

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione giudiziale “Società Investind S.r.l. in Liquidazione”
N. 26/2023 R.G. Sentenza N°30/2023

Giudice Delegato **Dott. Andrea Turturro**

NOTA TECNICA
Area di trasformazione “EX OSPEDALE” (AR3) – Comune di Montevarchi (AR)

Convenzioni urbanistiche ed atti di obbligo edilizio

L’area di trasformazione denominata “EX OSPEDALE” (AR3)”, è disciplinata dal Piano di Recupero adottato con Delibera C.C. n. 06 del 19 gennaio 2006 e approvato con Delibera C.C. n. 45 del 21 aprile 2006.

Per l’attuazione del P. di R. sono stati sottoscritti gli atti che seguono:

1. Convenzione edilizia a favore del Comune di Montevarchi, giusto atto ai rogiti del notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 8 settembre 2005, repertorio n. 43151, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 settembre 2005 al n. 10934 di formalità,
2. Convenzione edilizia a favore del Comune di Montevarchi, giusto atto ai rogiti del notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 17 ottobre 2006, repertorio n. 47140, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 ottobre 2006 al n. 14058 di formalità,
3. Convenzione edilizia a favore del Comune di Montevarchi, giusto atto ai rogiti del notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 14 dicembre 2006, repertorio n. 47561, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 dicembre 2006 al n. 17229 di formalità.
Quest’ultima convenzione ha modificato le due precedenti.

A margine della edificazione sono stati inoltre prodotti:

- a) Atto unilaterale d’Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 07 giugno 2007, repertorio n. 48834, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08 giugno 2007 al n. 8111 di formalità,
- b) Atto unilaterale d’Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 30 settembre 2008, repertorio n. 51365, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03 ottobre 2008 al n. 12737 di formalità.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

In data 14 dicembre 2006 è stata stipulata convenzione urbanistica dalla Società in Liquidazione Giudiziale a rogito Notaio Roberto Pisapia rep. n. 47561 garantita da polizza fideiussoria stipulata a garanzia della perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto e riportate nella suddetta Convenzione per un valore di € 1.755.387,02, contratta con la ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. - agenzia S. Giovanni V.no in data 13 ottobre 2006 - polizza n. 268800690.

La polizza sopra riportata è garantita dalla società in Liquidazione Giudiziale, alla quale si sono poi aggiunti – per aver acquisito aree edificabili - due coobbligati di pari grado identificati in due persone fisiche.

Al 28 dicembre 2010 erano formalmente concluse le opere di urbanizzazione relative al primo, al secondo ed al terzo stralcio funzionale e la Società in Liquidazione Giudiziale aveva ceduto all’Amministrazione Comunale le aree e le opere con atti n. 53019 del 30 settembre 2009; n. 53417 del 15 dicembre 2009 e n. 55179 del 28 dicembre 2010, tutti del Notaio PISAPIA.

In data 27 dicembre 2017, con atti Notaio CIRIANNI rep. n. 26149 e Rep. n. 26150, due distinte Società hanno acquistato dalla Società in Liquidazione Giudiziale rispettivamente il Lotto 4 ed il Lotto 3 assumendo l’onere del completamento delle opere relative al 4° e ultimo stralcio delle opere di urbanizzazione.

La società titolare dell'area distinta dall'edificio 4 in data 06 agosto 2019 ha ottenuto Permesso di Costruire n. 16 relativo alla costruzione del fabbricato e al completamento delle opere di urbanizzazione.

In data 29 dicembre 2021 è stata depositata chiusura dei lavori con variante finale, limitatamente al solo fabbricato Lotto 4.

L'Amministrazione Comunale richiese in data 22 settembre 2023, prot. 44209, la conclusione dei lavori nel più breve tempo possibile e con il minor disagio possibile per i residenti dell'area.

A tale data le opere di urbanizzazione, di cui allo stralcio n. 4, erano concluse per un importo pari ad € 112.569,50 ma non ancora collaudate e residuavano da completare opere per un importo di € 55.636,30.- fermo restando la polizza in essere [polizza fideiussoria n. 268800690 appendice di variazione 003 dell'importo di € 235.488,12], maggiorata del 40% rispetto all'importo lavori.

Nel corso del 2024 la società, titolare del Permesso di Costruire n.16 del 06/08/2019 ha provveduto al completamento delle opere di urbanizzazione.

Da allora sono in corso le operazioni di collaudo e l'Amministrazione Comunale riferisce di essere in attesa di riscontro da parte del collaudatore (Ing. Andrea Tellini) come comunicato con nota prot. 25588/2025 del 03 giugno 2025.

Ad oggi deve ancora essere prodotta la relazione di collaudo.

Posti auto pertinenziali

La "Società Investind S.r.l.", a margine della edificazione produceva:

- a) Atto unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 07 giugno 2007, repertorio n. 48834, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08 giugno 2007 al n. 8111 di formalità,
- b) Atto unilaterale d'Obbligo Edilizio, a favore del Comune di Montevarchi, autenticato nella firma dal notaio Roberto Pisapia, di Montevarchi, in data 30 settembre 2008, repertorio n. 51365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03 ottobre 2008 al n. 12737 di formalità,

con i quali, tenuto conto:

- che gli interventi prevedevano la edificazione di autorimesse interrate situate interamente sotto la sagoma degli edifici (EDIFICIO 1 e EDIFICIO 2) da destinarsi a pertinenze delle unità immobiliari principali realizzate e realizzande nell'intera area interessata al Piano di Recupero,
- che, in quanto pertinenziali, le autorimesse non sono soggette agli oneri commisurati al costo di costruzione ed agli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria,

si impegnava, nei confronti del Comune di Montevarchi, a:

- destinare permanentemente ad autorimesse determinate parte delle aree poste ai piani interrati,
- a non eseguire, nelle stesse, opere tali da comprometterne l'uso cui sono vincolate,
- a non cedere le autorimesse separatamente dalle unità immobiliari principali, nsistenti nelle aree interessate dal Piano di Recupero, alle quali sono legate da vincolo pertinenziale.

Uno degli aspetti fondamentali di una pianificazione urbanistica ed edilizia efficace è l'**obbligo di parcheggi per le nuove costruzioni**. Tramite questa disposizione, prevista sia per edifici residenziali che commerciali, si mira a ridurre l'affollamento di mezzi su strada.

In Italia, l'obbligo è stato introdotto dalla Legge Ponte 765/1967, con l'aggiunta dell'articolo 41-sexies alla Legge 1150/1942, ed è stato specificato dall'**articolo 9 della Legge 122/1989**, nota anche come Legge Tognoli. Quest'ultima definisce le caratteristiche minime dei parcheggi per le nuove costruzioni e, ancora, limitazioni ed esenzioni.

La predisposizione di spazi sufficienti per ospitare le auto in sosta rappresenta un elemento fondamentale della pianificazione urbanistica ed edilizia, poiché permette di ridurre il numero di veicoli parcheggiati a bordo delle strade o, ancora, all'interno dei sempre più affollati parcheggi pubblici.

Proprio per questa ragione, con l'**articolo 41-sexies della Legge 1150/1942**, aggiunto dalla Legge Ponte 765/1967, è stato introdotto l'obbligo generico di predisporre spazi destinati a parcheggio in misura proporzionale al volume dell'edificio, senza un rapporto minimo fisso.

Con la **Legge Tognoli** - ovvero, la già citata Legge 122/1989 - e le sue successive modifiche, l'obbligo sui parcheggi - interni o esterni - di edifici residenziali e commerciali è stato reso più preciso. In particolare, l'articolo 9 prevede che nelle nuove costruzioni, e nelle loro aree di pertinenza, devono:

- essere riservati appositi spazi adibiti a parcheggi;
- avere una **superficie a parcheggio per le nuove costruzioni** non inferiore a un metro quadrato, per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Semplificando, se si costruisce un edificio da 1.000 metri cubi, sarà necessario predisporre almeno 100 metri quadrati adibiti a parcheggio.

Quando si parla di parcheggi obbligatori per le nuove costruzioni, spesso ci si riferisce anche al cosiddetto "vincolo Tognoli". Infatti, la sopracitata legge non si limita a imporre la predisposizione di posti auto sufficienti, ma ne definisce anche la destinazione d'uso e le caratteristiche di pertinenzialità. Innanzitutto, la Legge Tognoli stabilisce che i parcheggi obbligatori dovranno:

- essere **vincolati all'immobile principale**, come **pertinenza** dello stesso, in base all'articolo 817 del Codice Civile;
- non possono essere **venduti separatamente dall'unità immobiliare**, salvo specifica autorizzazione comunale.

Non è però tutto, perché sempre l'articolo 9 della stessa legge stabilisce che tali posti auto sono esenti dal **contributo di costruzione**, se destinati esclusivamente a parcheggio. Inoltre, possono essere realizzati anche in deroga agli strumenti urbanistici, dopo specifica autorizzazione del Comune, purché nel rispetto dei vincoli paesaggistici e storici e sempre mantenendo la loro destinazione d'uso.

È però utile separare gli obblighi previsti dalla Legge Tognoli alle **agevolazioni** introdotte per i costruttori, poiché la loro regolamentazione può avvenire anche in modo disgiunto. Infatti, sebbene chi edifica una nuova costruzione sia sempre soggetto all'obbligo minimo di parcheggio - come già visto, un metro quadrato per ogni 10 metri cubi dell'edificio, secondo la Legge 122/1989 - è possibile:

- realizzare posti auto **senza avvalersi delle agevolazioni** previste, quali l'esenzione dal contributo di costruzione o la possibilità di realizzazione in deroga agli strumenti urbanistici;
- seguendo le regole ordinarie del Codice Civile e dei regolamenti locali.

In tal caso, i parcheggi non sono sottoposti a **vincolo di pertinenzialità rigido** con l'immobile principale, ma rimangono comunque regolati dalle normative urbanistiche vigenti, dai regolamenti urbanistici locali, alle disposizioni del Codice Civile e a eventuali altri vincoli edilizi.

Nella nota di trascrizione degli Atti di Obbligo Edilizio è precisato che ... **il presente atto viene trascritto a sensi della Legge n° 122 del 24 marzo 1989** ...

Si riporta quanto disposto all'Art. 10: (**art. 10** del D.L. 9 febbraio 2012, n. **5**, convertito dalla legge 4 aprile 2012, n. 35, che ha **sostituito l'art. 9, comma 5, della legge 24 marzo 1989, n. 122**).

Art. 10

Parcheggi pertinenziali

*1. L'articolo 9, comma 5, della legge 24 marzo 1989, n. 122, è sostituito dal seguente: "5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 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. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 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**))."*

Montevarchi, 08 ottobre 2025

L'esperto del Giudice
(geom. Luciano FERRINI)