheggi allegata al progetto di costruzione
- verificare se è obbligatorio o eccedentario
- controllare eventuali convenzioni (Tognoli, Lunardi, PUP)
- chiedere regolamento condominiale
- inserire in atto dichiarazione sulla natura del parcheggio
- aggiungere patto di corretto uso delle parti comuni.

**Attenzione** : i parcheggi costruiti leggi Tognoli o Lunardi nonché PUP (Piani Urbani parcheggi) sono soggetti a convenzioni che vanno verificate.

Vuoi saperne di più ?



Pino il castoro costruttore



il futuro abita qui

[www.grandimmobili.it](http://www.grandimmobili.it)  
[www.abacoimmobiliare.com](http://www.abacoimmobiliare.com)



GLM 2025 - Diritti riservati - Felice Marchioni

15

## PARCHEGGI: GARAGE E POSTI AUTO

### Come comprarli



**Abaco**  
GRANDI IMMOBILI  
Gli specialisti del cambio Casa



**Rieti 1**  
Piazza Marconi, 5  
0746/270.180



Chiama subito

**Rieti 2**  
Via Pertini 488  
0746/762.775