



# CITTÀ DI MESSINA

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 240

del 10/06/2024

**OGGETTO: INDIRIZZI PROCEDURALI IDONEI ALLA CONCLUSIONE DI PROCEDIMENTI SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ) RELATIVI A SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RICADENTI IN FABBRICATI IN CUI INSISTONO AUTORIMESSE ADIBITE A PARCHEGGIO DI LEGGE, MANCANTI DI SCIA ANTINCENDIO, LADDOVE RICORRE.**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno dieci del mese di Giugno, alle ore 15:15 e seguenti, nella sala delle Adunanze del Comune, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento di:

		Carica	Presenza
1	BASILE FEDERICO	Sindaco	X
2	MONDELLO SALVATORE	Assessore	X
3	FINOCCHIARO MASSIMO	Assessore	X
4	CARUSO VINCENZO	Assessore	X
5	CAMINITI FRANCESCO	Assessore	X
6	CANNATA LETTERIA	Assessore	X
7	CALAFIORE ALESSANDRA	Assessore	X
8	CICALA ROBERTO	Assessore	X
9	MINUTOLI MASSIMILIANO	Assessore	X
10	CURRO' PIETRO	Assessore	X

Partecipa per la sola verbalizzazione ai sensi dell'art 189 dell'O.R.EE.LL. Il Segretario Generale Dott.ssa Rossana Carrubba .

*L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

**Premesso:**

Che la materia dei parcheggi non si presenta affatto chiara per gli interventi normativi succedutesi che di seguito si richiamano.

Sino ad un certo periodo di tempo la speciale normativa urbanistica ha prescritto la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi nei condomini, ponendo così un vero e proprio vincolo pubblicistico di destinazione, e stabilendo contemporaneamente un nesso pertinenziale tra tali spazi ed il singolo appartamento;

Ben più di recente, il legislatore ha cambiato rotta optando per la libera circolazione di tali spazi, abolendo così ogni vincolo al riguardo;

A) - Andando in dettaglio, la legge 6 agosto 1967, n. 765 (c.d. "legge Ponte"), all'art. 18, ha introdotto nella legge urbanistica (L. n. 1150/1942), l'art. 41 sexies, prescrivendo che "*Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbano essere ricavati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione*";

B) - Successivamente, la legge n. 47/85 (legge sul primo condono edilizio), all'art. 26, comma 5 (poi abrogato dal D.Lgs. n. 378/01 mediante art. 136), ha stabilito che "*Gli spazi di cui alla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 c.c.*".

Va quindi rilevato come la legge n. 47/85 (art. 26) non ha portata innovativa, quanto più confermativa del regime imposto dalla legge n. 765/67, proprio in forza del riferimento al vincolo pertinenziale.

C) - in seguito il legislatore è nuovamente intervenuto con la legge n. 122/1989 (c.d. legge Tognoli), la quale anch'essa col suo art. 2 ha modificato l'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 aumentando la quantità delle aree da destinare a parcheggio delle nuove costruzioni, portando difatti il rapporto tra tali aree e la volumetria del fabbricato ad un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione (considerando, quindi, le aree di parcheggio uno standard urbanistico).

Gli interventi legislativi che si sono susseguiti in materia di parcheggi, secondo la giurisprudenza (avallata dalla dottrina), hanno determinato l'esistenza di tre diverse tipologie di parcheggi, ciascuna caratterizzata da una propria disciplina:

1) parcheggi soggetti a vincolo di destinazione, cioè ad utilizzazione vincolata, ai quali inerisce una qualificazione pertinenziale *ex lege*, in quanto realizzati ai sensi dell'art. 18 della legge Ponte (poi integrata dall'art. 26 della legge sul condono);

2) parcheggi soggetti a vincolo di destinazione ed a vincolo di inscindibilità dall'unità principale, cioè ad utilizzazione vincolata e, al tempo stesso, a circolazione controllata, in quanto costruiti in base alla legge Tognoli (n. 122/1989);

3) parcheggi non rientranti in tali due specie, soggetti alle regole del diritto comune e, quindi, ad utilizzazione ed a circolazione libera, non vincolata in base a speciali limiti (inderogabili) di legge (v. Sezioni unite n. 12793/05).

D) - La legge 28 novembre 2005, n. 246 (Semplificazione e riassetto normativo per l'anno 2005), all'art. 12, comma 9, ha anch'essa modificato la legge n. 1150/42 nel suo art. 41 sexies aggiungendovi il comma 2, per effetto del quale "*Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse*".

La norma richiamata trova applicazione soltanto per il futuro, vale a dire per le sole costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari.

E) - Sino all'entrata in vigore del nuovo art. 10 del D.L. n. 5/2012 è rimasto stabile sia il regime della incedibilità dei parcheggi regolati dall'art. 9 L. n. 122/1989 separatamente dall'unità

immobiliare alla quale sono legati dal vincolo pertinenziale, sia il regime della conseguente nullità dell'eventuale cessione separata.

Il Capo II del D.L. n. 5/2012 modifica il comma 5 dell'art. 9, L. n. 122/1989: *è ora possibile trasferire, a servizio di un altro appartamento dello stesso Comune, il posto auto o il box realizzati nel pianterreno o nel sottosuolo dello stabile, e sinora inscindibilmente asserviti allo stesso.*

L'art. 10 del D.L. n. 5/2012 spezza (quasi) definitivamente il legame fra il parcheggio posto al piano terreno o sottostante il fabbricato al servizio del quale era stato in origine realizzato.

Il posto auto può essere alienato a soggetti che non abitino nello stesso immobile al servizio del quale è devoluto.

Deve però conservare la stessa destinazione a parcheggio dell'altra unità abitativa localizzata nel territorio dello stesso Comune.

Quel che cade è il divieto previsto dal vecchio art. 9, comma 5 della L. n. 122/1989 (cd. "legge Tognoli"), di trasferire l'area di parcheggio separatamente dall'appartamento o dall'edificio di cui rappresentava pertinenza, pena la nullità della cessione anche quando la dotazione delle aree di parcheggio era superiore allo standard previsto dalla legge urbanistica.

Con il nuovo art. 9, comma 5, è possibile trasferire la proprietà del posto auto e non dell'appartamento o viceversa, purché l'area rimanga destinata a parcheggio e non muti il Comune nel quale ricade l'immobile cui il parcheggio è asservito.

F) - Oggi, interviene il "Decreto del fare" che ha modificato ulteriormente la L. n. 122/1989 estendendo l'ambito di applicazione della disposizione introdotta dal decreto "Semplifica Italia" così consentendo il trasferimento del solo vincolo pertinenziale.

Viene dunque concepita la possibilità di disgiungere la proprietà del parcheggio pertinenziale dal vincolo pertinenziale stesso.

Il nuovo articolo 9 L. n. 122/1989 così recita: *"la disposizione di cui al primo periodo si applica anche in caso di trasferimento del solo vincolo di pertinenzialità dei parcheggi realizzati ai sensi del comma 1"*.

Dal punto di vista strettamente pratico la novella interessa più i proprietari di due unità immobiliare ubicate nello stesso Comune, sicché da oggi sarà possibile "spostare" il vincolo pertinenziale senza procedere altresì all'alienazione del parcheggio.

### **Considerato**

**Che** non di rado, in fase istruttoria, risulta che taluni procedimenti SCA (segnalazione certificata di agibilità), relativi a singole unità immobiliari, ex art. 24 comma 4 lett. A e B, ricadenti in fabbricati in cui insistono autorimesse adibite a parcheggio di legge, sono privi di SCIA Antincendio, anche laddove tale adempimento di legge ne prevede la ricorrenza, ovvero quando la stessa ha una superficie superiore a mq 300, ai sensi del DPR 151/2011 Allegato I Attività n. 75.1.A. e seguenti;

**Che**, il più delle volte, tale obbligazione non è evidenziata nemmeno nel mod. SCA trasmesso al Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici per le verifiche di legge, benché lo stesso ne preveda un'apposita sezione;

Che, pertanto, in tali casi "fuorvianti" l'ufficio istruttore può avere contezza della ricorrenza dell'adempimento in parola solo tramite la consultazione del fascicolo originario del fabbricato che non sempre è prontamente disponibile nell'archivio storico Urbanistico;

**Che** tale emergenza ha posto, con ogni urgenza, la necessità di individuare un percorso amministrativo idoneo alla risoluzione del problema, anche attraverso una fase transitoria che risulti prodromica alla soluzione finale;

### **Considerato altresì**

**Che** la SCIA Antincendio è obbligatoria ai sensi del citato DPR 151/11 nei casi di autorimesse (in attività) superiori a mq 300;

**Che** per la conclusione di tali attività occorre un tempo congruo, sia per l'impegno economico gravoso che per la definizione delle pratiche burocratiche connesse;

### **Ritenuto**

*L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

Di procedere con le modalità operative di seguito elencate che consentono agli Uffici di concludere definitivamente i provvedimenti SCA affidando un termine congruo (non superiore a 12 mesi dal rilascio del provvedimento “provvisorio”) e obbligando - nel frattempo – l’inibizione dell’uso dell’autorimessa, da documentare tramite invio, da parte dei richiedenti, del verbale di assemblea condominiale regolarmente approvato, quale allegato indispensabile alla procedura SCA riguardante la fattispecie;

**Che**, entro e non oltre il termine ultimo fissato di mesi 12, il condominio in questione dovrà realizzare l’impianto antincendio previamente calendarizzato con apposita delibera, pena la perdita di efficacia della SCA “provvisoria” nel frattempo conseguita;

#### **Dato atto**

Che il regime derogatorio temporaneo non inficia la sicurezza dei luoghi e delle persone che vi abitano, stante l’inutilizzo dell’autorimessa (riportato nel verbale di assemblea condominiale);

Che al termine del periodo concesso si dovrà ripristinare la funzione di autorimessa di legge e con essa la regolarità urbanistico-edilizia in conformità al titolo edilizio assentito ed alle norme di settore vigenti;

#### **Atteso**

Che il ripristino del legittimo utilizzo delle autorimesse adibite a parcheggio di legge può contribuire ad alleviare le criticità viarie verso cui l’Amministrazione si è fortemente spesa con azioni disincentivati dell’uso dei mezzi privati che intasano strade e marciapiedi, specie del centro cittadino;

Che pertanto la risoluzione della problematica *de qua* è cogente e non può attendere oltre;

### **PROPONE**

Per i motivi e le considerazioni in narrativa, che qui si intendono espressamente richiamati:

- 1) Dare Mandato** al Dirigente del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici – Servizio SCA, nei casi di procedure SCA parziali, riguardanti unità immobiliari ricadenti in fabbricati in cui insistono autorimesse adibite a parcheggio di legge, mancanti di SCIA Antincendio - laddove ricorre ai sensi e per gli effetti del DPR 151/2011 Allegato I Attività n. 75.1.A. e seguenti, ad acquisire “verbale di assemblea condominiale regolarmente approvata”, da cui si evinca il divieto di accesso all’autorimessa degli autoveicoli fino all’acquisizione della SCIA Antincendio.
- 2) Dare Mandato** al Dirigente del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici – Servizio SCA, nei predetti casi di procedure SCA parziali, allorché risulti completata l’istruttoria, ad emettere un provvedimento SCA “provvisoria” con validità di mesi 12, con decorrenza dalla data di notifica, non prorogabile. Il provvedimento SCA perderà di validità qualora allo scadere del termine ultimo assegnato non risulti acquisito nel relativo fascicolo informatico SCA il deposito della SCIA Antincendio.
- 5) Dare Atto** che il provvedimento non comporta effetti sul Bilancio dell’Ente, inerenti maggiori entrate/uscite.
- 6) Dare Atto** che la presente proposta non necessita di parere di regolarità contabile non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente.
- 7) Dare Atto** che il presente provvedimento sarà pubblicato online e contestualmente affisso all’Albo Pretorio comunale per 15 giorni ai fini della generale conoscenza;
- 8) Dare Atto** che il presente provvedimento sarà pubblicato nella distinta partizione della sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale, ai sensi dell’art. 23 del D. Lgs 33/2013;
- 9) Trasmettere** la presente deliberazione ai Dipartimenti: Servizi Territoriali ed Urbanistici ed al Comando Provinciale dei VV.F. di Messina, dopo l’esecutività.

*L’originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

*L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

## **LA GIUNTA MUNICIPALE**

Vista la superiore proposta n. 246 del 15/05/2024;  
ritenuto dover provvedere in merito;  
visto il parere favorevole espresso dal dirigente del servizio competente per quanto riguarda la regolarità tecnica;  
visto il parere espresso dal dirigente del servizio competente per quanto riguarda la regolarità contabile;  
visto il vigente O.R.EE.LL.;  
a voti unanimi espressi nei modi e forme di legge;

### **DELIBERA**

di approvare la superiore proposta che qui si intende integralmente trascritta.  
Con separata votazione espressa ad unanimità di voti

## **LA GIUNTA MUNICIPALE**

dichiara la superiore deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12 della l.r. 44/1991 e smi

**Letto, confermato e sottoscritto.**

**IL SINDACO**  
**Federico Basile**

**L'ASSESSORE ANZIANO**  
Curro' Pietro / InfoCamere S.C.p.A.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott.ssa Rossana Carrubba**