

Direzione Mobilità Ambiente ed Energia

2G5 - AREA PARCHEGGI E SPORTELLO UNICO PER LA MOBILITÀ

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO:

Definizione delle procedure inerenti le cessioni del diritto di superficie o diritto d'uso per box/posto auto (con o senza vincolo di pertinenzialità) in regime di sub-concessione amministrativa realizzati nel sottosuolo di aree comunali.

La presente determinazione dirigenziale non comporta spesa.

IL DIRIGENTE DI AREA

Premesso che:

- con Determinazione Dirigenziale n. 17 del 22 marzo 2016 sono state approvate le modalità di presentazione delle istanze finalizzate all'ottenimento dell'Autorizzazione alla cessione del diritto di superficie o diritto d'uso per box/posto auto (con o senza vincolo di pertinenzialità) realizzati nel sottosuolo di aree comunali nonché la nota informativa e la modulistica da utilizzare per la presentazione delle suddette istanze;
- le informazioni sulle modalità di presentazione dell'istanza, la modulistica, nonché copia dei provvedimenti attualmente vigenti ed emanati dall'Amministrazione comunale regolanti la cessione del "diritto di superficie" o "diritto d'uso" ed i "vincoli di pertinenzialità", sono stati pubblicati a partire dal mese di marzo 2016 sul sito internet del Comune di Milano;
- con successiva Determinazione Dirigenziale n. 2 del 19 gennaio 2017 si è provveduto ad aggiornare la modulistica da utilizzare per la presentazione delle citate istanze nonché le informazioni pubblicate sul sito.

Rilevato che:

- ogni variazione riguardante la titolarità del diritto di superficie o d'uso del box/posto auto o dell'eventuale "vincolo di pertinenzialità" ad un immobile deve essere comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale, per consentire la verifica sulla conformità del trasferimento del "diritto" o del "vincolo" medesimo che si intende effettuare, rispetto a quanto previsto dalla singola Convenzione;
- nel rispetto del principio della semplificazione amministrativa, l'istruttoria delle istanze di autorizzazione gestite dal marzo 2016 ad oggi, ha fatto emergere la possibilità di snellire alcune procedure fissate con la Determinazione Dirigenziale n. 17/2016 e in particolar modo quelle riguardanti il trasferimento del diritto di superficie/ d'uso dei box/posti auto non gravati dal vincolo di pertinenzialità ad un immobile. Non sono invece suscettibili di variazione le disposizioni dei trasferimenti dei box pertinenziali.

Considerato che:

- per i trasferimenti dei box non pertinenziali può ritenersi utile adottare una nuova procedura che preveda per il richiedente, l'invio al Comune di Milano di una semplice "Comunicazione" in luogo di una istanza di "Autorizzazione", sussistendo le condizioni per applicare l'istituto del silenzio-assenso;
- la semplificazione del procedimento andrà a beneficio dell'utenza, che potrà così abbreviare i tempi occorrenti per la stipula degli atti di rogito dei box; non sostenere l'onere dell'acquisto di n. 2 marche da bollo da 16 euro e non sarà tenuta a recarsi presso gli Uffici di via Dogana n. 4, potendo inviare la "Comunicazione" a mezzo posta elettronica certificata o mediante raccomandata postale con ricevuta di ritorno;
- con la nuova procedura non si ridurranno in alcun modo le garanzie a tutela del rispetto degli obblighi convenzionali previsti per le cessioni di questi box, in quanto tutte le "Comunicazioni" saranno oggetto di verifica da parte degli uffici comunali preposti. L'Amministrazione comunale avrà tempo 30 giorni dalla presentazione della "Comunicazione" per emettere eventuali provvedimenti di "divieto alla cessione", qualora riscontri la mancanza di requisiti in capo al futuro titolare del diritto di superficie o diritto d'uso.

Ritenuto che:

- per agevolare l'accesso alle informazioni dei soggetti interessati alle procedure finalizzate al trasferimento dei box/posti auto in regime di sub-concessione amministrativa realizzati nel sottosuolo di aree comunali, è stata predisposta una specifica nota informativa e relativa modulistica, pubblicata sul sito internet del Comune di Milano.

Valutate favorevolmente sia la nota informativa e sia la modulistica predisposta dagli Uffici dell'Area Parcheggio e Sportello unico per la Mobilità (allegate al presente provvedimento quali loro parti integranti e sostanziali), finalizzate ad agevolare l'utenza ad assolvere agli adempimenti richiesti per le cessioni dei suddetti box/posti auto.

Considerato che la presente determinazione non comporta spesa.

Visti:

- la Legge n. 122 del 24 marzo 1989 e s.m.i.;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 3298 del 17 dicembre 2002;
- il Decreto Legge n. 5 del 9 febbraio 2012, convertito con modificazioni dalla Legge n. 35 del 4 aprile 2012;
- il Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013;
- la Determinazione Dirigenziale n. 14 del 7 marzo 2013;
- la Determinazione Dirigenziale n. 17 del 22 marzo 2016;
- la Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i.;
- gli artt. 107 e 109 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;
- l'art. 71 dello Statuto del Comune di Milano.

DETERMINA

per le ragioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate:

1. di adottare una nuova procedura per il trasferimento del diritto di superficie/diritto d'uso dei box/posti auto non gravati dal vincolo di pertinenzialità e di lasciare invariate le disposizioni vigenti per il trasferimento dei box pertinenziali contenute nella determinazione dirigenziale n. 14/2013.
2. di approvare la nota informativa (all. A) e la modulistica (all. B e C) allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale del presente atto, che forniscono in dettaglio le informazioni necessarie per realizzare il trasferimento del "diritto di superficie" o "diritto d'uso" per box/posto auto (con o senza vincolo di pertinenzialità), realizzati nel sottosuolo di aree comunali, e per il trasferimento del solo "vincolo di pertinenzialità".
3. di disporre che gli Uffici provvedano all'aggiornamento delle informazioni pubblicate sul sito internet del Comune di Milano e della relativa modulistica approvati con il presente provvedimento.
4. di disporre che il presente provvedimento, comunque immediatamente efficace, sia pubblicato per i termini di rito all'Albo del Comune di Milano.
5. di dare atto che le determinazioni dirigenziali n. 17/2016 e n. 2/2017 sono da intendersi sostituite dalla presente mentre continua ad essere vigente la determinazione dirigenziale n. 14/2013 relativa ai trasferimenti dei box pertinenziali.

IL DIRIGENTE DI AREA

Dot. Claudio Bisi



Scheda informativa area tematica

Titolo Documento: Parcheggi sotterranei su aree pubbliche in diritto di superficie

Descrizione:

I parcheggi sotterranei costruiti nel sottosuolo di aree pubbliche in diritto di superficie previsti nel Piano Urbano dei Parcheggi (P.U.P.) e attuati attraverso il coinvolgimento degli operatori economici privati sono riconducibili a due categorie:

- **parcheggi per residenti** realizzati per le necessità dei residenti dell'area oggetto dell'intervento al fine di migliorare la fruibilità e vivibilità della città;
- **parcheggi pubblici a rotazione** destinati a soddisfare le esigenze di sosta breve per diverse categorie di utenti.

Tutti i parcheggi sono disciplinati da una Convenzione nella quale viene istituito, a seconda del Bando cui fa riferimento, il "diritto di superficie" o il "diritto d'uso" che in entrambi i casi ha una durata pluriennale (solitamente 90 anni a partire dalla data di sottoscrizione della Convenzione). Alla scadenza del termine concessorio, tutte le opere e gli impianti del parcheggio compreso le attrezzature e i macchinari, diverranno "de jure" di proprietà dell'Amministrazione comunale. L'elenco completo dei parcheggi realizzati nel sottosuolo di aree pubbliche è consultabile nella sezione **allegati** in fondo a questa pagina.

Titolo documento: Tipologia di cessione e caratteristiche dei box/posti auto.

Descrizione:

La disciplina delle cessioni o trasferimenti dei box/posti auto dei parcheggi realizzati nel sottosuolo di aree pubbliche è rinvenibile in via prioritaria nelle singole Convenzioni. Detta disciplina è anche riportata nell'atto di acquisizione del box (Rogito notarile).

Le cessioni possono essere di due tipi:

1. Prima cessione: è quella che interviene tra il Concessionario che realizza il parcheggio e il primo acquirente assegnatario del box.
2. Cessioni successive: riguardano i trasferimenti che avvengono dopo la prima cessione (es. tra primo acquirente e quelli successivi).

Le tipologie di box o posto auto sono sostanzialmente due:

1. **Box non pertinentziali.**

Sono quelli non gravati dal vincolo della pertinenzialità ad un immobile. Tali box possono essere trasferiti purché il nuovo soggetto acquirente del diritto di superficie possenga i requisiti specificati nel paragrafo successivo. Per non avere dubbi sulla natura pertinentziale o meno di un box, è consigliabile consultare il Notaio che si occuperà della stipula dell'atto di trasferimento del box.

2. **Box pertinentziali.**

Ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/89 (cosiddetta legge Tognoli), modificata nel 2012 è possibile la cessione dei parcheggi pertinentziali, anche in modo separato rispetto all'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinentziale.

Il concessionario del diritto di superficie (o diritto d'uso) di un box pertinentziale può cedere il diritto a un altro soggetto a condizione che:

- il soggetto acquirente sia proprietario di un immobile di cui il box che sta per essere ceduto diventerà pertinenza;
- la cessione sia preventivamente autorizzata dal Comune. L'autorizzazione sarà rilasciata purché permangano i requisiti di assegnazione previsti dall'originaria

Convenzione costitutiva del diritto di superficie, in base alla quale il box o posto auto era stato assegnato.

Importante: Può accadere che nell'atto di assegnazione del box si rileva l'esistenza di un vincolo pertinenziale, riferito però, alle sole agevolazioni fiscali e non alle norme di cui alla legge Tognoli. Si consiglia pertanto di consultare il Notaio che si occuperà della stipula dell'atto di trasferimento del box. Tale approfondimento è necessario per stabilire quale è l'adempimento necessario per poter procedere alla cessione del box: semplice comunicazione (box non pertinenziale) o istanza di autorizzazione (box pertinenziale "legge Tognoli").

Paragrafo approfondimento

Titolo documento: Procedura per il trasferimento dei **Box non pertinentziali**.

Descrizione:

I trasferimenti dei box non pertinentziali possono avvenire in favore di:

- Persone fisiche residenti a Milano o Società aventi sede a Milano;
- "Operatori" in Milano (si intendono operatori coloro che esercitano in modo continuativo la loro attività nel territorio cittadino);
- Proprietari (anche se non residenti a Milano) di immobili siti in Milano.

In base alle disposizioni contenute nella Determinazione dirigenziale n. xx del xxxxxxxx, ai fini del trasferimento del box è sufficiente inviare una comunicazione al Comune, utilizzando il modulo "Comunicazione cessione box" scaricabile nella sezione **allegati**.

L'ufficio comunale competente, dopo aver ricevuto la "Comunicazione" non rilascerà alcun provvedimento applicando per questa procedura, l'istituto del silenzio-assenso. L'Amministrazione comunale ha tempo 30 giorni dalla presentazione della comunicazione per emettere eventuali provvedimenti di "divieto alla cessione", qualora sia stata riscontrata la mancanza di requisiti in capo al futuro titolare del diritto di superficie o diritto d'uso.

Paragrafo approfondimento

Titolo documento: Procedura per il trasferimento dei **Box pertinentziali**.

Descrizione:

L'attuale assegnatario del diritto (di superficie o d'uso) di un box pertinenziale può cedere il "diritto" a un altro soggetto, purché quest'ultimo sia proprietario di un immobile sul quale trasferirà il vincolo di pertinenzialità del medesimo box.

I trasferimenti dei box pertinentziali possono avvenire in favore di proprietari di immobili a condizione che l'immobile di proprietà sia ubicato in "prossimità" del box. La distanza dall'immobile dovrà essere tale da consentire l'istaurarsi di un "rapporto di servizio" tra il parcheggio e il bene principale. Si veda a riguardo la determinazione dirigenziale n. 14/2014 e la mappa degli Ambiti di riferimento "Doc. All. B", nella sezione **allegati**.

L'istanza per il trasferimento può essere presentata se ricorre uno dei seguenti casi:

1. trasferimento del vincolo pertinenziale del box/posto auto ad altra unità immobiliare e contestuale trasferimento del diritto (di superficie/d'uso) del box/posto auto ad un altro soggetto (es: il sig. Rossi vende il box al sig. Bianchi e la pertinenza del box è traslata dall'immobile del sig. Rossi all'immobile del sig. Bianchi);

2. trasferimento del vincolo pertinenziale del box/posto auto ad altra unità immobiliare del medesimo titolare del diritto (di superficie/d'uso) del box/posto auto (es: il sig. Rossi trasla la pertinenza del box da un immobile ad un altro sempre di sua proprietà);
3. trasferimento del diritto (di superficie/d'uso) del box/posto auto pertinenziale ad altro soggetto contestualmente alla vendita dell'immobile (es: il sig. Rossi vende al sig. Bianchi immobile e box pertinenziale).

L'ufficio comunale competente, dopo aver ricevuto l'istanza, verificata la completezza della medesima, rilascerà il provvedimento di autorizzazione nel termine massimo di 30 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza.

Paragrafo approfondimento

Titolo documento: Modalità di presentazione

Descrizione:

Ogni variazione riguardante il "diritto" (di superficie o d'uso) del box/posto auto o del "vincolo" deve essere Comunicata o Autorizzata prima della stipula dell'atto notarile (rogito). Nella sezione **allegati** sono presenti i moduli da utilizzare per entrambe le procedure sopra descritte.

Nella sezione **allegati** è altresì possibile consultare l'elenco dei parcheggi costruiti su suolo pubblico, assoggettati alla presente disciplina e gestiti dagli Uffici dell'Area Parcheggi e Sportello Unico per la Mobilità.

Per i parcheggi non inclusi in detto elenco, si dovrà far riferimento ad altri uffici comunali della Direzione Urbanistica e precisamente:

- Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree - Ufficio Gestione Edilizia Convenzionata e Diritti Superficiari e-mail: St.Edilconvenzionata@comune.milano.it - Sede in Via Bernina, n. 12.
- Area Sportello Unico per l'Edilizia - Sede in Via Bernina, n. 12
- Area Pianificazione Urbanistica Generale e-mail: St.Stralcioprg@comune.milano.it - Sede In Via Pirelli, 30

Comunicazione per la cessione

La comunicazione per la cessione del box deve essere inviata al Comune in uno dei seguenti modi:

1. a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo parcheggi@pec.comune.milano.it;
2. a mezzo raccomandata postale con avviso di ricevimento - indirizzata a Comune di Milano Ufficio Protocollo Via Beccaria 19 - 20123 Milano;
3. consegnata a mano all'Ufficio protocollo sito in via Beccaria 19 dal lunedì al venerdì orari 9:00-12:00 e dalle 14:00 alle 15:00.

In tutti i casi è necessario allegare in fotocopia i documenti indicati in calce al modulo.

Istanza di Autorizzazione

L'istanza di autorizzazione deve essere formulata dal titolare del diritto di superficie/diritto d'uso utilizzando esclusivamente il modulo pubblicato nella sezione **allegati** e presentata a mano unitamente a n.2 marche da bollo da 16,00 euro agli uffici siti in Via Dogana 4 negli orari di ricevimento al pubblico (martedì e giovedì dalle 9:00 alle 12:00). L'autorizzazione verrà rilasciata nel termine di 30 giorni dalla data di protocollazione dell'istanza.

Riferimenti normativi:

- Legge n. 122 del 24/3/1989;
- Legge n. 35 del 4/4/2012

Ufficio competente a cui presentare l'istanza:

Area Parcheggi e Sportello Unico per la Mobilità –
Unità Gestione Amministrativa
Via Dogana n. 4 – scala B - 4° piano
20123 Milano

Ricevimento al pubblico: **martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle 12.00.**

Per ulteriori informazioni:

Tel. 02 884 66.468 / 67.281

e-mail mta.parkinterrati@comune.milano.it

PEC: parcheggi@pec.comune.milano.it

Allegati e modulistica

- Delibera GC n. 3298 17/12/ 2002
- Determina Dirigenziale 14/2013 Criteri Cessione Box pertinenziali
- Allegato B alla Determina Dirigenziale 14/2013
- Determina dirigenziale xx/2019
- Modulo Comunicazione Cessione Box
- Modulo Istanza di autorizzazione
- Elenco parcheggi costruiti su suolo pubblico

