

QUESITO PARERE SU L.122/89

Oggetto: Richiesta parere legale su L.122/89

L'art. 9 c.1 della Legge 122/89 recita: "I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.".

1. Detto articolo viene applicato anche ad immobili costruiti successivamente al 1989?
2. E ad immobili che hanno avuto un ampliamento? In questo ultimo caso spesso i Comuni assimilano l'ampliamento (che sempre è collegato ad un immobile esistente) ad una nuova costruzione chiedendo l'applicazione dell'art. 2 della stessa norma.
3. La deroga prevista dall'art.9 per quanto riguarda strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, riguarda anche parametri quali volume e superficie coperta e quindi l'onerosità del contributo?

Nel mio caso l'immobile è stato costruito con C.E. nel 1996 ed oggi è suscettibile di cambio di destinazione d'uso in civile abitazione e di ampliamento. Io intenderei realizzare una parte del piano terra a parcheggio come da art. 9 c.1 L.122/89 " in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti." ossia in deroga al volume ed agli oneri concessori.

Ringrazio e porgo distinti saluti.

RISPOSTA AVVOCATO IACOMINI

Faccio seguito alla richiesta inoltratami per conto della Vostra iscritta circa la legge Tognoli

1. In merito all'applicazione della normativa Tognoli, in particolare dell'art.9, anche ad immobili costruiti successivamente al 1989 preciso quanto segue.

La legge Tognoli, nella sua formulazione letterale, si riferisce al solo caso della realizzazione di parcheggi a servizio di edifici già esistenti e non anche all'ipotesi in cui detti parcheggi siano realizzati contemporaneamente alla edificazione del fabbricato: "*i proprietari degli immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati*" (così art. 9, 1° comma, nel suo esordio).

La norma, insomma, presuppone che prima della realizzazione del parcheggio esista già una costruzione (sia essa unità abitativa o unità commerciale).

Ciò in ragione della finalità che la normativa si proponeva di raggiungere, ovvero l'esigenza di sopperire all'esigenza di nuovi posti auto in misura sufficiente.

Niente, invece, viene disposto in ordine alla data di realizzazione dell'edificio.

Sul punto si è sviluppato un acceso dibattito.

La giurisprudenza ha riconosciuto che l'art. 9 si applica **solo all'ipotesi di fabbricati già esistenti** all'epoca dell'entrata in vigore della legge e non può riguardare le concessioni edilizie rilasciate per realizzare edifici nuovi per i quali provvede, invece, il precedente art.2, comma2, nel sostituire l'art.41 *sexies* L. 17 agosto 1942 n.1150 stabilisce l'obbligo di riservare appositi spazi per parcheggi di misura non

inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione (Cons. Stato Sez. V, 24.10.2000 n.5676, in *Riv. Giur edil.*,2011, I, 241).

Più di recente una pronuncia del Consiglio di Stato, Sez. IV, 16.04.2012 n.2185 si è espressa nello stesso senso, precisando che l'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 (c.d. "legge Tognoli"), nel consentire la costruzione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, nel sottosuolo degli immobili anche in deroga alla vigente disciplina urbanistica necessariamente fa implicito riferimento ai soli fabbricati già esistenti e **non anche le concessioni edilizie rilasciate per realizzare edifici nuovi, per i quali, invece, provvede l'art. 2, comma 2, L. 122 del 1989 che, nel novellare l'art. 41 sexies L.1942 n.1150 stabilisce l'obbligo di riservare appositi spazi per parcheggi di misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione** (*ex plurimis* Sez. V, 3 giugno 1996, n. 621; Cons. Stato, Sez. V, 24.10.2000, n. 5676; idem, 3.6.1996, n. 621).

Sul punto, anche la dottrina (Braccio, in *"I contratti"*, 1999, 555; Luminoso, in *"Contratto e impresa"*, 1990, pag. 102) ha precisato che la costruzione dovrebbe essere avvenuta prima dell'entrata in vigore della legge Tognoli; o, meglio, la norma presupporrebbe che la concessione edilizia relativa alla costruzione sia stata rilasciata prima dell'entrata in vigore della legge Tognoli, cioè prima del 7 aprile 1989.

La giustificazione di questa affermazione la si ricava, secondo questa opinione, dalla considerazione che gli edifici costruiti dopo la legge Tognoli nascono già forniti di parcheggio per effetto della legge ponte.

Invero, si riporta per completezza, questa affermazione non appare convincente per altra dottrina (Consiglio Nazionale del Notariato Studio n.210 -2012/C) atteso che dal tenore letterale della normativa non traspare affatto l'intento di applicare il regime permissivo solo laddove l'edificio a servizio del quale il parcheggio è realizzato sia stato costruito in forza di concessione edilizia rilasciata anteriormente all'entrata in vigore della norma . Si tratterebbe in sostanza di uno strumento ad "ampio spettro".

In primo luogo, perché il parcheggio potrebbe costituire esigenza insorta dopo la costruzione del fabbricato o esigenza ulteriore rispetto ai posti auto realizzati con la legge ponte e non vi sarebbe motivo per non soddisfare queste esigenze.

In secondo luogo, così ragionando si dimentica di considerare che la legge Tognoli è entrata in vigore nel 1989, mentre la legge ponte è entrata in vigore nel 1967, per cui se la legge Tognoli si applica a costruzioni avvenute in tutto questo arco di tempo, inevitabilmente concerne costruzioni che avrebbero dovuto già essere caratterizzate dall'esistenza di parcheggi ponte. E non si vede perché la legge Tognoli debba applicarsi alle costruzioni anteriori al 1989 che, pur essendovi tenute, non siano state dotate di parcheggi ponte o ne siano state dotate in misura insufficiente e non debba invece applicarsi ad analoga situazione verificatasi per fabbricati realizzati successivamente al 1989.

Tuttavia questi isolati contributi dottrinari, non escludono il fatto che la giurisprudenza sia attestata sulla soluzione più rigorosa per cui l'art. 9 debba applicarsi agli edifici esistenti (Cons. Stato 2000/5676)

Ne consegue l'inapplicabilità, nella specie, del ripetuto articolo 9, poiché il parcheggio di cui si discute viene realizzato a servizio di un edificio assentito con concessione edilizia del 1996.

2. Per quanto riguarda la seconda domanda, essa non è di felice formulazione

La risposta non può pertanto che seguire quanto detto sopra.

Poiché la norma (art. 9 legge Tognoli) si applica solo agli immobili esistenti, nessun rilievo può

avere il fatto che l'immobile sia frutto di un ampliamento. Ne consegue che il fabbricato – per scontare le facoltà previste dall'art. 9 della legge Tognoli - deve essere già esistente senza che il suo ampliamento determini alcuna facoltà ulteriore.

La domanda posta, sottende – forse (ma, si ripete, il tenore non è chiarissimo) – il richiamo ad una ricostruzione giurisprudenziale che si applica, tuttavia, ad altra problematica.

La giurisprudenza infatti si pone il problema della ristrutturazione o dell'ampliamento, ma ad altri fini, ovvero con riferimento all'applicabilità dell'art. 41 sexies legge 1150/1942 (TAR Campania n.1827/2012)

Quanto all'inapplicabilità della legge 24 marzo 1989 n. 122 all'ipotesi di ristrutturazione edilizia, secondo il più accreditato orientamento giurisprudenziale *"la previsione minima di parcheggi privati non si applica a qualsiasi intervento edilizio, bensì esclusivamente a quelli rientranti nella nozione di ""nuova costruzione"* nella quale, invece, non possono farsi rientrare gli interventi di ristrutturazione (Consiglio di Stato, Sezione IV, 6 novembre 2008 n. 5503; T.A.R. Napoli Campania Sezione II 9 settembre 2011 n. 4376; T.A.R. Parma Emilia-Romagna 30 gennaio 2002 n. 58).

Non potendo, pertanto, rilevare l'intervento di ristrutturazione ai fini della verifica degli standard in tema di parcheggi, la norma applicabile sarà quella riferibile ai fabbricati originari, da qualificarsi come "nuova costruzione".

3. Per quanto riguarda il terzo quesito, si reputa che la deroga rispetto alla disciplina urbanistica locale riguardi anche il volume e la superficie coperta, con la sola esclusione delle norme considerate inderogabili (quali ad es. le norme relative alle distanze: Cons. Stato 03.07.1995 n.1007).

Per quanto riguarda l'onerosità della prestazione, l'art. 11 della legge 122/1989 prevedeva originariamente la gratuità dell'intervento qualificandolo come opera di urbanizzazione come disposte dall'art. 9 della legge 10/1997.

La norma oggi abrogata è stata, comunque reintrodotta dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001 che all'art. 17 lett c) prevede l'esonero dal contributo: *"per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici"*

Si veda sul punto anche Cons Stato n.1654/2011

Resto a disposizione per ulteriori chiarimenti

Cordiali saluti

Avv.to Giovanni Iacomini