

Si possono realizzare nel sottosuolo di aree condominiali

Nuovi parcheggi con incentivi

Cosa prevede la «legge Tognoli». Detrazioni IRPEF

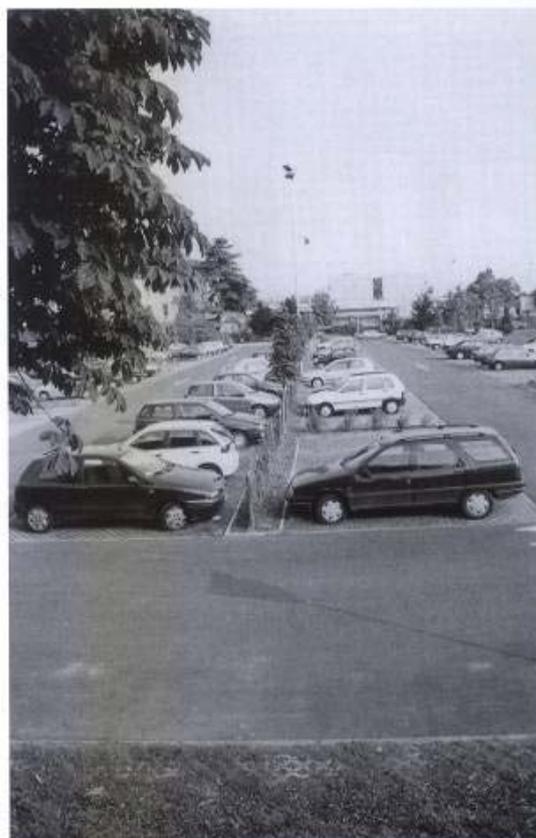
Per chi abita, non soltanto in città, anche in non pochi centri minori, il problema del parcheggio assume grande importanza, specialmente oggi che il caso di più di un'autovettura per ciascun nucleo familiare è pressoché normale.

La legge 122/89 («Tognoli») ha previsto la possibilità di realizzare nel sottosuolo degli edifici, nei locali al piano terreno o nelle aree esterne, parcheggi per le singole unità immobiliari. Può sorgere quindi l'idea di realizzare nuovi posti auto nell'area sottostante ad un cortile di proprietà condominiale, con

destinazione diversa da quella a parcheggio. L'art. 9 della legge, per facilitare l'operazione, ha previsto che per l'assunzione della delibera relativa, sia sufficiente la maggioranza degli intervenuti, pari ad almeno il 50% del valore dell'edificio. Poiché l'opera è considerata «innovazione gravosa», saranno tenuti a concorrervi (art. 1121 del codice civile) solo i condomini interessati. L'eventuale opposizione da parte di condomini dissenzienti, motivata dalla sottrazione del godimento secondo la destinazione precedente (peraltro non facilmente proponibile, in quanto, una volta realizzate le autorimesse, lo stato superficiale del luogo – ad eccezione, naturalmente, delle rampe – dovrà essere ripristinato) potrà essere tacitata richiedendo ad un tecnico di fiducia delle parti di indicare l'ammontare di un equo indennizzo per la sottrazione del godimento dell'area.

La possibilità di realizzare nuovi parcheggi, poi, assume ulteriore interesse alla luce della legge 449/97, la quale consente la detrazione dall'IRPEF lorda (in 5 o 10 rate annuali) il 41% delle spese sostenute, fino a 150 milioni annui (300 per il biennio 1998/1999) per persona e per unità immobiliare. Per ora, la possibilità è limitata alle spese sostenute entro il 1999, ma per una proroga pare molto probabile. Al riguardo, è bene tener presente che il Ministero dei Lavori Pubblici ha ritenuto il beneficio ammissibile anche se le opere sono realizzate su aree esterne a quelle di sedime del fabbricato, alla condizione che vi sia «la concreta possibilità di uso tra l'unità principale e la pertinenza». L'opportunità, dunque, può presentarsi anche nei riguardi delle proprietà singole.

L'occasione è allettante: val davvero la pena di farvi almeno un pensiero per tempo, onde cogliere al volo l'opportunità se la proroga di cui si parla sarà attuata.



Vittorio Martinelli