

Direzione Centrale Mobilità Trasporti e Ambiente
SETTORE PARCHEGGI



COMUNE DI MILANO
S PARCHEGGI
PG 173836/2013
SEGRETERIA DI DIREZI
Del 07/03/2013
(S) SEGRETERIA DI DIREZI
07/03/2013

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

COMUNE DI MILANO
S PARCHEGGI
PG 173836/2013
SEGRETERIA DI DIREZI
Del 07/03/2013
D21: DET. DIR. 14/2013

OGGETTO

Parcheggi realizzati in diritto di superficie nel sottosuolo di aree pubbliche: criteri per il rilascio dell'autorizzazione relativa alle richieste di cessione di box/posti auto con vincolo di pertinenzialità, ai sensi dell'art. 9, comma 5, della Legge n. 122 del 24 marzo 1989 e ss. mm.ii.

Il presente provvedimento non comporta spesa e non ha riflessi contabili.

COMUNE DI MILANO
SETTORE PARCHEGGI

Dichiaro che il presente documento, composto di n° 3 fasciate, è copia conforme all'originale qui depositato. **Allegati parte integrante e sostanziale non digitalizzabili e consultabili presso il Settore Parcheggi – Via Pirelli 39 .**
Milano, 07/03/2013

per incarico del Sindaco
IL DIRETTORE DI SETTORE
Ing. Salvatore Barbara



IL DIRETTORE DI SETTORE

Premesso che

- ✓ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 716 del 27 marzo 1985 è stata approvata la “Normativa tipo per la progettazione e costruzione da parte dei privati, nel sottosuolo di aree pubbliche, di box o posti macchina al servizio di residenti e di operatori della zona”;
- ✓ con deliberazione della Giunta Comunale n. 6982 del 30 luglio 1985 il Comune di Milano si dotava per la prima volta di un Piano per la realizzazione di parcheggi pertinenziali/residenziali nel sottosuolo di aree di proprietà comunale;
- ✓ con la Legge n. 122 del 24 marzo 1989 è stata disciplinata a livello nazionale la materia dei parcheggi nelle aree urbane maggiormente popolate, introducendo l’obbligo da parte dei Comuni di adottare un Piano Urbano Parcheggi triennale quale strumento programmatico;
- ✓ il Comune di Milano si è dotato, già dal triennio 1989-1991, di un proprio Piano Urbano Parcheggi, aggiornato più volte con l’inserimento di nuove aree pubbliche idonee alla realizzazione di infrastrutture della sosta, sia in sottosuolo che in soprassuolo;
- ✓ l’assegnazione delle summenzionate aree pubbliche è stata in seguito disciplinata da appositi Bandi di concorso indetti negli anni 1997, 2002 e 2004, come pure dal Bando-invito del 1985;
- ✓ per disciplinare il rapporto fra l’Amministrazione Comunale e gli assegnatari individuati, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 722 del 25 luglio 1989 veniva approvata la Convenzione-tipo, che ha subito numerose modifiche ed integrazioni, di cui l’ultimo aggiornamento effettuato con deliberazione n. 980 del 18 aprile 2008 della Giunta Comunale.

Premesso altresì che le convenzioni, sino ad oggi stipulate e relative alle aree assegnate con i suddetti bandi, prevedono la cessione delle concessioni dei box/posti auto, con e senza vincolo di pertinenzialità, a favore delle persone fisiche e giuridiche (od immobili) che risiedono in un ben definito ambito di influenza previsto dalla gara di assegnazione ed allegato alle singole convenzioni stipulate.

Vista la modifica normativa apportata all’art. 9, comma 5 della Legge n. 122/89, dal Decreto Legge n. 5 del 9 febbraio 2012, in seguito modificato dalla Legge n. 35 del 4 aprile 2012 di conversione, che conferma l’indissolubilità del vincolo pertinenziale, ritenendo i relativi atti di cessione nulli, ... “.... *ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune, ovvero quando quest’ultimo abbia autorizzato l’atto di cessione.*”.

Ritenuto di dover comunque preservare la *ratio* del concetto giuridico di “pertinenzialità” con la condizione che “il parcheggio sia ubicato in prossimità dell’unità principale e cioè ad una distanza tale da consentire l’instaurarsi di un rapporto di servizio fra il parcheggio e il bene principale”, impedendo il crearsi di presupposti per operazioni speculative mediante trasferimenti di proprietà generalizzati.

Considerato che

- in questi ultimi anni sono sensibilmente aumentati i casi di assegnatari che, per diversi motivi, tra cui l'attuale crisi economica e la conseguente carenza di liquidità, hanno manifestato la volontà a trasferire la concessione di box/posti auto ad altri soggetti con la difficoltà di riuscire a farlo all'interno dell'ambito d'influenza convenzionale;
- il Settore Parcheggi ha preso atto di tale difficoltà e ha ritenuto di rispondere all'esigenza manifestata ampliando il bacino territoriale per la cessione del vincolo pertinenziale;
- il Settore Parcheggi, a fronte di tale maggiore flessibilità, ha ritenuto opportuno regolamentare in maniera puntuale e con criteri mirati (Allegato "A") il rilascio dell'autorizzazione alla cessione di box/posti auto gravati da vincolo di pertinenzialità affiancando al concetto di "ambito di influenza convenzionale" il cosiddetto "ambito di riferimento", come previsto dal VII Aggiornamento del Programma Urbano Parcheggi (planimetria Tav. 2 "Parcheggi per residenti" aggiornata al maggio 2003 – Allegato "B").

Considerata altresì la necessità di differenziare, nella stesura dei criteri, l' "ambito di riferimento" corrispondente a quello centrale della città da tutti gli altri "ambiti di riferimento" presenti sul territorio cittadino, in considerazione delle sue specifiche peculiarità e in linea con l'attuale politica sulla sosta delle autovetture nel centro della città.

Considerato che la presente determinazione non comporta spesa e non ha riflessi contabili.

Visti gli artt. 107 e 109 del D. Lgs. 267/2000.

Visto l'art. 71 dello Statuto del Comune di Milano.

Verificata la conformità della presente determinazione dirigenziale alle citate disposizioni e accertata la completezza delle procedure svolte.

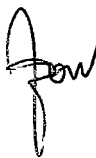
D E T E R M I N A

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di prendere atto dei criteri stabiliti per il rilascio dell'autorizzazione al trasferimento del vincolo di pertinenzialità di box/posti auto dall'unità immobiliare originaria ad altro immobile, come da prospetto titolato "**Criteri per l'autorizzazione alla cessione di box/posti auto pertinenziali**" allegato sotto la lettera "A", quale parte integrante del presente provvedimento.
3. Di dare atto che il presente provvedimento, comunque immediatamente efficace, sarà pubblicato per i termini di rito all'Albo Pretorio del Comune di Milano.

Milano, li

IL DIRETTORE DI SETTORE
Ing. Salvatore Barbara




Il Dirigente di Servizio: Dr.ssa Maria Elisa Borrelli
Istruttore Servizi Amm.vi: Sig.ra Ivana Togni

Criteria per l'autorizzazione alla cessione di box/posti auto pertinenziali

L. 24-3-1989 n. 122 - Art. 9 (così come sostituito dal comma 1 dell'art. 10, D.L. 9 febbraio 2012 n. 5, come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012, n. 35)

[...] Comma 5. [...] I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4¹ 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.

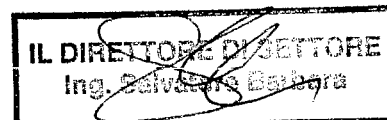
In caso di richiesta del proprietario, volta alla cessione di box/posti auto gravati da vincolo di pertinenzialità, qualora l'assenso alla cessione non sia stato già espresso in via generalizzata e preventiva nel testo della Convenzione, il Comune ritiene di osservare i seguenti criteri ai fini dell'istruttoria prodromica al provvedimento di autorizzazione.

Tali precisazioni si rendono necessarie affinché si preservi da una parte la *ratio* del concetto giuridico di "pertinenzialità" (a cui si applicano le relative agevolazioni fiscali) con la conseguenza che "il parcheggio sia ubicato in prossimità dell'unità principale e cioè ad una distanza tale da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio fra il parcheggio e il bene principale"², e dall'altra non si creino i presupposti per operazioni speculative mediante trasferimenti di proprietà generalizzati.

PREMESSA	
<p>La verifica per l'autorizzazione al trasferimento del vincolo di pertinenzialità tiene conto:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>degli "ambiti di influenza"</u> previsti dalle singole convenzioni (e successivi eventuali ampliamenti). Gli "ambiti di influenza" sono quelli previsti dalla gara di assegnazione nonché dagli allegati alle singole convenzioni stipulate (e successivi eventuali ampliamenti) e devono intendersi tuttora vigenti e prevalenti rispetto agli ambiti di riferimento;• <u>degli "ambiti di riferimento"</u>. Per "ambiti di riferimento" si intendono quelli utilizzati per il calcolo del fabbisogno della sosta, previsti dal VII Aggiornamento del Programma Urbano Parcheggi (P.U.P.) e identificati dalla planimetria Tav. 2 "Parcheggi per residenti" aggiornata al maggio 2003, quale parte integrante dello stesso P.U.P.• con l'espressione "ambiti di riferimento confinanti" s'intende che tra i perimetri degli ambiti di riferimento coinvolti sussiste almeno un punto di contatto.	
CRITERI	
1. Per i box/posti auto ubicati nell' "ambito di riferimento" corrispondente a quello centrale della città ³ .	Il Comune: <ul style="list-style-type: none">- autorizza la cessione della pertinenzialità di box/posti auto a favore di immobili siti nello stesso ambito di riferimento- esclude la possibilità di trasferire il vincolo di pertinenzialità dei box/posti auto ad immobili siti esternamente all'ambito centrale della città;
2. Per i box/posti auto ubicati in tutti gli altri "ambiti di riferimento".	Il Comune autorizza la cessione della pertinenzialità di box/posti auto a favore di immobili siti nello stesso ambito di riferimento o negli "ambiti di riferimento" confinanti.



Allegato "A" alla Determinazione Dirigenziale
14 - P.G. 173836 del 07/03/2013



¹ Ovvero "parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse" ai sensi dell'art. 9 - comma 4

² Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 201-2012/C "La nuova disciplina dei parcheggi Tognoli - approvato dalla Commissione Studi Civilistici del 18 aprile 2012"

³ L'ambito centrale della città risulta delimitato dagli "ambiti di riferimento": 802, 901, 201, 301, 401, 409, 503, 502, 501, 602, 601, 604, 701, 801.