

STANDARDS URBANISTICI

rassegna
 di giurisprudenza
 2009-2014

edilizia urbanistica

STANDARDS URBANISTICI

rassegna di giurisprudenza
2009-2015



fax: 049 9710328 – email: info@exeo.it

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di sintesi ed estratti giurisprudenziali in materia di **standards urbanistici**, tratti da pronunce recensite dalla rivista telematica Urbium.it, appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2015 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale. **Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: maggio 2015 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-085-3 - codice: JRE115 - nic: 231 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco (PD) info@exeo.it. Luogo di elaborazione: sede operativa.

SOMMARIO

[OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> PARCHEGGI --> PARCHEGGI-STANDARD](#)

[OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> REPERIMENTO STANDARD](#)

[PROCEDURA --> DISCREZIONALITÀ DELLA P.A. --> NELLE SCELTE URBANISTICHE --> STANDARD](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> DECADENZA](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> DOTAZIONE MINIMA](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> DOTAZIONE MINIMA --> RIPARTIZIONE](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> EDIFICABILITÀ](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> EDIFICABILITÀ --> LIMITAZIONI](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> IN RAPPORTO CON QUALE AMBITO](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> INTERVENTI DEL PRIVATO](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> MOTIVAZIONE](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> OBBLIGATORIETÀ](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> RAPPORTO CON LA ZONIZZAZIONE](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> REGIME DOMINICALE](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> REGIME TRANSITORIO](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> RICOGNIZIONE](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> SOVRADIMENSIONAMENTO](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> USO PRIVATO](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA,](#)

[REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> MOTIVAZIONE --> RISPETTO STANDARD](#)

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA,](#)

[REITERAZIONE, INDENNIZZO --> REITERAZIONE --> STANDARD, SODDISFACIMENTO](#)

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> PARCHEGGI --> PARCHEGGI-STANDARD

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.5444 del 04/11/2014 - Relatore: Carlo Saltelli - Presidente: Mario Luigi Torsello

Sintesi: Mentre gli spazi di parcheggio di cui all'art. 41 quinquies della legge n. 1150 del 1942 costituiscono aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione d standard, quelli di cui al successivo art. 41 sexies sono qualificati come aree private pertinenziali alle nuove costruzioni e come tali escluse (ex art. 3, comma 2, lett. d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444) dal computo del calcolo della misura degli standards.

Estratto: «Del resto, diversamente da quanto dedotto dall'appellante, nella nozione di nuova costruzione di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, rientrano non solo l'edificazione di un manufatto su un'area libera, ma anche gli interventi di ristrutturazione che, come nel caso di specie, anche in ragione dell'entità delle modifiche apportate al volume ed alla collocazione del fabbricato, rendono l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente (Cass. civ., sez. II, 3 marzo 2008, n. 5741; così anche Cons. St., sez. VI, 12 aprile 2013, n. 1995).E' stato anche precisato che la disposizione contenuta nel predetto art. 41 sexies "...opera come norma di relazione nei rapporti privatistici e come norma di azione nel rapporto pubblicistico con la p.a., non potendo quest'ultima autorizzare nuove costruzioni che non siano corredate di dette aree, giacché l'osservanza della norma costituisce condizione di legittimità della concessione edilizia, e spettando esclusivamente alla stessa p.a. l'accertamento della conformità degli spazi alla misura proporzionale stabilita dalla legge e della idoneità a parcheggio delle aree, con la conseguenza che il trasferimento del vincolo di destinazione su aree diverse da quelle originarie può avvenire soltanto mediante il rilascio di una concessione in variante" (Cass. civ., sez. II, 13 gennaio 2010, n. 378), chiarendosi anche che, mentre gli spazi di parcheggio di cui all'art. 41 quinquies della legge n. 1150 del 1942 costituiscono aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione d standard, quelli di cui al successivo art. 41 sexies sono qualificati come aree private pertinenziali alle nuove costruzioni e come tali escluse (ex art. 3, comma 2, lett. d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444) dal computo del calcolo della misura degli standards (Cons. St., sez. IV, 8 gennaio 2013, n. 32).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.2821 del 30/05/2014 - Relatore: Sergio De Felice - Presidente: Filippo Patroni Griffi

Sintesi: La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti solo se realizzati nel sottosuolo per l'intera altezza mentre la realizzazione di autorimesse e parcheggi, non totalmente al di sotto del piano naturale di campagna, è soggetta alla disciplina urbanistica dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra.

Estratto: «E' vero che in linea di principio la costruzione di un parcheggio, benché interrato, determina inevitabilmente una rilevante alterazione dello stato dei luoghi, anche a considerare tutte le opere di mitigazione dell'impatto ambientale studiate e ipoteticamente realizzabili (così Cons. Stato, VI, 2 settembre 2013, n.4348).Dal punto di vista del titolo

paesaggistico, oltre che edilizio, gli interventi in variazione essenziale sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire, quando sono realizzati, come nella specie, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, con conseguente applicabilità dell'art. 31, d.P.R. n.380 del 2001. E' vero però che nella fattispecie le amministrazioni in questione hanno motivato i loro atti negativi di autotutela proprio sulla base di un presunto aumento di volume e quindi della rilevanza esterna della costruzione, sottolineando come il preventivo assenso positivo fosse stato condizionato al totale interrimento, mentre tale prescrizione sarebbe stata poi violata. Al contrario, dalle circostanze di fatto e dagli atti a disposizione, si evince che tale limite della irrilevanza esterna, con il mantenimento dell'interrimento totale, sia stato rispettato. D'altronde, in generale, è importante il rispetto dell'esigenza rappresentata dall'art. 9, l. 24 marzo 1989 n. 122, che consente di realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, solo se essi sono realizzati nel sottosuolo per l'intera altezza - regola nella specie in sostanza rispettata - pur ritenendo che tale regola, ponendosi in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, sia di stretta interpretazione e di rigorosa applicazione, mentre la realizzazione di autorimesse e parcheggi, non totalmente al di sotto del piano naturale di campagna, sarebbe soggetta alla disciplina urbanistica dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra (tra tante, Consiglio di Stato sez. IV, 16 aprile 2012, n. 2185).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.1995 del 12/04/2013 - Relatore: Claudio Boccia -
Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: L'art. 41-sexties I. 1150/1942 dispone misure quantitative degli spazi a parcheggio, senza statuire alcuna formalità in ordine alla localizzazione delle aree da asservire, onde i parcheggi possono essere realizzati sia in luoghi esterni all'edificio sia al suo piano terreno e perfino in aree esterne, anche se non strettamente adiacenti al fabbricato.

Estratto: «11. Con il terzo motivo, l'appellante rileva che - trattandosi di un'opera sottoposta a permesso di costruire - si sarebbero dovuti riservare appositi spazi per parcheggi, così come previsto dalla vigente normativa. 11.1. Il motivo è fondato. Osserva il Collegio che le opere edilizie di cui è causa, pur non necessitando per quanto detto al precedente n. 5.2. del permesso di costruire, hanno comportato un obiettivo aggravio del carico urbanistico, attesa la ristrutturazione subita dall'immobile originariamente disabitato e inagibile. Da ciò deriva l'equiparabilità, ai soli fini della riserva di spazio da destinare a parcheggio pertinenziale, di tali opere a quelle di cui all'art. 41 sexies della l. n. 1150 del 1942. Ritiene il Collegio che il medesimo art. 41 sexies, come modificato dalla legge n. 122 del 1989, trova applicazione ogni volta che sia realizzato un 'edificio diverso' da quello preesistente e, in particolare, quando - con un atto comunque denominato - sia demolito un edificio e al suo posto ne sia realizzato un altro (in termini, Cons. Stato, Sez. IV, 27 settembre 2007, n. 4842). Infatti, il legislatore ha previsto che i relativi standard vadano comunque soddisfatti, non solo quando in un centro storico sia prevista la demolizione di un fabbricato fatiscente con la successiva ricostruzione (ciò che costituisce una occasione irripetibile per dotare finalmente l'edificio di parcheggi), ma anche quando si tratti di un edificio isolato o comunque circondato dal verde: anche per questo secondo caso rileva una essenziale regola del diritto urbanistico, per la quale va identificato già nel titolo edilizio lo spazio riservato al parcheggio, per evitare che vi siano alternative e incerte soluzioni empiriche, che possano comportare l'alterazione di aree

destinate invece a restare immodificate. Ciò comporta che i titoli edilizi impugnati in primo grado (e non anche i contestati atti della Soprintendenza) risultano illegittimi e vanno annullati, con salvezza degli ulteriori provvedimenti. Nell'esercizio dei propri poteri conformativi, la Sezione ritiene che, in presenza del relativo progetto presentato dagli interessati e trattandosi di una questione che non riguarda la realizzabilità in sé dell'edificio, il Comune possa assentire le opere nel loro complesso, qualora vi sia una integrazione progettuale concernente la riserva di spazi da destinare a parcheggi, poiché il richiamato art. 41 sexties dispone "misure quantitative degli spazi aventi tale destinazione, senza statuire alcuna formalità in ordine alla localizzazione delle aree da asservire, onde i parcheggi possono essere realizzati sia in luoghi esterni all'edificio sia al suo piano terreno e perfino in aree esterne, anche se non strettamente adiacenti al fabbricato" (Cons. di Stato, Sez. V, 18 febbraio 2003, n.871).»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.3186 del 21/12/2012 - Relatore: Giovanni Zucchini -
Presidente: Angelo De Zotti

Sintesi: I parcheggi ad uso pubblico sono standards anche quando sono gestiti da un soggetto privato.

Estratto: «5. I motivi n. 5 e n. 6 possono essere trattati congiuntamente, in quanto negli stessi è lamentata la presunta violazione della disciplina (Decreto Ministeriale n. 1444/1968 ed art. 46 della LR 12/2005), sugli "standard" urbanistici, che secondo i ricorrenti sarebbero insufficienti. Sul punto, si deve rilevare come nella deliberazione di approvazione del piano n. 47/2011 (cfr. doc. 4 del resistente, pag. 3 dell'allegato 1), vengono individuati i seguenti standard, anche qualitativi: le nuove sedi dell'Associazione per il Disegno Industriale-ADI e della Collezione Storica del Compasso d'Oro con cessione del relativo sedime, la cessione di un'area per una piazza pubblica e l'asservimento ad uso pubblico di altra piazza, oltre alla realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico nel sottosuolo. Ciò premesso, non sono condivisibili le asserzioni difensive dei ricorrenti, secondo cui il parcheggio ad uso pubblico non sarebbe uno standard in quanto sarebbe gestito da un soggetto privato: infatti pressoché tutti i parcheggi aperti al pubblico sono in realtà gestiti da un privato concessionario (la gestione diretta da parte del Comune è - infatti - molto rara) e tale circostanza non inficia la loro natura di spazi adibiti ad un servizio pubblico (cfr. sul punto l'art. 9, comma 10°, della LR 12/2005, che qualifica come servizi di interesse pubblico o generale anche le attrezzature private di uso pubblico, regolati da apposito atto di asservimento). Anche la nuova sede dell'Associazione per il Disegno Industriale-ADI e della Collezione permanente del Compasso d'Oro (costituente un vero e proprio museo), anche se di proprietà privata, assurgono a standard qualitativo, in quanto in essa è svolta un'attività di interesse generale, anche se la gestione è affidata ad un soggetto privato. Sulla questione, preme richiamare anche il doc. 17 del resistente, vale a dire la copia della convenzione di attuazione del PII, nella quale sono indicati gli standard anche qualitativi e le aree oggetto di cessione (cfr. gli articoli da 3 a 7 della convenzione), mentre gli articoli da 20 a 22 della medesima convenzione dettano la disciplina dell'uso della sede dell'ADI e della connessa Collezione del Compasso d'Oro. Quest'ultima realizzerà un vero e proprio museo, aperto anche ad eventuali iniziative culturali del Comune (cfr. in particolare l'art. 22 della convenzione). Non può pertanto negarsi anche alla struttura sopra indicata, collocata nel

vecchio edificio del “Tram a cavalli”, la qualifica di “standard”, alla luce altresì della giurisprudenza della scrivente Sezione, che ha già riconosciuto analoga natura ad un edificio simile (cfr. TAR Lombardia, Milano, sez. II, 23.12.2009, n. 6188, a proposito della “Città della Moda”, alla quale il Collegio ha riconosciuto il carattere di “standard” qualitativo, trattandosi di opera di interesse collettivo).Ciò premesso, devono rigettarsi anche il quinto ed il sesto motivo.»

TAR PIEMONTE, SEZIONE I n.1375 del 21/12/2012 - Relatore: Roberta Ravasio - Presidente: Lanfranco Balucani

Sintesi: L'art. 41-sexies legge 1150/1942 si applica a tutti gli interventi che implicano un aumento di carico urbanistico e quindi anche al frazionamento di un edificio in più unità abitative.

Estratto: «Il ricorso merita di essere accolto sulla assorbente considerazione che il progetto assentito non prevede la realizzazione di parcheggi ex art. 41 sexies L. 1150/42.Va preliminarmente rilevato che il Comune si è limitato a contestare del tutto genericamente le allegazioni della ricorrente, e ciò nell’ambito della comparsa di stile depositata all’atto della costituzione in giudizio. Conseguentemente il Collegio ritiene che quei fatti posti a fondamento del ricorso i quali risultino supportati dalle risultanze dei documenti prodotti dalla ricorrente possono ritenersi dimostrati.Ciò vale, in particolare, con riferimento alla censura relativa ai parcheggi comuni di cui all’art. 41 sexies L. 1150/42, della cui realizzazione non vi è traccia nel capitolato delle opere oggetto della concessione edilizia impugnata, che la ricorrente ha prodotto.Ciò premesso, venendo in considerazione un intervento di ristrutturazione “pesante”, comportante il frazionamento dell’originario edificio in quattro nuove unità abitative e, conseguentemente, un maggior carico urbanistico, il progetto avrebbe potuto essere licenziato solo alla condizione che fossero contestualmente realizzati i parcheggi di cui all’art. 41 sexies L. 1150/42, dovendo tale norma applicarsi a tutti gli interventi che implicano un aumento di carico urbanistico (tra le più recenti, si veda TAR Liguria n. 592/2011).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.14424 del 10/08/2012 - Relatore: Milena Falaschi - Presidente: Roberto Michele Triola

Sintesi: In tema di disciplina legale delle aree destinate a parcheggio, l'art. 12, co. 9, legge 246/2005 - che ha modificato l'art. 41-sexies legge 1150/1942 prevedendo che gli spazi a parcheggio non siano gravati da vincoli pertinenziali rispetto all'unità immobiliare e che possano essere trasferiti indipendentemente da essa - trova applicazione soltanto per il futuro, vale a dire per le sole costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari.

Estratto: «Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione della legge 28.11.2005 n. 246 per avere la corte distrettuale sostenuto la sua inapplicabilità alla fattispecie in esame, nonostante l'intervento del legislatore e soprattutto il modo in cui il

medesimo ha scelto di porlo in essere, e cioè l'aggiunzione di una disposizione chiarificatrice, ad integrazione della normativa già esistente, che non costituisce una nuova e diversa fattispecie. Con la conseguenza che la questione della irretroattività ovvero della efficacia solo per il futuro, di cui all'art. 11 preleggi, sarebbe mal posta perché, nel caso in esame, la rivendicata irretroattività verrebbe a riguardare esclusivamente la pregressa interpretazione, con una irragionevole differenziazione di effetti giuridici secondo la regola *tempus regit actum* inapplicabile all'interpretazione, anche se nella sua enunciazione più autorevole. Anche detto motivo è privo di pregio. La doglianza dei ricorrenti, in sintesi, attiene al mancato riconoscimento da parte della corte distrettuale della natura interpretativa, e non innovativa, della L. 28 novembre 2005, n. 246, cui dovrebbe conseguire l'efficacia retroattiva della medesima normativa. Il dato normativo che qui interessa, confezionato con la particolare tecnica della "integrazione" della precedente disposizione legislativa e dell'aggiunta normativa, è costituito dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18 (c.d. legge ponte), portante "modifiche ed integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, il quale ha aggiunto l'art. 41 sexies, prescrivendo che "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbano essere ricavati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione", e dalla disposizione della L. 28 novembre 2005, n. 246, art. 12, comma 9, portante "semplificazione e riassetto normativo per l'anno 2005", il quale dispone che "alla L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 sexies e successive modificazioni, è aggiunto il seguente comma: "Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritto d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliare e sono trasferibili autonomamente da esse". Come già autorevolmente chiarito da questa corte, con la decisione n. 4264 del 24 febbraio 2006, la negazione della natura interpretativa della normativa invocata discende dalla mancanza dei presupposti, ossia l'esistenza di permanente incertezza interpretativa e la consacrazione di una delle soluzioni che avrebbero potuto essere (o essere state) adottate dalla giurisprudenza, alla luce anche della giurisprudenza costituzionale in materia. È stato, infatti, affermato che il carattere interpretativo va riconosciuto a quelle norme che hanno il fine obiettivo di chiarire il senso di norme preesistenti oppure di escludere uno dei sensi fra quelli ritenuti ragionevolmente riconducibili alla disposizione interpretata, allo scopo di imporre a chi è tenuto ad applicarla un determinato significato normativo (Corte cost. 3 dicembre 1993 n. 424), oppure che si deve verificare, con un giudizio riflesso retrospettivamente e tenendo conto del contesto normativo di riferimento, se la disposizione interpretata poteva, tra i vari significati plausibili secondo gli ordinari canoni ermeneutici, esprimere anche il dato precettivo successivamente meglio esplicitato nella disposizione di interpretazione (Corte cost. 17 marzo 1995 n. 88). È evidente che simili condizioni non ricorrono con riferimento alla L. n. 765 del 1967, art. 18 (modificativo della L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies), dal momento che da oltre un ventennio la giurisprudenza di questa S.C. si è consolidata nel senso che nel caso di riserva della proprietà degli spazi di parcheggio da parte del costruttore-venditore a favore degli acquirenti sorge ex lege un diritto reale d'uso." (in tal senso la sent. richiamata, ribadito l'orientamento con Cass. 13 gennaio 2010 n. 378 e Cass. 5 giugno 2012 n. 9090). Nè la normativa in esame - che pure avrebbe potuto imporre una scelta ermeneutica, stabilendo un significato da ascrivere alla legge anteriore - ha previsto un'eccezione alla regola secondo cui le leggi che modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non possono incidere sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore. Solo per completezza motivazionale si osserva che la L. n. 246 del 2005 è di poco successiva alla sentenza 15 giugno 2005, n. 12793,

di questa corte, nella quale le Sezioni unite, nel risolvere un contrasto giurisprudenziale, hanno affermato che i parcheggi realizzati in eccedenza (con riferimento al regime di cui alla L. n. 765 del 1967, art. 18) rispetto alla superficie minima richiesta dalla legge non sono soggetti ad alcun diritto d'uso da parte degli acquirenti delle singole unità immobiliari dell'edificio; in tal modo già delimitando quantitativamente il regime vincolistico delle aree in questione. Del resto in linea con quanto sopra esposto, l'attenta dottrina, all'indomani della novella legislativa, ha escluso la ventilata portata interpretativa o sanante della norma. In conclusione, in tema di disciplina legale delle aree destinate a parcheggio, la L. n. 246 del 2005, art. 12, comma 9, che ha modificato la L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies trova applicazione soltanto per il futuro, vale a dire per le sole costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari: detto principio risulta essere stato correttamente applicato dalla corte distrettuale.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4091 del 10/07/2012 - Relatore: Fabio Taormina - Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: È inapplicabile il regolamento comunale che trasformi il limite minimo dettato per i parcheggi dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942 in un limite massimo, così ponendosi in conflitto con la norma di legge.

Estratto: «2.2.2. Quanto a tale profilo, da un canto, è comunque agevole riscontrare che risulta incontestata la deduzione dell'appellante secondo cui il Regolamento urbanistico prevedeva che la "misura" di parcheggi di cui dotarsi fosse coincidente (ma soltanto nella sua misura minima) con quella prevista dall'art. 41 sexies della legge urbanistica n. 1150/1942. Per altro verso, e con portata assorbente, si evidenzia che il concreto atteggiarsi della statuizione reiettiva, anche in tale caso, si pone in illogico contrasto con la disposizione di legge richiamata. La reiezione disposta dall'appellata amministrazione, infatti, muove dalla pacifica considerazione per cui, a fronte di una volumetria di mc. 1.290 del fabbricato, era presente una superficie complessiva di parcheggio (garage esistente e area esterna di pertinenza che poteva essere adibita a parcheggio) di mq. 184. A questo punto, poi, si è ivi evidenziato che l'area disponibile era "superiore al minimo di standard della legge n. 122/1989" e, prendendo spunto dal disposto che l'art. 2 comma 2, individuava il detto valore quantitativo (art. 2 comma 2: "l'art. 41- sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione") e si è pervenuti, anche per tal via, alla statuizione reiettiva avversata. Senonché, il primo giudice – che pure aveva colto che la detta fattispecie normativa era "relativa ai nuovi edifici" e pertanto, non applicabile alle fattispecie de quo - ha affermato che "tra questi limiti trova una sua giustificazione anche quello di permettere i garages interrati solo al fine del raggiungimento dello standard di parcheggio fissato dall'art. 2, comma 2, della legge n. 122/89 sia pure per le nuove costruzioni. E il fatto che la normativa locale utilizzi un criterio, pur dettato dalla legge statale per altra ipotesi, non configura nessuna illegittimità quando quel criterio risponda alle specifiche esigenze del territorio comunale". Con simile asserzione, però, quel giudice non ha colto che comunque, il criterio cui si riferiva la legge era quello minimo, di guisa che