



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Procura della Repubblica di Rieti
Sezione di Polizia Giudiziaria - Aliquota
Carabinieri - Reati Ambientali
dirigente.procura.rieti@giustiziacert.it

OGGETTO: ~~REATI AMBIENTALI~~ – Indagini di P.G. delegate. Procura della Repubblica di Rieti.

Richiesta di parere in merito alla possibilità di realizzare un garage interrato in zona agricola ai sensi della legge 122/1989, c.d. Tognoli.

La Sezione di Polizia Giudiziaria - Aliquota Carabinieri - Reati Ambientali della Procura della Repubblica di Rieti ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla realizzazione di un garage interrato in zona agricola ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1989, c.d. Tognoli.

In particolare, si chiede se sia conforme all'art. 9, comma I, della citata legge la realizzazione di un garage interrato nell'area di pertinenza di un manufatto ubicato, secondo il programma di fabbricazione vigente, in zona agricola, e ricadente all'interno del centro abitato come perimetrato da apposita deliberazione comunale.

Viene inoltre precisato che l'area oggetto di intervento risulta classificata come "Paesaggio degli insediamenti urbani" nella Tavola A del P.T.P.R., senza tuttavia che sia specificato se essa risulti assoggettata o meno a vincolo paesaggistico.

Si premette che le espressioni di questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte.

L'art. 9, comma I, della legge 122/1989 dispone che: *"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. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico [...]. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale [...]. I parcheggi stessi, ove i piani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente"*.

Dal tenore testuale della norma pertanto non è possibile evincere in modo diretto e immediato quali siano gli ambiti territoriali in cui sia consentito oppure viceversa sia escluso applicare la disposizione, non essendo in essa rinvenibile alcun riferimento a destinazioni urbanistiche, perimetrazioni o classificazioni ad opera di strumenti urbanistici, paesaggistici o altro.

La giurisprudenza che nel tempo si è formata sull'art. 9 della legge 122/1989 (C.d.S., sez. IV, n. 3566/2017; C.d.S., sez. V, n. 7324/2004; C.d.S., sez. V, n. 7325/2004; TAR Firenze, Toscana, sez. I, n. 1353/2017; TAR Torino, Piemonte, sez. I, n. 566/2011; TAR Firenze, Toscana, sez. III, n. 2533/2000) ha adottato una lettura restrittiva della norma al fine di renderla coerente con le finalità generali della legge, ossia la disciplina di interventi relativi ai soli centri urbani interessati da

fenomeni di traffico, al fine di decongestionarli. La giurisprudenza, pertanto, ritiene che i parcheggi disciplinati dalla richiamata normativa, di carattere eccezionale, possono essere realizzati solamente all'interno delle aree urbane restando invece escluse le aree extraurbane.

In particolare, poi, la recente sentenza C.d.S., sez. IV, n. 3566/2017 esclude espressamente che il regime derogatorio di cui all'art. 9 della legge 122/1989 possa essere applicato alle aree agricole, ribadendo che *"la disposizione in esame sia applicabile soltanto alle aree urbane e non a quelle agricole ed extraurbane in genere"*.

Alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, nelle zone classificate come agricole dagli strumenti urbanistici vigenti, ossia piano regolatore generale o programma di fabbricazione, che ne ha la valenza, deve escludersi l'applicabilità della legge 122/1989 in tema di parcheggi.

Ora, nel caso in questione sono presenti ulteriori elementi, ossia l'inclusione nel perimetro del centro abitato e la classificazione operata dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, che necessitano di uno specifico approfondimento al fine di verificare se essi interferiscono con la qualificazione urbanistica impressa dal programma di fabbricazione all'area in questione e se ciò comporti conseguenti riflessi sull'applicabilità della legge 122/1989.

La perimetrazione del centro abitato viene riferita come approvata con deliberazione di giunta comunale nel 2007. Ora, come pacificamente ritenuto dalla giurisprudenza (C.d.S., sez. IV, n. 1560/2005; C.d.S., sez. IV, n. 211/1997), la perimetrazione del centro abitato, per avere valenza urbanistica, deve provenire dal consiglio comunale nell'ambito delle finalità di cui all'art. 17 della legge 765/1967 che ha introdotto l'art. 41 quinquies della legge 1150/1942, oggi peraltro abrogato. La perimetrazione effettuata dalla giunta comunale, al contrario, è operata ai soli scopi dell'attuazione del codice della strada di cui al d.lgs. 285/1992 e non ha rilevanza ai fini urbanistici (C.d.S., sez. IV, n. 3458/2016; TAR Salerno, Campania, sez. II, n. 1118/2013).

Pertanto, la delimitazione del centro abitato effettuata dalla giunta comunale ai sensi del d.lgs. 285/1992, svolta peraltro in base a presupposti e finalità diversi da quelli urbanistico-edilizi, non ha valenza ai fini urbanistici e dunque rimane del tutto ininfluyente rispetto alla classificazione delle aree come agricole quale effettuata dal programma di fabbricazione.

Il PTPR inserisce l'area di intervento come Paesaggio degli insediamenti urbani, il quale, ai sensi dell'art. 27, *"è costituito da ambiti urbani consolidati"*. Tale classificazione recata dal PTPR è tuttavia effettuata esclusivamente ai fini paesaggistici, ossia in una prospettiva che valuta i valori paesaggistici espressi dal territorio ed il livello di tutela che per essi deve essere garantito disciplinandone, limitandone, escludendone le relative trasformazioni. Ne deriva che la classificazione del PTPR non può avere alcuna rilevanza ai fini dell'applicazione della legge 122/1989 come interpretata dalla giurisprudenza, ossia nel senso che ne devono restare escluse le zone agricole. La legge 122/1989 costituisce infatti una normativa di matrice urbanistica, ragion per cui restano indifferenti le valutazioni di natura paesaggistica effettuate nei relativi strumenti di pianificazione, quale il PTPR.

Per quanto sopra detto deve ritenersi che, come affermato dalla giurisprudenza unanime, la legge 122/1989 non trova applicazione nelle zone agricole come definite dagli strumenti urbanistici, che siano piano regolatore generale o programma di fabbricazione, e che non risulta rilevante né l'inclusione dell'area di intervento nel perimetro del centro abitato come definito da una deliberazione di giunta comunale né la classificazione come Paesaggio degli insediamenti urbani di cui al PTPR.

Il Funzionario
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)