



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

> COMUNE DI VILLACIDRO  
PEC

**Oggetto: Parere in merito all'applicazione dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 (Legge Tognoli) in merito alla realizzazione di parcheggi in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.**

Con nota n. 26751 del 18.12.2018 (protocollo RAS n. 48234 del 19.12.2018) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito all'applicazione delle deroghe agli strumenti urbanistici vigenti previste dall'articolo 9, comma 1, della legge n. 122/1989. In particolare vorrebbe conoscere il parere della scrivente Direzione Generale in merito alla possibilità di concludere positivamente un procedimento di accertamento di conformità per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo in area pertinenziale esterna all'area di sedime del fabbricato principale, con aumento della superficie coperta consentita ma senza aumento di volumetria. Chiede, inoltre, *“se gli stessi parcheggi da realizzare al piano terra possono essere realizzati solo su fabbricati esistenti o possa essere realizzata anche nuova volumetria aggiuntiva in deroga agli strumenti urbanistici vigenti”*.

A riscontro, si rappresenta quanto segue.

La materia dei parcheggi privati “ex pertinenziali” è regolamentata dall'articolo 41-sexies della legge n. 1150/1942, dall'articolo 9 della legge n. 122/1989 smi e dall'articolo 15-quater della legge regionale n. 23/1985.

Con specifico riferimento all'articolo 9 della legge n. 122/1989 la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che:

- la possibilità di realizzare parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, consentita dall'articolo 9 della legge n. 122/1989, costituisce disposizione di carattere eccezionale da interpretarsi nel suo significato strettamente letterale ed in considerazione delle finalità della legge nel cui contesto risulta inserita (tra le tante: TAR Toscana I, 06.11.2017 n. 1353);
- l'articolo 9 della legge n. 122/1989, nel consentire la costruzione di parcheggi, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, nel sottosuolo degli immobili o nei locali siti al piano terreno 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 prevede l'articolo 2, comma 2, della stessa legge n. 122/1989 che stabilisce l'obbligo di riservare appositi spazi per parcheggi di misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (tra le tante: CdS, 16.04.2012 n. 2185; TAR Milano II, n. 628/2006);
- l'articolo 9, comma 1, della legge n. 122/1989 letto unitamente all'articolo 41-sexies della legge n.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

1150/1942 significa che la deroga agli strumenti urbanistici per la realizzazione di nuovi parcheggi è consentita, in linea con le finalità della legge, per gli edifici esistenti, al fine di incrementare detti spazi e purché i nuovi parcheggi si trovino nel sottosuolo ovvero nei locali siti al piano terreno degli edifici. Non significa, invece, che i parcheggi pertinenziali obbligatori che debbono essere realizzati nelle nuove costruzioni ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge n. 1150/1942 possano derogare agli strumenti urbanistici (Cassazione Penale III, n. 6738/2018);

- la facoltà di costruire parcheggi pertinenziali anche in deroga agli strumenti urbanistici prevista dall'articolo 9, comma 1, della legge Tognoli si applica soltanto alle aree urbane e non a quelle agricole ed extraurbane in genere (tra le tante: CdS IV, 19.07.2017 n. 3566; TAR Toscana I, 06.11.2017 n. 1353);
- la realizzazione di parcheggi, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge n. 122/1989 è condizionata dal fatto che questi siano realizzati nel sottosuolo per l'intera altezza, opera cioè solo nel caso in cui, i parcheggi siano totalmente al di sotto dell'originario piano naturale di campagna. Qualora invece non si rispetti tale condizione, la realizzazione del manufatto non può dirsi realizzata nel sottosuolo, per cui si applica la disciplina urbanistica dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra dal PRG (Tra le tante: TAR Napoli IV n. 368/2008; CdS IV, 12.03.2013 n. 1480);
- la realizzazione di autorimesse e parcheggi, se non effettuata in locali preesistenti o totalmente al di sotto del piano di campagna naturale, è soggetta alla disciplina urbanistica che regola le nuove costruzioni fuori terra (Cassazione Penale III, n. 6738/2018; CdS IV, n. 4645 del 26.09.2008; CdS IV, n. 6065 del 11.11.2006; CdS V, n. 1608 del 29.03.2006; CdS V, n. 1662 del 29.03.2004; TAR Roma I, n. 3259 del 16.04.2008; TAR Napoli II, n. 15731 del 23.06.2010).
- non è possibile la trasformazione in locale abitabile di un garage realizzato in base alla legge n. 122/1989 (Tognoli) in quanto gravato "ope legis" dal vincolo di destinazione espressamente previsto dall'articolo 9 della stessa legge (Tra le Tante: TAR Milano I, 20.02.2018 n. 483);

Da quanto sopra discende, quindi, che in aree urbane, per fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 122/1989, è sempre possibile realizzare parcheggi in deroga alle disposizioni degli strumenti urbanistici se trattasi di nuovi locali da realizzare nel sottosuolo di aree pertinenziali, anche esterne al fabbricato, nonché di parcheggi in locali esistenti siti al piano terreno dei fabbricati.

In tutti gli altri casi non è ammessa alcuna deroga.

**Il Direttore Generale**

Ing. Antonio Sanna

(Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza

*Firmato digitalmente da*

**ANTONIO  
SANNA**