

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n. 49-2020/P

OSSERVAZIONI SULL'INCIDENZA DELLA LEGISLAZIONE SPECIALE IN MATERIA DI CONFORMITÀ CATASTALE SUL REGIME DI CIRCOLAZIONE DEI PARCHEGGI TOGNOLI

di Mauro Leo e Federica Tresca

(Approvato dalla Commissione Studi Pubblicistici il 21/09/2021)

Abstract

Con il presente Studio si affronta la questione del trasferimento dell'immobile principale cui sia vincolato un parcheggio pertinenziale ex lege n. 122/1989, senza che di esso sia stata fatta menzione in atto e senza che, quindi, ne risultino i dati catastali come prescritto a pena di nullità dall'art. 29, comma 1-bis, legge n. 52/1985. Si mette in luce, in particolare, il problematico rapporto tra la natura ontologicamente e necessariamente pertinenziale dei parcheggi c.d. Tognoli, il principio civilistico *accessorium sequitur principale* (art. 818 c.c.) e la normativa speciale sulla conformità catastale. Ne risulta un quadro interpretativo di notevole complessità che, in mancanza di un intervento chiarificatore del legislatore e di pronunce della giurisprudenza, non consente di individuare una precisa soluzione in ordine alle sorti del parcheggio. Intento dello Studio è allora quello di illustrare i diversi sbocchi interpretativi e proporre dei suggerimenti operativi in funzione delle avvertite esigenze di certezza dei traffici giuridici.

Sommario: 1. Inquadramento della problematica e delimitazione degli obiettivi; 2. Prima ipotesi. Prevalenza del principio *accessorium sequitur principale* di cui all'art. 818, comma 1, c.c., e disapplicazione dell'art. 29, comma 1-bis, L. n. 52/1985; 3. Seconda ipotesi. applicazione del principio *accessorium sequitur principale* di cui all'art. 818 c.c., senza disapplicazione dell'art. 29, comma 1-bis, L. n. 52/1985, con conseguente nullità del trasferimento della pertinenza non menzionata con i relativi dati catastali; 4. Terza ipotesi. Applicazione della disciplina catastale di cui all'art. 29 L. N. 52/1985 e disapplicazione del principio *accessorium sequitur principale* di cui all'art. 818 c.c., per cui l'unità immobiliare pertinenziale non menzionata non entra a far parte dell'oggetto dell'atto traslativo; 5. Conclusioni.

1. Inquadramento della problematica e delimitazione degli obiettivi

Ci si interroga sugli effetti dell'atto di trasferimento della proprietà del bene immobile principale al quale sia legato, come pertinenza, un parcheggio c.d. Tognoli non menzionato in atto, e rispetto al quale, conseguentemente, non è stata effettuata la menzione sulla conformità catastale prescritta dal comma 1-bis dell'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dal D.L. n. 78/2010.

La legge 24 marzo 1989, n. 122 (c.d. Legge Tognoli), per favorire la realizzazione di parcheggi, ha previsto una serie di agevolazioni di natura urbanistica e tributaria, stabilendo però anche, quale “contrappeso”, un rigido regime di pertinenzialità, che si sostanzia nel divieto di alienazione separata del parcheggio dal bene principale, divieto che, pur con le eccezioni poste dalla novella del 2012, costituisce tuttora la regola¹.

La vigente disciplina sancisce, all’art. 9, comma 5, della legge suddetta, che la proprietà dei parcheggi realizzati su proprietà privata «può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune», mentre, i parcheggi realizzati in diritto di superficie su area comunale «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»².

Si comprende come la soluzione al quesito che si è prospettato non è affatto agevole, considerando che se si accentua il profilo civilistico della natura pertinenziale del parcheggio Tognoli, potrebbe arriversi a sostenere che per effetto dell’automatico trasferimento (ex lege: art. 818 cod. civ.) del parcheggio con il bene principale, la disciplina sulla conformità catastale possa non trovare applicazione, valutandosi come recessiva rispetto alla disciplina prevista per i parcheggi Tognoli. Si tratta di una soluzione che per quanto aderente ai principi di diritto, si espone alla censura della possibile elusività della disciplina fiscale.

Oppure potrebbe anche affermarsi la concorrenza delle due discipline, per cui pur in presenza dell’automaticità del trasferimento del parcheggio Tognoli a seguito del trasferimento del bene principale, la disciplina sull’obbligo della menzione sulla conformità catastale resterà ferma anche rispetto al parcheggio non espressamente trasferito, seppure con le inevitabili conseguenze sul piano della possibile invalidità parziale dell’atto.

O ancora, ribaltandosi la prospettiva, potrebbe sostenersi che la disciplina sulla conformità catastale sia prevalente rispetto a quella sulla disciplina dei parcheggi Tognoli, valutandola come recessiva rispetto all’interesse pubblico di contrasto all’evasione fiscale. Con la conseguenza che per consentire a questa specifica disciplina di conseguire i propri obiettivi, andrebbe rivisto il regime di circolazione dei parcheggi Tognoli, sostenendo che per essere trasferiti con il bene principale, questi debbano essere espressamente menzionati in atto (per renderne conoscibili i dati catastali) e svalutando in questo caso il principio *accessorium sequitur principale*.

¹ A ben vedere, infatti, il nuovo art. 9 della l. 122/1989 pone solo delle eccezioni alla permanente regola generale del divieto di alienazione separata del parcheggio dal bene principale tanto che, seppur attualmente la norma sanziona espressamente con la di nullità solo la violazione del divieto di cessione separata dei parcheggi PUP, si ritiene che la violazione della disciplina in questione, anche con riferimento ai parcheggi privati, determini la nullità c. d. virtuale in base all’art. 1418 primo comma c.c., in quanto si tratterebbe comunque della violazione di una norma imperativa senza che la legge prevede una sanzione diversa dalla nullità; F. MAGLIULO, *Studio n. 210-2012/C, La nuova disciplina dei parcheggi Tognoli*, approvato dalla Commissione Studi Civilistici del 18 aprile 2012, in *Studi e Materiali*, 2012, 767 ss.

² Art. 9, comma 5, L. 24 marzo 1989 n. 122 (come sostituito dal comma 1 dell’art. 10, D.L. 9 febbraio 2012, n. 5, modificato dalla legge di conversione 4 aprile 2012, n. 35).

Si anticipa dunque come dinanzi ad un quadro interpretativo così complesso - come in seguito verrà meglio specificato – non appare possibile scegliere di aderire ad una posizione piuttosto che ad un'altra.

Non solo perché nessuna delle ipotesi appena accennate, è in grado di offrire una soluzione che "tenga" meglio delle altre alle obiezioni che potrebbero essere mosse, sia sul piano tecnico che su quello della coerenza sistematica con altre ipotesi contigue (come ad esempio quella, già esaminata in uno studio del CNN, del trasferimento del terreno con sovrastante manufatto abusivo³).

Ma anche perché il dato comune a tutte le ipotesi prospettate, è la variabile relativa all'interpretazione del contratto nel caso concreto.

Il silenzio delle parti in merito alla deducibilità nell'oggetto del contratto delle pertinenze, infatti, in determinate fattispecie in cui il bene ha un modesto valore economico (piccoli manufatti fatiscenti, tettoie, cantine, ecc.) rispetto all'intera operazione, può non essere riconducibile ad una precisa scelta negoziale volta a rompere il vincolo pertinenziale (art. 818 co. 1).

La parte alienante potrebbe dare per scontato, infatti, essendone pienamente consapevole, che il bene si trasferisca automaticamente con la vendita del bene principale, secondo il principio *accessorium sequitur principale*. In questo caso la volontà corrisponde a quanto stabilito per legge.

Il trasferimento della pertinenza avverrebbe sempre in base al principio dell'art. 818 c.c., anche nel caso che la parte alienante abbia ignorato l'esistenza della pertinenza. In questo caso la volontà, pur non corrispondendo a quanto previsto dalla legge, è da questa integrata secondo un principio di integrazione suppletiva del contratto (cfr. art. 1374 c.c.).

Quando invece la pertinenza assume nell'economia complessiva dell'operazione un peso economico rilevante, tale da aver condizionato anche il raggiungimento dell'accordo, al silenzio delle parti non può essere attribuito (invariabilmente) il significato di cui sopra, ma l'interprete dovrà anche ricercare la ricorrenza di una diversa volontà, seppur tacitamente manifestata dalla parte. Soprattutto quando la pertinenza sia di natura immobiliare e sia censita con propri numeri catastali.

In questa ipotesi è tutto da valutare se il silenzio corrisponda ad una dichiarazione tacita di volontà, nel senso di recidere il vincolo pertinenziale oppure di destinare il parcheggio Tognoli ad altra unità immobiliare nei limiti consentiti dalla legge⁴.

Su queste premesse appare chiaro che il presente contributo non si prefigge - è opportuno darne conto subito - di offrire una soluzione, quanto invece di illustrare i diversi sbocchi interpretativi alla luce del quadro normativo di riferimento e, possibilmente, proporre dei suggerimenti operativi.

³ G. CASU e A. RUOTOLO, Studio n. 998, *Acquisto per accessione e condono edilizio*, approvato dalla Commissione Studi il 16 dicembre 1997, in *Studi e materiali*, 5.2, Milano, 1997, 733 ss.

⁴ E quindi che sussista un "comportamento concludente, che questo comportamento consista in una dichiarazione di una diversa volontà o di un fatto, che questa dichiarazione dipenda in concreto da una diversa volontà, la quale sia da ritenere attraverso la stessa implicitamente dichiarata, in questo senso F.S. PASSARELLI, *Dottrine generali di diritto civile*, Napoli, 1989, 141 ss.

2. Prima ipotesi. Prevalenza del principio *accessorium sequitur principale* di cui all'art. 818, comma 1, c.c., e disapplicazione dell'art. 29, comma 1-bis, L. n. 52/1985.

La natura del vincolo ex legge Tognoli era e rimane un vincolo pertinenziale, com'è deducibile, tra l'altro, dal testo del summenzionato art. 9 che, pur dopo la novella, continua a parlare di «vincolo pertinenziale» e di parcheggi «da destinare a pertinenza» delle unità immobiliari⁵.

Sulla base di ciò, e in considerazione del fatto che la norma fa espresso riferimento alla cessione separata del parcheggio e non della unità immobiliare di cui esso è pertinenza, in passato si è affermato che «a) se l'atto di cessione si limita ad indicare il parcheggio, senza far menzione dell'unità immobiliare, l'atto è nullo, perché il negozio mira a far circolare il parcheggio separatamente dal bene principale; b) se l'atto di cessione si limita ad indicare l'unità immobiliare, senza far menzione del parcheggio, l'atto è interamente valido, perché il trasferimento dell'unità immobiliare (cosa principale) comporta, nel silenzio, anche il trasferimento del parcheggio (cosa secondaria): in tal caso la norma non sarebbe violata; c) se l'atto di cessione concerne la sola unità immobiliare con riserva del parcheggio a favore dell'alienante, l'atto è valido per la parte concernente la cessione dell'unità immobiliare, parzialmente nullo invece per la riserva del parcheggio»⁶.

Anche la dottrina notarile, con riferimento all'ipotesi in cui venga alienata la sola unità immobiliare di cui il parcheggio è pertinenza, ha sostenuto che, sebbene l'art. 9 della legge Tognoli non la preveda, «qualora nulla le parti dispongano in relazione al parcheggio, deve ritenersi che, stante il vincolo pertinenziale ex lege che lega il medesimo all'unità immobiliare principale, non può che trovare applicazione il principio *accessorium sequitur principale* di cui all'art. 818, comma 1, c.c.»⁷.

Il principale effetto giuridico che produce la costituzione di una pertinenza, come noto, è dato dall'estensione automatica ai beni accessori degli effetti degli atti o rapporti giuridici che hanno ad oggetto la cosa principale; «il rapporto pertinenziale, infatti, collegando sotto il profilo funzionale i beni che ne sono oggetto, ne fa assumere una rilevanza unitaria sul piano giuridico, un "unicum" giuridico, che viene a costituire il termine di riferimento oggettivo di un trattamento giuridico

⁵ Per gli ulteriori elementi a supporto dell'affermazione per la quale i parcheggi della Tognoli realizzano vere e proprie pertinenze, si v. G. CASU, *Parcheggi della "legge Tognoli" e loro commerciabilità*, Studio n. 1490, approvato dalla Commissione Studi il 10 dicembre 1996, in Consiglio Nazionale del Notariato, *Studi e materiali*, 5.1, Milano, 1998, 410 ss.

⁶ A. RUOTOLO, Studio n. 4511, *L'incidenza del testo unico dell'edilizia sulla realizzazione e sul regime di circolazione dei posti auto*, in *Banca Dati Notarile Gallizia*; A. RUOTOLO, Studio n. 3659/B, *Il regime dei posti auto realizzati successivamente alla edificazione del fabbricato dopo il testo unico dell'edilizia e la legge Lunardi*, approvato dalla Commissione Studi il 19 marzo 2002, in *Banca Dati Notarile Gallizia*.

⁷ F. MAGLIULO, *La disciplina dei parcheggi dopo il nuovo T.U. edilizia*, in *Notariato* n. 5/2004, 539; si v. anche M. LEVA, *Brevi riflessioni sui regimi di circolazione dei parcheggi*, in *Rivista del notariato*, 1998, 21; A. LUMINOSO, *Posti-macchina e parcheggi*, in *I contratti del commercio, dell'industria e del mercato finanziario*, Trattato diretto da F. Galgano, III, Torino 1995, 2307 s.

unitario nelle vicende circolatorie, salvo espressa pattuizione contraria»⁸. E ciò al fine di tutelare la migliore utilizzazione dei beni e, quindi, conservare l'utilità del rapporto pertinenziale.

La natura prettamente pertinenziale del vincolo in questione potrebbe incidere sull'applicabilità della legislazione speciale, come quella prescrivente menzioni urbanistiche e catastali nella commercializzazione delle unità immobiliari.

Con particolare riferimento alla normativa sulla conformità catastale introdotta dal D.L. 31 maggio 2010, n. 789, che ha aggiunto il comma 1-bis all'art. 29 della L. 27 febbraio 1985, n. 5210, si rende possibile, ad esempio, sostenere che la nullità "documentale" da essa prevista¹¹ non opererebbe allorquando l'effetto traslativo trova la sua fonte non nell'atto ma nella legge, come è nel caso di specie in cui, come visto, la qualificazione pertinenziale ex lege del parcheggio «implica l'automatica cessione di questo assieme al bene principale per effetto dello stesso atto avente ad oggetto l'unità immobiliare (cfr. art. 818, comma 1, c.c.)»¹².

Già in altre occasioni l'operatività dell'art. 29, comma 1-bis, è stata esclusa quando la costituzione o il trasferimento del diritto reale si configura quale effetto legale. In particolare, a proposito delle servitù, si è affermato che «una volta costituita la servitù, e rispettata in tale sede la disciplina dell'art. 29, comma 1-bis – i successivi atti di trasferimento delle unità immobiliari gravate dalla servitù non saranno soggetti, relativamente a tale diritto, alle prescrizioni ivi contenute posto che il trasferimento del diritto reale è un effetto legale derivante dal trasferimento del diritto di proprietà»¹³.

⁸ R. FERORELLI, *Art. 818*, in *Commentario del codice civile*, diretto da E. Gabrielli, Milanofiori Assago, 2012, 65 s.

⁹ D.L. 31 maggio 2010, n. 78, *Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 30 luglio 2010, n. 122.

¹⁰ Legge 27 febbraio 1985, n. 52, *Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari*.

Art. 29, comma 1-bis. «Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

Con D.L. 24 aprile 2017, n. 50 è stata introdotta la conferma anche in materia catastale, aggiungendo il seguente comma 1-ter. «Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omissi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23».

¹¹ M. CEOLIN, *La conformità oggettiva e soggettiva nel d.l. 31 maggio 2010 n. 78 (conv. in l. 31 luglio 2010 n. 122) e il problema della nullità degli atti*, in *Rivista del Notariato*, 2011, 335 ss.

¹² A. LUMINOSO, *op. loc. cit.*; si v. anche Tribunale Salerno, sez. I, del 13/06/2006, in *Banca Dati Dejure*, ove si afferma che «Il valore decisamente innovativo attribuito all'art. 9, comma 5, l. n. 122/1989, significa appunto che, compiuta l'alienazione della cosa principale ex art. 818 c.c., anche la proprietà dello spazio parcheggio, e non un semplice diritto reale parziario, viene trasferito all'acquirente».

¹³ Circolare CNN, *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – Novità e aspetti controversi*, estt. M. LEO, A. LOMONACO, G. MONTELEONE, A. RUOTOLO, in *CNN Notizie* del 6 dicembre 2010.

Questo discorso potrebbe essere applicato, a fortiori, alle pertinenze “Tognoli”, per le quali sussiste un vincolo ex lege, necessario e rafforzato, non essendo scindibile se non alle condizioni prescritte dal legislatore.

E non si è mancato di sostenere, con riferimento ai posti auto in generale, che quando il trasferimento del parcheggio è effetto legale del trasferimento dell'appartamento, alla stregua del trasferimento delle parti comuni (es. casa del portiere) si è fuori dall'ambito applicativo della disciplina in parola.

Si osserva come il comma 1-bis dell'art. 29, nel prescrivere che «Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (...)», faccia «un chiaro riferimento ai negozi (e non alla legge) quali fonti di trasferimento»¹⁴.

L'atto avente ad oggetto il solo bene principale, comprenderebbe dunque anche il box Tognoli che, sia privato sia pubblico, circolerebbe per effetto della disposizione di cui all'art. 818, comma 1, c.c.

La mancanza nell'atto dei dati catastali relativi al box non ne determinerebbe la nullità del trasferimento, essendo questo un effetto legale della vendita del bene principale.

Tutto ciò sarebbe il portato del carattere pertinenziale proprio dei box c.d. Tognoli, carattere mantenuto fermo dal legislatore del 2012, pur dopo l'esperienza più liberalizzante introdotta da taluni decreti legge poi non convertiti¹⁵. E ciò perché gli interessi sottesi a tale pertinenzialità sono di indubbio rilievo pubblicistico, dal momento che la realizzazione dei parcheggi in questione è stata prevista e disciplinata per migliorare la situazione delle strade, liberandole dalle auto in sosta, e migliorare quindi la viabilità.

Trattasi della stessa ratio che ha animato il legislatore del '67 che ha introdotto i c.d. parcheggi ponte, rispetto ai quali è stato in più occasioni affermato che la norma urbanistica che impone vincoli o limiti alla proprietà ha natura imperativa e inderogabile, quale norma di azione e di relazione.

Al vincolo che grava sulle aree a parcheggio è in pratica riconosciuta natura non solo oggettiva ma anche soggettiva, e se ne afferma il trasferimento, automaticamente, con il trasferimento della titolarità dell'abitazione¹⁶.

¹⁴ Così, *Parcheggi legge ponte*, in *notaisalerno.it*, ove si risponde, con riferimento ai parcheggi “Ponte” edificati tra il 1° settembre 1967 e il 15 dicembre 2005, all'interrogativo sul se i Notai debbano allegare la planimetria dello spazio parcheggio non trasferito il quale passa in diritto d'uso all'acquirente dell'appartamento.

¹⁵ Al riguardo si v. G. CASU, *Parcheggi della “legge Tognoli” e loro commerciabilità*, Studio n. 1490, cit.

¹⁶ Si v. Cass., S.U., 18 luglio 1989, n. 3363, come ripresa da Cass., 30 gennaio 2012, n. 1331, in *Banca dati Leggi d'Italia Legale*.

Si evidenzia come il vincolo di asservimento di tipo pertinenziale ha caratteri di necessità e permanenza, per cui lo stesso ordinamento reagisce all'eliminazione del rapporto di accessorietà derivante da atti di autonomia privata, ripristinando ex lege il vincolo¹⁷.

Queste considerazioni, alla luce del fatto che i beni di cui si tratta, per come tuttora disciplinati, sono ontologicamente e necessariamente pertinenziali, rendono possibile sostenere che una legge sorretta da ragioni di gettito fiscale, com'è quella introduttiva della c.d. conformità catastale, non possa scardinare il rapporto pertinenziale in parola, dove la pertinenza è pertinenza ex lege, inquadrabile nella categoria delle "limitazioni legali della proprietà privata per scopo di pubblico interesse"¹⁸.

3. Seconda ipotesi. applicazione del principio accessorium sequitur principale di cui all'art. 818 c.c., senza disapplicazione dell'art. 29, comma 1-bis, L. n. 52/1985, con conseguente nullità del trasferimento della pertinenza non menzionata con i relativi dati catastali.

Di diverso avviso è altra parte degli interpreti, che non contempla l'inapplicabilità della normativa speciale in funzione della pertinenzialità dell'unità immobiliare.

Secondo taluna dottrina, a seguito del d.l. 78/2010, l'evenienza che il box auto non venga citato nell'atto traslativo «è più teorica che pratica», proprio in quanto, ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, l. 27 febbraio 1985, n. 52, l'atto dovrà contenere, a pena di nullità, i dati di identificazione catastale e il riferimento alle planimetrie¹⁹.

Non si possono, d'altronde, non tenere presenti le potenzialità elusive che presenta l'ipotesi di escludere, rispetto ad ogni pertinenza, l'operatività del comma 1-bis dell'art. 29, l. 27 febbraio 1985, n. 52. E possono essere richiamate le osservazioni fatte in relazione ai trasferimenti che avvengono per accessione, le quali evidenziano la possibilità che "sulla tecnica del silenzio" si innestino "facili astuzie" che potrebbero dar luogo all'elusione di importanti prescrizioni di legge²⁰.

Viene in rilievo l'orientamento giurisprudenziale espresso, sempre con riferimento ai casi di accessione, in materia urbanistica.

Al riguardo, la Suprema Corte di Cassazione ha affermato che «quando le parti dichiarano di trasferire un terreno sul quale sia stato realizzato un fabbricato, in virtù del principio di accessione,

¹⁷ C. SABATTINI, *Nota a Cass. Sez II civ. 7 giugno 2002 n. 8262. Aree vincolate a parcheggio e acquisto per usucapione*, in *Notariato*, 2003, 249.

¹⁸ V., Cass., 6 febbraio 2015, n. 2204, e la richiamata Cass., S. U., 15 giugno 2005, n. 12793, in *Banca dati Leggi d'Italia Legale*; Cass., 30 gennaio 2012, n. 1331, cit.

¹⁹ C. CARBONE, *Nuovissimi casi notarili, Vol. V, Inter vivos*, 2011, 419 s.

²⁰ Si è sostenuto che stante l'idoneità della fattispecie contrattuale a realizzare pienamente l'effetto traslativo tanto del suolo quanto del fabbricato, la valutazione dell'atto in relazione all'eventuale incidenza dei vizi inerenti al suo oggetto, va fatta considerando anche quella parte non espressamente menzionata. «Logica vuole, infatti, che, per determinare il complessivo trattamento dell'atto, occorra considerarne l'integrale sua potenzialità, senza arrestarsi a quanto esplicitato dalle parti nella determinazione del divisato effetto negoziale, per comprendervi, invece, anche qualche ulteriore esito, sebbene non espressamente indicato. Si aprirebbe altrimenti il varco a facili astuzie, impiegate sulla tecnica del silenzio, che potrebbero dar luogo all'elusione di importanti divieti legali», così, G. CASU e A. RUOTOLO, *Studio n. 998, Acquisto per accessione e condono edilizio*, approvato dalla Commissione Studi il 16 dicembre 1997, in *Studi e materiali*, 5.2, Milano, 1997, 739

il trasferimento si estende al fabbricato». E ciò in quanto «per superare l'operatività della norma dell'art. 934 c.c., per la quale la proprietà della costruzione viene acquistata automaticamente al proprietario del suolo senza necessità di una specifica manifestazione di volontà» è necessario «pervenire alla individuazione di una volontà delle parti di scindere il contenuto del diritto di proprietà facente capo al venditore, giacché senza la creazione di un diritto di superficie (...) non» può «che ritenersi effettuata la vendita dell'intera particella costituita dal fondo e da quanto su di essa insistente»²¹. Sicché in assenza di una diversa volontà delle parti, manifestata in forma scritta in atto, deve sempre presumersi l'operare del principio della accessione con riguardo a qualsiasi costruzione, con la conseguenza che «il contratto in tanto è valido in quanto contenga le menzioni, con riferimento al fabbricato, di cui alla l. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40»²².

Può osservarsi come anche in tal caso il trasferimento del fabbricato costituisce un effetto legale, ma ciò per la Corte di legittimità non vale a escludere l'operatività delle norme che impongono le menzioni urbanistiche.

Proprio a commento di tale sentenza, nel prospettare le diverse ipotesi in astratto configurabili, si è affermato che: «se l'edificio 'accessorio' taciuto dalle parti non è abusivo ed è oggetto di atto pubblico o scrittura privata autenticata nei quali difettano le sole menzioni sulla c.d. conformità catastale, il trasferimento di esso è nullo, salvo si ritenga che, per effetto legale di 'conversione', il contratto valga come scrittura privata»²³.

In base a questa impostazione di ragionamento, l'atto dovrebbe ritenersi, quindi, parzialmente nullo.

La nullità del trasferimento del parcheggio, nel caso di specie, andrebbe comunque considerata anche nelle sue implicazioni sul vincolo formale di cui al richiamato art. 9, comma 5, che vuole il bene-parcheggio legato al bene principale²⁴.

²¹ Cass., 21 novembre 2006, n. 24679, in *Foro it.*, 2007, 3, c. 795 ss. Per un commento, G. CARLINI, *Brevi note in tema di vendita di terreno, di accessione e di proprietà superficaria*, in *Riv. not.*, 2007, 3, p. 696.

²² Cass., 8 febbraio 2012, n. 1802, in *Banca Dati DeJure*. Si v. nota a quesito n. 145-2014/C, est. F. TRESKA; nota a quesito n.150-2014/C, estt. C. LOMONACO, A. MUSTO; nota a quesito n. 64-2008/C, est. A. RUOTOLO, S. METALLO, ove si afferma che quando viene trasferito un terreno, se l'alienante non riserva a sé o ad altri la proprietà del fabbricato che vi insiste con atto scritto, il trasferimento del terreno implica anche quello dell'edificio sovrastante, e il trasferimento di un fabbricato – anche se taciuto in atto - implica sempre il rispetto delle prescrizioni della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e/o del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

²³ G. ORLANDO, *Trasferimento di "terreno" con sovrastante edificio (abusivo): acquisto per accessione?*, in *I Contratti*, 2013, 379.

²⁴ Il mancato trasferimento del parcheggio finirebbe per "spezzare" il vincolo con il bene principale. Al riguardo si ricorda che in dottrina si è sostenuto che la nullità prevista dal comma 5 dell'art. 9, L. 1227/1989, sia da estendere a qualunque atto o singola pattuizione che in qualsiasi modo determini una dissociazione tra la titolarità o anche il solo godimento dell'unità immobiliare e la titolarità o il godimento del parcheggio. A. LUMINOSO, *Posti-macchina e parcheggi*, in *I contratti del commercio dell'industria e del mercato finanziario*, Trattato diretto da F. Galgano, III, Torino 1995, 2308; A. RUOTOLO, Studio n. 3659/B, cit. In considerazione della *ratio legis* del divieto di circolazione separata che è collegata all'intento di evitare speculazioni da parte dei soggetti che abbiano fruito delle agevolazioni di legge, si è comunque sostenuta l'inapplicabilità del divieto medesimo a quei provvedimenti che non siano riconducibili alla volontà del proprietario (vendita coattiva a seguito di espropriazione forzata, espropriazione per pubblica utilità ecc.); v., F. MAGLIULO, *La disciplina dei parcheggi a trent'anni dalla legge ponte*, in *Notariato*, 1996, 564 ss.; nota a quesito n. 228-2012/C, estt. A. RUOTOLO, M. LEO. Si v., altresì, D. PASTENA, *La circolazione degli spazi a parcheggio. Evoluzione legislativa, orientamenti giurisprudenziali e dottrinali*, in *Quaderni del Notariato*, Milanofiori Assago, 2014, 82 s., e nota 53.

Applicando la sanzione della parziale nullità si determina inoltre l'esigenza di individuare sul piano interpretativo lo status del parcheggio che è rimasto nella titolarità del dante causa.

Appare ragionevole ritenere che tale parcheggio resti comunque assoggettato al vincolo di destinazione ex legge Tognoli.

4.Terza ipotesi. Applicazione della disciplina catastale di cui all'art. 29 L. N. 52/1985 e disapplicazione del principio accessorium sequitur principale di cui all'art. 818 c.c., per cui l'unità immobiliare pertinenziale non menzionata non entra a far parte dell'oggetto dell'atto traslativo.

L'aggiunto comma 1-bis dell'art. 29, L. n. 52/1985, che prevede, sotto pena di nullità dell'atto di trasferimento, l'analitica indicazione dei dati catastali di tutte le unità immobiliari urbane trasferite, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, induce tuttavia anche a riconsiderare l'impostazione che ritiene applicabile il principio accessorium sequitur principale.

In pratica, la finalità pubblicistica di contrasto all'evasione fiscale che è propria della normativa catastale del 2010²⁵, porta a rivedere quanto meno il regime ordinario delle pertinenze, nel senso che l'applicazione del principio accessorium sequitur principale non può non essere messo in discussione dalla suddetta finalità di ordine pubblicistico qualora nell'atto di trasferimento, non facendosi menzione del bene pertinenziale, non si indichi alcuno dei suoi dati catastali²⁶.

Si ritiene che il D.L. n. 78/2010 abbia rafforzato il dovere del notaio rogante di compiere un'analitica descrizione degli elementi pertinentziali trasferiti e di quelli che il venditore intende escludere, e che il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo il quale in assenza di chiare indicazioni in senso contrario, la trascrizione di un atto di acquisto avente ad oggetto il solo bene immobile principale, esplicherebbe i propri effetti ai sensi dell'art. 2644 c.c. anche nei confronti delle pertinenze pur se non menzionate nella nota, dovrebbe essere rivisto proprio con riferimento agli immobili urbani, «alla luce della sopra citata modifica introdotta dal d.l. n. 78/2010, che, a pena di nullità, richiede, tra l'altro, l'analitica indicazione dei dati catastali di tutti i beni trasferiti, senza che si possa quindi porre il problema di un'eventuale mancata esclusione»²⁷.

E si è affermato che «a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 29, comma 1-bis, l. 27 febbraio 1985, n. 52, ove la pertinenza abbia natura immobiliare e sia censita con propri numeri catastali, essa deve essere identificata espressamente in atto, a pena di nullità, sicché la mancata inserzione dei numeri catastali ad essa inerenti comporta automaticamente l'esclusione (...) del suo trasferimento»²⁸.

²⁵ Cass. 19 luglio 2016, n. 14765, in *Banca Dati Leggi d'Italia Legale*; Cass., 11 aprile 2014, n. 8611, in *Notariato*, 2014, 3, 266; Circolare CNN, *La circolazione immobiliare a seguito del D.L. 31 maggio 2010, N. 78 (c.d. Manovra Economica)*. *Prime note*, estt. M. LEO, A. LOMONACO, A. RUOTOLO, in *CNN Notizie* del 28 giugno 2010.

²⁶ L. MAIONE, *Considerazioni sul regime delle eccedenze in materia di parcheggi alla luce delle innovazioni legislative*, in *Nuova Giur. Civ.*, 2012; T. CAMPANILE, F. CRIVELLARI, L. GENGHINI, *I diritti reali*, Padova, 2011, 132.

²⁷ T. CAMPANILE, F. CRIVELLARI, L. GENGHINI, *op. cit.*, 40.

²⁸ F. OLIVIERO, *L'atto notarile di rettifica*, in *Le nuove leggi civili commentate*, 2011, I, 441.

Sviluppando queste argomentazioni si può sostenere che i parcheggi pertinenziali di cui alla legge Tognoli, quali unità immobiliari aventi una propria rendita e da censire catastalmente, non possono più ritenersi trasferiti nel silenzio dell'atto che trasferisce il solo immobile principale.

Di conseguenza non vi è un trasferimento (ex art. 818 c.c.) nullo per violazione della normativa catastale, ma l'esclusione dell'unità immobiliare non menzionata dall'oggetto stesso dell'atto di trasferimento.

Il fatto poi che la cessione del solo immobile principale non è in alcun modo presa in considerazione dalla legge, consente di sviluppare anche argomentazioni a favore della validità dell'atto posto in essere.

Taluna dottrina, ad esempio, con riferimento ai soli parcheggi privati (per i quali la legge non prevede un divieto di cessione e non contempla la sanzione della nullità), ha sostenuto che la normativa non esclude la possibilità di alienare separatamente l'immobile principale, fermo restando il vincolo di natura reale con il parcheggio Tognoli, che si tradurrebbe in un diritto d'uso che il titolare del bene principale potrà vantare sul parcheggio fino alla vendita separata dello stesso con un nuovo asservimento secondo il disposto dell'art. 9, comma 5, Legge n. 122/1989.

Va in ogni caso evidenziato che l'art. 9, comma 5, della Legge Tognoli, più sopra riportato, si limita a prevedere le condizioni alle quali i parcheggi privati possono essere trasferiti, e contempla espressamente la sanzione della nullità per il solo caso del trasferimento non autorizzato dei parcheggi realizzati su suolo pubblico, ed è noto che ogni ipotesi di limite alla circolazione libera dei beni deve essere interpretata in termini di limitazione e di rigore interpretativo³⁰.

²⁹ Per S. SIDERI, *Posti auto e parcheggi*, Milano, 2020, 80 ss., in virtù del fatto che l'art. 9 fa espresso riferimento alla cessione separata del parcheggio, rispetto alla unità immobiliare principale e non anche alla cessione separata della sola unità immobiliare principale rispetto al parcheggio, e considerando anche le prescrizioni di cui all'art. 29 comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985, «non può sostenersi che, nel silenzio dell'atto di compravendita del solo bene principale, anche nel riformato regime circolatorio, il box auto, quale bene secondario ed accessorio segue la sorte del bene principale». Ciò comporterebbe, per i parcheggi realizzati su area privata, la possibilità di alienare separatamente l'immobile principale, fermo restando il vincolo di natura reale con il parcheggio Tognoli, che permane fino a quando il parcheggio stesso non viene alienato e vincolato a favore di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, come previsto dalla disciplina vigente. Ad avviso dell'A., «fino a quando detto trasferimento non si realizza, quindi, il parcheggio resta vincolato all'originario bene principale ed il titolare di quest'ultimo potrà vantare un diritto d'uso sul parcheggio (nascente dal vincolo di natura reale esistente tra i due beni) risolutivamente condizionato alla vendita separata dello stesso con un nuovo asservimento secondo il disposto del comma 5 dell'art. 9 della Legge n. 122/1989. Pertanto, nell'ipotesi qui esaminata, non è sempre detto che gli atti ed i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze se non è diversamente disposto e ciò perché nel caso di specie e per le cose dette è sempre necessaria la volontà espressa di trasferire unitamente al bene principale anche la pertinenza per poter adempiere ai precetti normativi, con particolare riferimento al disposto di cui all'art. 29 comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985. Il pregio della soluzione proposta è da rinvenire nel fatto che in questi termini si rispetta il dettato normativo ed inoltre non viene alterato il vincolo legale, reale e pertinenziale tra i due beni». A diversa soluzione l'A. perviene con riferimento ai parcheggi realizzati in diritto di superficie su area pubblica, stante la seconda parte del comma 5 dell'art. 9 L. n. 122/1989, in virtù della quale «il divieto di cessione separata riguarda necessariamente sia il parcheggio, sia l'unità immobiliare pertinenziale, atteso che una volta alienata per ipotesi separatamente la sola unità principale, non si potrà mai alienare successivamente il solo parcheggio senza incorrere nella gravissima sanzione della nullità, salvo espressa previsione contenuta nella convenzione ovvero espressa autorizzazione del comune in tal senso». Dal fatto che per questa tipologia di parcheggi il divieto di cessione è espressamente previsto e che la disciplina mira a tutelare il prevalente interesse comunale, se ne deduce che, mancando il consenso del Comune, «tanto l'alienazione separata del bene principale, quanto del parcheggio comporta l'applicazione della sanzione di nullità dell'atto».

³⁰ Nota a quesito n. 118-2017/C, *Vincolo pertinenziale Tognoli*, est. F. TRESCA, in *Banca Dati Notarile Gallizia*.

Facendo applicazione dei principi generali del nostro ordinamento, quali il principio di tassatività delle cause di nullità, il principio generale di certezza del diritto, il principio di conservazione degli atti negoziali, nonché di tutela dell'affidamento³¹, si rende possibile sostenere che il trasferimento dell'immobile principale oggetto dell'atto sia avvenuto validamente, restando il parcheggio nella proprietà dell'alienante.

D'Altronde va anche tenuto presente che ormai il legislatore consente l'ambulatorietà del vincolo, il che si presta ad essere interpretato nel senso che l'interesse tutelato non è tanto quello che il posto auto sia legato a questo o a quell'immobile determinato, quanto piuttosto che venga mantenuto il vincolo pubblicistico d'uso a parcheggio, e che quindi su di esso possano sostare gli autoveicoli decongestionando le strade.

La stessa ambulatorietà consente inoltre di osservare sul piano sostanziale che come è certamente possibile che un minuto prima della vendita di un appartamento possa essere ceduto il parcheggio ad esso pertinenziale con contestuale destinazione a pertinenza di altro appartamento sito nello stesso Comune o con autorizzazione amministrativa, dovrebbe essere parimenti possibile fare lo stesso un minuto dopo aver ceduto l'appartamento.

Quanto allo status di tale parcheggio non ceduto con l'atto che trasferisce l'immobile principale, come sopra accennato, sembra ragionevole e pertanto preferibile ritenere che esso, nato come "Tognoli", continui ad essere assoggettato alla relativa disciplina, conservando la propria natura di parcheggio "a utilizzazione vincolata" e "a circolazione controllata"³², che non potrà essere alienato se non alle condizioni previste dalla legge. Dunque, se trattasi di parcheggio realizzato su immobile privato, potrà essere trasferito solo con contestuale destinazione a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mentre se si tratta di parcheggio realizzato in diritto di superficie su area pubblica, potrà essere ceduto solo previa autorizzazione comunale.

A sostegno di questa soluzione – che si colloca nel senso di una maggiore stabilità della circolazione immobiliare - possono addursi argomentazioni di carattere sia pratico che giuridico.

Sul piano pragmatico, vengono in rilievo le conseguenze in termini di contenzioso che possono scaturire dal ritenere trasferito il parcheggio nei casi in cui le parti abbiano negoziato unicamente l'unità immobiliare principale, stabilendo un prezzo ben diverso da quello che sarebbe

³¹ Principi invocati in diverse occasioni, si v. ad es., Tribunale Trani, 20 giugno 2008, Massima redazionale, 2008, in *Banca Dati Leggi d'Italia Legale*, «Le violazioni del Regolamento della CONSOB e del T.U. Fin. non implicano nullità del contratto di investimento. La "contrarietà" a norme imperative, considerata dall'art. 1418, primo comma, c.c. quale "causa di nullità" del contratto, è, infatti, principio generale e di chiusura dell'ordinamento che vale a rimediare agli eccessi formalistici indotti dal principio di tassatività delle cause di nullità; per merito di tale norma di chiusura risulta possibile sanzionare quelle attività giuridiche le quali, pur contravvenendo a regole fondamentali dell'ordine giuridico, a rigore, non potrebbero essere validamente contrastate, in quanto non è prevista esplicitamente la nullità. Tale principio generale, tuttavia, deve essere necessariamente correlato con i concorrenti principi generali di certezza del diritto, di conservazione degli atti giuridici nonché di tutela dell'affidamento; ne consegue la possibilità di un ricorso assai misurato e ristretto a tale nullità generale, non più applicabile quale sanzione, per esempio, allorché si verifichi che la norma violata è posta sì a tutela di un interesse pubblico e di valori giuridici fondamentali ed essenziali dell'ordinamento, ma colpisce unicamente un comportamento materiale delle parti, ancor più se il comportamento di una parte sola».

³² Tra le altre, Cass., 30 luglio 2019, n. 20536; Cass., 3 febbraio 2012, n. 1664; Cass., S.U., 15 giugno 2005, n. 12793, in *Banca Dati Leggi d'Italia Legale*.

stato nel caso in cui l'atto avesse avuto ad oggetto altresì il parcheggio, e ciò anche alla luce del fatto che in alcuni Comuni il parcheggio può avere un valore che eguaglia quello del bene principale.

Inoltre, sotto un profilo più giuridico, la mancata esclusione del parcheggio dall'oggetto del trasferimento comporta l'incertezza in ordine a chi debba intervenire di fronte al notaio in sede di rivendita a terzi del solo parcheggio secondo le condizioni di legge (con contestuale destinazione a pertinenza o previa autorizzazione del Comune). Il notaio si troverebbe infatti di fronte alla non facile scelta tra il dover seguire quanto risultante dai pubblici registri immobiliari o il principio *accessorium sequitur principale*.

E questo vale con riferimento alla generalità delle pertinenze, rispetto alle quali si può dire che l'enfaticizzazione della relativa disciplina civilistica genera situazioni di incertezza, essendo in concreto difficile per il notaio verificare la sussistenza del vincolo pertinenziale

Nella pratica quotidiana non infrequentemente avviene infatti che beni accatastati ad esempio come magazzino, cantina, box, tettoia, ecc. vengano alienati dopo che il proprietario ha venduto, con atto già trascritto, l'appartamento. Anche in tali casi ci si dovrebbe chiedere se quei beni non siano in realtà già stati trasferiti con la vendita dell'appartamento in applicazione dell'art. 818 c.c.

Tornando alle pertinenze "Tognoli", non può non sottolinearsi il fatto che nessuna norma impone la trascrizione del relativo vincolo, e non vi è alcun obbligo di legge per il notaio di analizzare anche le trascrizioni "a favore" del venditore oltre a quella che costituisce titolo di provenienza del bene oggetto di negoziazione tra le parti.

Nell'operato quotidiano, pertanto, il notaio incaricato di ricevere l'atto di vendita avente ad oggetto un appartamento, pur effettuando diligentemente le visure ipotecarie ultraventennali, potrebbe non avvedersi dell'esistenza di un vincolo ex lege 122/1989.

La mancata esclusione dei parcheggi "Tognoli" dall'oggetto dell'atto che trasferisce l'immobile principale si tradurrebbe così in un elemento di incertezza, con conseguenze sul piano della sicurezza dei traffici giuridici, della certezza del diritto e, più in generale, dell'economia nazionale.

5. Conclusioni.

La questione trattata, per la molteplicità degli interessi coinvolti, risulta di particolare delicatezza e complessità, tanto da non prestarsi a ricevere una sicura soluzione in mancanza di un intervento chiarificatore del legislatore e in assenza altresì di pronunce della giurisprudenza.

Le considerazioni riportate possono pertanto valere solo come spunti di riflessione rimessi come tali alla prudente valutazione del singolo notaio, rappresentando quanto sin qui esposto un

contributo offerto per maturare una scelta professionale il più possibile informata, nonché per la prestazione di adeguata informazione e di consulenza giuridica alle parti³³.

Nella prospettiva di un miglioramento della situazione sul piano della certezza dei traffici giuridici, non può che porsi in rilievo l'utilità, nell'istruttoria degli atti di vendita o di costituzione di diritti reali di unità immobiliari "principali" (soprattutto di appartamenti in condominio), di verificare, con visura catastale (ristretta al Comune) e con il controllo anche delle note di trascrizione "a favore", che il venditore non sia proprietario di un box Tognoli, acquistato separatamente dal bene principale. E soprattutto deve evidenziarsi la necessità, ai predetti fini, di provvedere sempre a curare la pubblicità del vincolo pertinenziale nei Registri Immobiliari, trascrivendone sia la costituzione che le vicende modificative.

A tal proposito merita cenno la particolare questione del rapporto tra pertinenze immobiliari e meccanismi pubblicitari, che ha generato un ampio dibattito dal quale emerge come in alcuni casi risulti messa in discussione la coerenza del sistema³⁴.

Si ricorda che la giurisprudenza - in applicazione del principio secondo cui gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto - ha affermato che la trascrizione di un atto relativo ad un bene immobile produce i suoi effetti anche in ordine alle pertinenze, seppur limitatamente al caso in cui sulla base di una unione tra le cose o del carattere di assolutezza o di indispensabilità del rapporto pertinenziale, non possano sussistere nei terzi giustificati dubbi sull'esistenza del vincolo³⁵.

Secondo autorevole dottrina, invece, anche se l'acquisto del bene pertinenziale consegue automaticamente all'acquisto del bene principale, non sussistono ragioni perché tale automatico acquisto non debba essere reso pubblico; «l'opponibilità ai terzi, infatti, non può derivare dall'automaticità dell'acquisto inter partes, né dall'esistenza di un nesso pertinenziale»³⁶.

Quanto al vincolo pertinenziale "Tognoli", mancando disposizioni di legge relative ai profili pubblicitari, diversi sono stati i comportamenti adottati nella prassi. Tra questi, il procedere con la trascrizione risulta essere quello più avvalorato.

Particolare rilievo è assunto al riguardo dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 318 del 2009 e dall'art. 2645-quater c.c.

Con la prima si è affermato che nell'attuale ordinamento è superato il principio, accolto sotto il vigore del precedente codice civile, del carattere tassativo dell'elenco degli atti da trascrivere, per cui sono trascrivibili anche atti non espressamente contemplati dalla legge se produttivi degli stessi effetti degli atti previsti in modo esplicito. E con riferimento al vincolo gravante sulle aree a parcheggio, la Consulta, richiamando la giurisprudenza di legittimità che ha qualificato detto vincolo come «diritto reale d'uso, di natura pubblicistica»³⁷, ha affermato che il vincolo di destinazione così

³³ Su quest'ultimo punto, si v. C. CACCAVALE e R. LENZI, Studio n. 77-2020/C, *Dovere di consiglio e responsabilità notarile*, approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 30 marzo 2021 e dal Consiglio Nazionale del Notariato il 13 maggio 2021, in *Banca Dati Notarile Gallizia*.

³⁴ Si v., A. SEMPRINI, *Parcheggi "Tognoli", divieto di alienazione separata e iscrizione ipotecaria*, in *Corriere Giur.*, 2021, 2, 250 ss.

³⁵ Cass., 19 marzo 1990, n. 2278, in *Banca dati Leggi d'Italia Legale*, e la richiamata Cass., 17 marzo 1964, n. 611.

³⁶ F. GAZZONI, *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli - F. Gazzoni, vol. 1, tomo I, Torino, 2012, 81.

³⁷ Cass., sentenze n. 21003 e n. 730 del 2008, n. 22496 e n. 16172 del 2007, n. 5755 del 2004.

qualificato è assimilabile, quanto agli effetti che ne derivano, al «diritto di uso sopra beni immobili», e che il relativo atto costitutivo o modificativo è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 c.c., in quanto rientrante nel catalogo degli atti contemplati dall'art. 2643 c.c.³⁸.

Successivamente, con D.L. 2 marzo 2012, n. 16 (convertito dalla L. 26 aprile 2012, n. 44), è stato introdotto l'art. 2645-quater c.c.³⁹ sulla trascrizione degli atti costitutivi di vincolo, alla luce del quale è stato sostenuto che la trascrizione degli atti costitutivi del vincolo Tognoli non solo non può più essere negata, ma dovrebbe ritenersi obbligatoria, discendendo tale obbligo dalla disposizione che impone la trascrizione anche degli atti unilaterali con i quali vengono costituiti vincoli a qualsiasi fine richiesti dalle normative statali e regionali o dagli strumenti urbanistici comunali⁴⁰.

Non è questa la sede per stabilire se dall'art. 2645-quater c.c. discenda l'obbligo giuridico di trascrivere il vincolo in questione; nondimeno vale la pena di ribadire conclusivamente, alla luce delle esposte problematiche, la indubbia utilità della trascrizione del vincolo "Tognoli", che quindi si raccomanda, per le ragioni già indicate di certezza dei traffici giuridici.

³⁸ Corte cost., 4 dicembre 2009, n. 318, in *Banca dati Leggi d'Italia Legale*.

³⁹ Art. 2645-*quater* c.c. Trascrizione di atti costitutivi di vincolo, «Si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative».

⁴⁰ G. RIZZI, *La trascrizione degli atti costitutivi di vincolo (art. 2645-quater c.c.)*, Relazione tenuta al 46° Raduno invernale dei Notai d'Italia, tenutosi a Cortina d'Ampezzo, 13 febbraio 2013, consultabile in www.notaitriveneto.it, p. 24; si v. anche R. SCUCCIMARRA, *L'art. 2645-quater codice civile: prime riflessioni*, in *Immobili e proprietà*, 2012, 588 ss., a parere del quale l'art. 2645-*quater* c.c. trova applicazione anche nei casi di lacuna della normativa speciale, quando essa non prevede espressamente la trascrizione del vincolo, come è per i vincoli di pertinenzialità ai sensi della legge n. 122/1989.