

INDICE SOMMARIO

Introduzione.....	xv
-------------------	----

CAPITOLO 1 **URBANISTICA DI BASE**

1. Urbanistica di base	1
2. Urbanistica e governo del territorio.....	1
3. L'impianto normativo.....	1
4. Il parere della Consulta.....	3
5. Il punto di vista della dottrina.....	3
6. Rapporti tra Edilizia e Governo del territorio.....	4
7. Lo sviluppo della normativa urbanistica.....	5
7.1. Prima fase: l'urbanistica è dipendente da altre materie.....	5
7.2. Seconda fase. Nasce l'urbanistica moderna.....	6
7.3. Terza fase: un nuovo concetto di urbanistica	7

CAPITOLO 2 **URBANISTICA E PARCHEGGI**

1. Il panorama normativo italiano. Strumenti urbanistici di base.....	11
2. Le Z.T.O. (zone territoriali omogenee).....	12
3. Le aree a parcheggio nell'impianto urbanistico di zona	13
4. Mancanza di aree da adibire a standard urbanistici	15
5. L'incremento degli standard urbanistici	17
6. Facciamo un esempio.....	18
7. I meriti della Legge Tognoli.....	19
8. Modalità di calcolo della cubatura in funzione della quantificazione dei parcheggi.....	19

CAPITOLO 3 **I PIANI SETTORIALI**

1. I piani di settore nel PRG.....	25
------------------------------------	----

2.	La pianificazione nel settore dei trasporti.....	29
3.	Pianificazione nazionale: Il Piano Generale dei Trasporti (P.G.T.)	29
4.	Pianificazione nazionale: Il Piano Nazionale della Sicurezza Stradale (P.N.S.S.)	30
5.	Pianificazione regionale: Piano Regionale dei Trasporti (P.R.T.).....	31
6.	Pianificazione provinciale - Il Piano del Traffico per la Viabilità Extraurbana.....	32
7.	Pianificazione comunale - il Piano Urbano della Mobilità (P.U.M.)	33
8.	Pianificazione comunale - Piano Urbano del Traffico	33
8.1.	A cosa servono i P.U.T.?.....	34
8.2.	La progettazione del P.U.T.....	35
8.3.	Piani settoriali derivati dal P.U.T.....	37
9.	Pianificazione comunale — Programma Urbano dei Parcheggi (P.U.P.).....	37
10.	Le agevolazioni connesse al Programma Urbano dei Parcheggi (P.U.P.).....	38
11.	Punti di contatto tra il P.U.T. (Piano Urbano del Traffico) e il P.U.P. (Piano Urbano dei Parcheggi)	39
12.	L'esempio di Milano. Introdotta la <i>congestion charge</i>	40
13.	Arresto, sosta e fermata. Differenze.	42

CAPITOLO 4

CLASSIFICAZIONE DEI PARCHEGGI

1.	Classificazione dei parcheggi: aspetto funzionale e architettonico.....	45
2.	I parcheggi nel contesto urbano: funzioni e caratteristiche	46
3.	I parcheggi terminali.....	46
4.	I parcheggi d'interscambio o scambiatori.....	47
4.1.	I parcheggi di interscambio per il codice della strada.....	47
4.2.	I parcheggi di interscambio come interventi di mobilità sostenibile	48
5.	Parcheggi a servizio di aree pedonali o a traffico limitato.....	48
6.	I parcheggi a rotazione.....	49
6.1.	I parcheggi a rotazione: Le sanzioni	50
6.2.	Quando le sanzioni amministrative possono essere illegittime.	52
6.3.	Zone di particolare rilevanza urbanistica.....	53
6.4.	Il caso preso in esame dalla Cassazione	53
6.5.	Le "strisce blu" sono un affare per il Comune?.....	54

CAPITOLO 5 LE DIVERSE TIPOLOGIE DI PARCHEGGI

1. Le diverse tipologie di parcheggio	57
2. Parcheggi a nastro.....	57
3. Parcheggi a pettine.....	58
4. A denti di sega (o “spina di pesce”).....	58

CAPITOLO 6 LO STALLO

1. Dimensioni dello stallo.....	61
2. Perché è importante stabilire le dimensioni dello stallo?.....	63
3. I regolamenti comunali.....	64
4. Come si quantificano le dimensioni dello stallo.....	65
5. Le corsie di accesso e di manovra: le rampe.....	66

CAPITOLO 7 I COSTI DI REALIZZAZIONE

1. I costi di realizzazione.....	69
2. I parcheggi a raso.....	69
3. I parcheggi interrati.....	70
4. I parcheggi a torre o multipiano (silos).....	70
5. Il parcheggi modulari.....	70

CAPITOLO 8 I PARCHEGGI NELL’ORDINAMENTO GIURIDICO

1. Dimensionamento delle aree a parcheggio private.....	73
2. I parcheggi liberi.....	73
3. Parcheggi privati.....	74
4. Aree a parcheggio e vincoli di destinazione.....	76
5. Le aree a parcheggio privato.....	76
6. Le pertinenze nel codice civile.....	79
7. Le agevolazioni fiscali “prima casa” (D.P.R. 26 aprile 1996, n. 131).....	80
7.1. Effetti delle agevolazioni fiscali sulle pertinenze.....	82
7.2. La detrazione del 36% per l’acquisto di box e posti auto pertinenziali. Casi particolari.....	82
8. Dal 1° gennaio 2012 scatta l’obbligo di indicare la certificazione energetica dell’immobile.....	84
8.1. Le semplificazioni del Governo Monti.....	88

CAPITOLO 9 I PARCHEGGI REGOLATI DALLA LEGGE PONTE

1. Parcheggi regolati dalla c.d. "legge-ponte" (Legge 6 agosto 1967, n. 765).....	91
2. L'ampiezza degli spazi a parcheggio.....	92
3. Le superfici vincolate comprendono rampe e aree di manovra.....	94
4. Ambito di applicazione: "le nuove costruzioni".....	95
4.1. Il concetto di "nuova costruzione" secondo il TU dell'edilizia ...	96
5. Parcheggi obbligatori per legge.....	97
6. I problemi sollevati dalla legge ponte.....	98
7. La Legge-Ponte: prevale l'aspetto urbanistico o quello civilistico?.....	98
7.1. La prima tesi: prevale l'aspetto urbanistico.....	99
7.2. La seconda tesi: l'area vincolata alle unità principali.....	99
8. L'asservimento dei parcheggi.....	100
9. La natura giuridica del vincolo.....	101
10. I chiarimenti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.....	104
11. Effetti della riserva sulle aree eccedenti gli standard.....	107
12. Il corrispettivo per il diritto d'uso degli spazi a parcheggio.....	109
13. Prescrizione dell'azione.....	110
14. La quantificazione del corrispettivo per l'uso dei parcheggi.....	111
15. Il diritto al risarcimento del danno da mancato uso.....	113

CAPITOLO 10 I PARCHEGGI DISCIPLINATI DALLA LEGGE TOGNOLI

1. Parcheggi regolati dalla c.d. "legge Tognoli" (art. 9 Legge 24 marzo 1989, n. 122).....	115
2. L'intervento della Legge Tognoli a favore delle nuove edificazioni.....	116
3. La Legge Tognoli a favore degli immobili già realizzati.....	116
4. I parcheggi da realizzare nel piano terra dell'edificio.....	119
5. I parcheggi da realizzare su aree comunali.....	121
6. Pertinenzialità e vincolo di destinazione.....	121
7. Le modifiche introdotte dal Decreto Semplificazioni del Governo Monti.....	123
7.1. I parcheggi "liberalizzati".....	125
7.2. Limiti temporali della liberalizzazione ex art. 10 D.L. n. 5/2012.	127
7.3. I parcheggi realizzati su area comunale ceduta in diritto di superficie.....	128
7.4. La differenza tra i parcheggi liberalizzati ed i parcheggi in diritto di superficie.....	130
8. La disciplina dei parcheggi Tognoli.....	131

9. La commerciabilità dei parcheggi ex “legge Tognoli”.....	132
10. La disciplina dei parcheggi Tognoli a seguito dei decreti legge non convertiti.....	134
11. Possibili effetti della mancata conversione dei decreti-legge.....	135
12. Salvi gli atti posti in essere sulla base dei decreti legge non convertiti..	136
13. Provvedimenti autorizzativi: forma e caratteristiche	138
14. Differenze tra ristrutturazioni e nuove costruzioni.....	140
15. Le deliberazioni dell’assemblea del condominio.....	141
16. Applicabilità ai progetti approvati prima della sua entrata in vigore.....	143

CAPITOLO 11 LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO A PARCHEGGIO

1. Modalità di costituzione del vincolo pertinenziale.....	147
2. Il vincolo a parcheggio e/o ad autorimessa. Elementi costitutivi.....	149
3. Mediante tavole progettuali.....	151
4. Costituzione tramite atto di vincolo formale.....	153
5. Differenze tra le due modalità di costituzione del vincolo	156
6. Come reperire copia dei vincoli a parcheggio.....	158
7. Le prassi dei Comuni	159

CAPITOLO 12 I PARCHEGGI LIBERI

1. Parcheggi c.d. “liberi”	161
2. Parcheggi realizzati ante 1° settembre 1967 su fabbricati mai ristrutturati.....	161
3. Parcheggi realizzati ante 1° settembre 1967 su fabbricati ristrutturati ma senza l’apposizione di vincoli urbanistici	162
3.1. Fabbricati relativi a concessioni assentite ante 1° settembre 1967 ma realizzati dopo tale data.....	164
3.2. Fabbricati relativi a concessioni assentite ante 1° settembre 1967 e varianti presentate dopo tale data.....	165
4. Aree destinate a parcheggio indipendentemente da un obbligo di legge e/o regolamento.....	165
4.1. La legge di semplificazione del 2005. Parcheggi realizzati dopo il 16 dicembre 2005.....	167
4.2. I riferimenti normativi	167
4.3. L’ambito di applicazione. Quando scattano le nuove norme? ...	168
4.5. La “liberalizzazione” si applica solo ai profili civilistici.....	169
4.6. La norma non ha carattere retroattivo.....	169

4.7. La casistica.....	169
4.8. Le conseguenze della nuova disciplina.....	171

CAPITOLO 13 PARCHEGGI REALIZZATI AI SENSI DELLA LEGGE 662/1996

1. La Legge 23 dicembre 1996, n. 662. Premesse.....	175
2. Analogie con la Legge Tognoli.....	175
3. I punti in comune con la Legge-ponte.....	176
4. Una nuova tipologia di parcheggi.....	176
5. La natura giuridica.....	177
6. Conclusioni.....	178

CAPITOLO 14 PARCHEGGI PERTINENZIALI REALIZZATI ANTE 1967

1. Parcheggi pertinenziali realizzati prima del 1° settembre 1967.....	179
2. Esistenza di un rapporto pertinenziale desumibile dal titolo.....	180
3. I vincoli di natura fiscale.....	180
4. Esistenza di un rapporto pertinenziali desumibile dalla situazione di fatto.....	182

CAPITOLO 15 PARCHEGGI REGOLATI DA STRUMENTI URBANI- STICI COMUNALI E LEGGI SPECIALI

1. Parcheggi regolati da strumenti urbanistici comunali (P.R.G. — N.T.A. ecc.).....	185
2. Le aree a parcheggio nei centri commerciali e direzionali.....	188
3. Portatori di handicap.....	189
4. Gli impianti fissi di spegnimento automatico degli incendi.....	193

CAPITOLO 16 IL PARCHEGGIO IN CONDOMINIO

1. La problematica del parcheggio condominiale.....	197
2. Il parcheggio delle vetture alimentate a gas nel piano interrato.....	199
3. Gli spazi a parcheggio nel cortile condominiale.....	200
3.1. Discrepanze tra il regolamento di condominio e il volere dell'Assemblea.....	204
3.2. Uso del cortile. Vietato "imbottigliare" l'auto del vicino.....	204
3.3. L'utilizzo personale del cortile condominiale.....	205

CAPITOLO 17 LA CONTRATTUALISTICA

1. Clausole contrattuali relative alla riserva di proprietà delle aree a parcheggio.....	207
2. Le clausole vessatorie (artt. 1341 e 1342 codice civile)	209
3. Le clausole abusive (artt. 1469- <i>bis</i> e segg. c.c.).....	211
4. Il codice del consumo e le novità del decreto liberalizzazione	213
4.1. La tutela dell'acquirente di immobili da costruire	218
5. Le aree a parcheggio nei contratti di permuta	220
6. La circolazione degli immobili negli atti notarili a seguito del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 (c.d. Testo Unico sull'Edilizia)	221
7. La circolazione degli immobili negli atti notarili a seguito dei decreti introdotti dal Governo Monti.....	221
8. Gli obblighi a carico dei Notai derivanti dalla normativa energetica.....	224

CAPITOLO 18 I TITOLI ABILITATIVI DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO

1. Premesse.....	227
2. L'entrata in vigore del T.U. dell'edilizia.....	228
3. I titoli abilitativi per la realizzazione di aree a parcheggio ante riforma.	229
4. L'autorizzazione ad eseguire i lavori.....	229
5. La D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività).....	229
6. Le innovazioni legislative: il T.U. dell'Edilizia e la Legge Lunardi	230
7. Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. sull'edilizia)	230
8. La legge Lunardi (L. 27 dicembre 2001 n. 433).....	231
9. Coordinamento tra le due disposizioni	231
10. La S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).....	233
11. D.I.A. o S.C.I.A.?.....	233

CAPITOLO 19 I PARCHEGGI COME OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree a parcheggio come opere di urbanizzazione.....	237
2. Le opere di urbanizzazione primaria	238
3. Le opere di urbanizzazione secondaria.....	238
4. La duplice valenza delle aree a parcheggio.....	239
5. Le modalità di acquisizione delle urbanizzazioni al patrimonio comunale.....	240
6. Conseguenze fiscali della cessione (art. 59 - D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917).....	242

FORMULARIO

1. Atto di asservimento e vincolo a parcheggio (scrittura privata autenticata).....	245
2. Atto di asservimento, vincolo a parcheggio ed autorimessa (atto pubblico).....	247
3. Atto d'obbligo (scrittura privata autenticata).....	249
4. Atto di vincolo ad autorimessa (scrittura privata).....	250
5. Atto di vincolo ad autorimessa a seguito di variante in corso d'opera (atto pubblico).....	252
6. Verbale Consiglio di Amministrazione attribuzione poteri variazione vincoli superfici a parcheggio.....	254
7. Convenzione di lottizzazione.....	255
8. Cessione gratuita (atto bilaterale).....	260
9. Cessione gratuita (atto unilaterale).....	262
10. Accettazione cessione gratuita da parte del Comune.....	263
11. Domanda di realizzazione parcheggi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.....	265
12. Relazione tecnica relativa alla realizzazione di parcheggi - Urbanizzazioni secondarie.....	266
13. Perizia di assestamento.....	267
14. Schema di convenzione "concessione in diritto di superficie, su area comunale, di parcheggi interrati pertinenziali, ex art. 9 comma 4 della Legge 24 marzo 1989, n.122".....	269
15. Schema di Convenzione per la realizzazione di parcheggi.....	278
16. Convenzione per l'affidamento in concessione del servizio di parcheggio pubblico.....	283
17. Bozza regolamento per l'assegnazione a residenti di posti auto nel parcheggio comunale.....	288
18. Bozza di delibera di Giunta Comunale per la perimetrazione delle aree di particolare rilevanza urbanistica.....	291
19. Segnalazione necessità di area a parcheggio riservata a soggetti diversamente abili.....	293
20. Dichiarazione di conformità del progettista (portatori di handicap).....	294
21. Relazione sulla conformità del progetto alle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche.....	295
22. Relazione tecnica per il reperimento delle maggiori superfici per aree a parcheggio previste dalla Legge Tognoli.....	297
23. Tabella dati generali del progetto.....	298
24. Esempio di tabella di calcolo delle superfici a parcheggio abitazione residenziale.....	299

25. Denuncia Inizio Attività	300
26. Relazione tecnica asseverata allegata a D.I.A.-S.C.I.A.	301
27. Convocazione di assemblea condominiale	302
28. Verbale di assemblea condominiale - Assegnazione posti auto	303
29. Bozza delibera assemblea di condominio - Assegnazione posti auto in uso turnario	305
30. Bozza "certificato di spesa" relativo ai costi sostenuti per la costruzio- ne di box e posti auto ai fini della detrazione del 36%	307
31. Bozza di domanda per la realizzazione di passo carrabile	308
32. Contratto preliminare di compravendita con box auto	309
33. Preliminare di vendita - clausola tipo per la riserva delle aree a parcheggio	311
34. Atto di vendita di appartamento privo di posto auto con riserva di proprietà a favore dell'impresa venditrice	312
35. Regolamento di condominio clausole di riserva delle aree a parcheg- gio a favore della Società realizzatrice	314
36. Relazione consulenza tecnica d'ufficio	315
37. Vigili del Fuoco, Richiesta di verifica della rispondenza	321
38. Vigili del Fuoco, Richiesta di verifica preventiva	322
<i>Indice cronologico della legislazione</i>	323
<i>Indice analitico</i>	331