



Q U A D E R N I U S E C

Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · CasainTV Market HUB

Marzo 2026

I7

NORMATIVA IMMOBILIARE

Box Auto Legge Tognoli: Vendere Senza Limiti di Distanza

Come la riforma del 2012 ha liberalizzato la circolazione dei parcheggi pertinenziali su area privata — e perché molti operatori ancora non lo sanno.

Il presente Quaderno analizza il regime di circolazione dei parcheggi «Tognoli» (L. 122/89, art. 9) alla luce della riscrittura del comma 5 operata dal D.L. 5/2012 (conv. L. 35/2012) e dal D.L. 69/2013 (conv. L. 98/2013). L'analisi copre la distinzione fondamentale tra parcheggi su area privata (comma 1, liberamente trasferibili) e su area pubblica (comma 4, vincolati), il superamento dei limiti di distanza comunali, i requisiti per la vendita, la clausola tipo per l'atto notarile e sei casi applicativi nelle città di Roma, Milano e Napoli. Studio CNN 210-2012/C incluso.

1. Introduzione

La Legge Tognoli (L. 24 marzo 1989, n. 122) è stata una delle norme più importanti per la gestione dei parcheggi nelle città italiane. Per oltre vent'anni ha imposto un vincolo rigido: il box auto costruito in base a questa legge non poteva essere venduto separatamente dall'appartamento a cui era legato. Punto. Chi lo faceva rischiava la nullità dell'atto.

Nel 2012 tutto è cambiato. Il legislatore ha riscritto le regole, aprendo la porta alla libera circolazione dei parcheggi su area privata. Ma la notizia, a distanza di quattordici anni, non è arrivata a tutti: agenti immobiliari, acquirenti e – in alcuni casi – perfino notai continuano ad applicare limiti che non esistono più.

Questo Quaderno USEC analizza il quadro normativo vigente, spiega cosa è lecito e cosa no, e lo illustra con esempi pratici tratti dalla realtà operativa delle principali città italiane.

2. Il regime originario (1989–2012)

2.1 Il vincolo inscindibile

L'art. 9, comma 1, della Legge Tognoli consentiva ai proprietari di immobili di costruire parcheggi anche in deroga agli strumenti urbanistici – un'agevolazione straordinaria. In cambio, la legge imponeva un vincolo di pertinenzialità: il box doveva restare legato all'unità immobiliare servita. Il comma 5 originario era categorico:

«I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.»

2.2 I limiti di distanza comunali

Molti Comuni disciplinarono localmente le procedure attuative, introducendo limiti di distanza per definire il «concetto di prossimità» tra il parcheggio e l'immobile servito. A Roma, la Delibera del Consiglio Comunale n. 165/1997 fissava tale limite in 1.000 metri. A Milano, il PGT e i regolamenti attuativi imponevano criteri analoghi. A Napoli, il Piano Urbano Parcheggi e le delibere di Giunta definivano perimetri di influenza variabili. In ciascun caso, il principio era lo stesso: il box doveva essere «prossimo» all'abitazione, e la prossimità aveva un confine metrico.

3. La svolta del 2012: il Decreto Semplificazioni

3.1 La riscrittura del comma 5

L'art. 10 del D.L. 9 febbraio 2012, n. 5 (c.d. «Decreto Semplificazioni»), convertito dalla L. 4 aprile 2012, n. 35, ha **integralmente sostituito** il comma 5 dell'art. 9. Il nuovo testo è strutturato in due periodi nettamente distinti, ciascuno dedicato a una fattispecie autonoma.

Art. 9, comma 5, L. 122/89 — Testo vigente

(come sostituito dall'art. 10, D.L. 5/2012, conv. L. 35/2012, e integrato dal D.L. 69/2013, conv. L. 98/2013)

«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.»

3.2 Due commi, due mondi

La norma ha una struttura binaria che è fondamentale comprendere. Il primo e il secondo periodo disciplinano due fattispecie completamente diverse:

ELEMENTO	PRIMO PERIODO — COMMA 1	SECONDO PERIODO — COMMA 4
Area	Privata	Pubblica (diritto di superficie comunale)
Cessione separata	Consentita	Vietata (nullità), salvo autorizzazione
Condizione	Destinazione pertinenziale nello stesso Comune	Previsione in convenzione o autorizzazione comunale
Deroga atti d'obbligo	Sì, espressamente prevista	No
Autorizzazione	Non richiesta	Richiesta

⚠ ERRORE COMUNE

Molti operatori leggono il secondo periodo (divieto con nullità) e lo applicano indistintamente a tutti i parcheggi Tognoli. **È un errore.** Il divieto di nullità riguarda solo il comma 4 (area pubblica). I parcheggi su area privata (comma 1) seguono il primo periodo, che li liberalizza.

4. Cosa cambia in pratica

4.1 I tre pilastri della riforma

PILASTRO 1 – DEROGA AGLI ATTI CONVENZIONALI

La formula «anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio... e nei successivi atti convenzionali» supera **tutti** i vincoli contenuti nelle concessioni edilizie, negli atti d'obbligo trascritti e nelle delibere comunali attuative. I limiti di distanza (300 m, 500 m, 1.000 m o altri) imposti da regolamenti locali — a Roma, Milano, Napoli o qualsiasi altro Comune — non sono più opponibili.

PILASTRO 2 – UNICO LIMITE: STESSO COMUNE

Il legislatore ha sostituito qualsiasi criterio di prossimità metrica con un unico requisito territoriale: l'immobile di destinazione deve trovarsi nello **stesso Comune** del parcheggio. Non 300 metri, non 1.000 metri: lo stesso Comune. A Milano come a Napoli, a Roma come a Torino.

PILASTRO 3 – NESSUNA AUTORIZZAZIONE COMUNALE

Per i parcheggi ex comma 1, il trasferimento non richiede autorizzazione del Comune, né modifica del titolo edilizio, né sottoscrizione di un nuovo atto d'obbligo. È un diritto soggettivo del proprietario, che opera *ipso iure*.

4.2 La questione della distanza

Lo Studio n. 210-2012/C del Consiglio Nazionale del Notariato (F. Magliulo, «La nuova disciplina dei parcheggi Tognoli») ha osservato che l'ubicazione nello stesso Comune è condizione necessaria ma potrebbe non essere sufficiente: il rapporto pertinenziale ex art. 817 c.c. richiede che il bene accessorio renda un «servizio» oggettivo al bene principale.

Tuttavia, lo Studio CNN **non fissa alcuna distanza massima**. Il criterio è sostanziale e non metrico: ciò che conta è la ragionevolezza del rapporto nel contesto specifico. In una grande città dove parcheggiare è un'impresa quotidiana, un box anche a diversi chilometri dall'abitazione mantiene piena utilità funzionale.

5. Esempi pratici

Per rendere concreto il quadro normativo, ecco sei scenari — due per ciascuna delle tre principali città italiane — che illustrano l'applicazione delle regole vigenti.

5.1 Roma

✓ VENDITA LEGITTIMA

ESEMPIO 1 – BOX A PRATI, ACQUIRENTE RESIDENTE AL TUSCOLANO

Distanza: circa 6 km. **Tipo:** box al piano interrato di un edificio privato, costruito nel 2004 ai sensi dell'art. 9, comma 1.

Esito: vendita legittima. Box e abitazione sono nel Comune di Roma. L'acquirente dichiara nell'atto di destinare il box a pertinenza della propria abitazione. Il rapporto di servizio è oggettivo: nel quartiere Prati trovare un parcheggio privato è quasi impossibile, e l'acquirente lo utilizza per la sosta dell'auto quando si reca in centro. Non serve alcuna autorizzazione comunale. L'eventuale atto d'obbligo con limite di 1.000 m è espressamente derogato dalla legge.

✗ VENDITA NON CONSENTITA

ESEMPIO 2 – BOX A OSTIA (ROMA), ACQUIRENTE RESIDENTE A FIUMICINO

Distanza: circa 3 km. **Tipo:** box realizzato nel sottosuolo di un'area privata (comma 1).

Esito: vendita non consentita. Nonostante la vicinanza fisica, Roma e Fiumicino sono **Comuni diversi**. La legge richiede «nello stesso comune»: la condizione non è soddisfatta. Come osservato dallo Studio CNN, la ratio è che il sacrificio urbanistico subito da un Comune deve beneficiare residenti del medesimo Comune. La prossimità geografica non supplisce al requisito comunale.

5.2 Milano

✓ VENDITA LEGITTIMA

ESEMPIO 3 – POSTO AUTO IN PORTA ROMANA, ACQUIRENTE RESIDENTE A QUARTO OGGIARO

Distanza: circa 9 km. **Tipo:** posto auto al piano interrato di un condominio privato, realizzato ai sensi del comma 1.

Esito: vendita legittima. Entrambi gli immobili sono nel Comune di Milano. L'acquirente, che lavora in zona Porta Romana e non trova mai parcheggio, utilizza il posto auto ogni giorno lavorativo. Il rapporto di servizio è funzionalmente solido — anzi, è proprio la distanza a rendere il parcheggio indispensabile. La distanza di 9 km non interrompe il vincolo pertinenziale in un contesto metropolitano dove la ZTL e la sosta regolamentata rendono il parcheggio privato un bene essenziale.

X VENDITA NON CONSENTITA**ESEMPIO 4 – BOX A MILANO (CITTÀ STUDI), ACQUIRENTE A SESTO SAN GIOVANNI**

Distanza: circa 4 km. **Tipo:** box Tognoli su area privata (comma 1).

Esito: vendita non consentita. Milano e Sesto San Giovanni, pur essendo contigui e collegati dalla metropolitana, sono **Comuni diversi**. Vale la stessa logica del caso Roma/Fiumicino: il confine comunale è il limite invalicabile, indipendentemente dalla distanza fisica.

5.3 Napoli

✓ VENDITA LEGITTIMA**ESEMPIO 5 – BOX AL VOMERO, ACQUIRENTE RESIDENTE A BAGNOLI**

Distanza: circa 7 km. **Tipo:** box al piano terreno di un fabbricato privato, costruito ai sensi del comma 1.

Esito: vendita legittima. Entrambi gli immobili sono nel Comune di Napoli. L'acquirente utilizza il box per parcheggiare l'auto quando si reca al Vomero, zona notoriamente priva di posti auto. La conformazione collinare della città e la cronica carenza di parcheggi rendono il rapporto di servizio oggettivamente apprezzabile anche a distanza considerevole. L'acquirente dichiara nell'atto la destinazione pertinenziale: la vendita è perfettamente valida.

X VENDITA NON CONSENTITA**ESEMPIO 6 – BOX IN DIRITTO DI SUPERFICIE (PUP DI NAPOLI), SENZA AUTORIZZAZIONE**

Distanza: 200 metri. **Tipo:** box costruito nel sottosuolo di un'area pubblica nell'ambito del Piano Urbano Parcheggi (art. 9, **comma 4**).

Esito: vendita non consentita. Il secondo periodo del comma 5 vieta la cessione separata dei parcheggi ex comma 4, a pena di nullità. Non conta che la distanza sia minima: il problema è il **tipo di parcheggio**, non la distanza. L'unica eccezione è un'espressa previsione nella convenzione comunale o un'autorizzazione specifica del Comune di Napoli.

LEZIONE DAGLI ESEMPI

In tutti e sei gli scenari emerge lo stesso principio: ciò che conta non è la distanza fisica tra box e abitazione, ma due fattori giuridici precisi — il **tipo di parcheggio** (comma 1 o comma 4) e l'**identità del Comune**. Un box a 9 km ma nello stesso Comune è vendibile; un box a 200 metri ma su area pubblica o in Comune diverso non lo è.

6. Il trasferimento del solo vincolo di pertinenzialità

Il D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (c.d. «Decreto del Fare»), convertito dalla L. 9 agosto 2013, n. 98, ha aggiunto al comma 5 un ulteriore strumento:

«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.»

Questo significa che il proprietario di un box Tognoli può **spostare il vincolo** da un appartamento a un altro — purché entrambi nello stesso Comune — senza cedere la proprietà del box. È una facoltà utile, ad esempio, a chi cambia casa restando nella stessa città e vuole «agganciare» il box alla nuova abitazione.

7. Come procedere: gli adempimenti per la vendita

Se il box è stato realizzato su area privata ai sensi del comma 1, l'atto di compravendita è legittimamente stipulabile nel rispetto di cinque condizioni:

1. **Immodificabilità della destinazione a parcheggio.** Il box deve conservare la destinazione esclusiva a parcheggio. Non può essere trasformato in magazzino, cantina o locale commerciale.
2. **Contestuale destinazione pertinenziale.** L'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto la volontà di destinare il box a pertinenza di una propria unità immobiliare, specificamente individuata con i dati catastali completi.
3. **Ubicazione nello stesso Comune.** L'unità immobiliare di destinazione e il box devono trovarsi nello stesso Comune.
4. **Titolarità dell'acquirente.** L'acquirente deve essere proprietario (o comproprietario) dell'immobile di destinazione al momento della stipula.
5. **Menzione nel Quadro D della nota di trascrizione.** Lo Studio CNN 210-2012/C raccomanda che la destinazione pertinenziale risulti nella nota di trascrizione della compravendita.

CLAUSOLA TIPO PER L'ATTO NOTARILE

«La parte acquirente dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 5, della L. 24 marzo 1989 n. 122, come modificato dall'art. 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5, convertito dalla L. 4 aprile 2012 n. 35, di destinare il box auto oggetto del presente atto a pertinenza dell'unità immobiliare di propria proprietà sita in [Comune], [indirizzo completo], censita al NCEU al Foglio [__], Particella [__], Subalterno [__], prendendo atto dell'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio e dell'obbligo di mantenere il vincolo di pertinenzialità ai sensi della medesima norma.»

⚠ COSA NON SERVE

Non serve alcuna autorizzazione comunale. Non serve modificare il titolo edilizio. Non serve sottoscrivere un nuovo atto d'obbligo. Non serve rispettare limiti di distanza fissati da delibere comunali anteriori al 2012. La deroga opera direttamente per legge.

8. Tabella riassuntiva: prima e dopo la riforma

ASPETTO	PRIMA DEL 2012	DOPO IL D.L. 5/2012
Cessione separata (comma 1)	Vietata – nullità	Consentita, con destinazione pertinenziale
Cessione separata (comma 4)	Vietata – nullità	Vietata, salvo convenzione o autorizzazione
Limite di distanza	Fissato dai Comuni (es. Roma 1.000 m)	Nessuno – basta lo stesso Comune
Autorizzazione comunale	Di fatto richiesta	Non richiesta (comma 1)
Deroga atti d'obbligo	Non prevista	Espressamente prevista dalla legge
Trasferimento solo vincolo	Non previsto	Consentito (D.L. 69/2013)

9. Riferimenti normativi e dottrinali

- L. 24 marzo 1989, n. 122, art. 9 – Legge Tognoli
- D.L. 9 febbraio 2012, n. 5, art. 10 – Decreto Semplificazioni (conv. L. 4 aprile 2012, n. 35)
- D.L. 21 giugno 2013, n. 69, art. 30, co. 2 – Decreto del Fare (conv. L. 9 agosto 2013, n. 98)
- L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-sexies (mod. L. 28 novembre 2005, n. 246)
- CNN, Studio n. 210-2012/C, «La nuova disciplina dei parcheggi Tognoli» (F. Magliulo), Commissione Studi Civilistici, in Studi e Materiali, Ipsoa, 3/2012
- Cass. pen., Sez. III, 16 novembre 2011 (caso Via Panama, Roma)
- Cass. pen., Sez. III, 5 dicembre 2011, n. 45068
- Cass. pen., Sez. III, 12 febbraio 2018, n. 6738

*«Dove la legge libera, il regolamento non può restringere.
E chi compra un box nella propria città, può abitare ovunque in quella città.»*

ANALISI USEC

Quaderno a cura di USEC — Ufficio Studi e Analisi Immobiliari. Le informazioni contenute nel presente documento hanno carattere divulgativo e non costituiscono parere legale. Per la stipula di atti notarili si raccomanda di verificare sempre l'applicabilità delle norme al caso concreto con il professionista incaricato. © 2026 USEC — Tutti i diritti riservati.