

**Pubblicato il 06/11/2017**

**Sent. n. 1353/2017**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana**

**(Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1403 del 2015, proposto da:

A.S.C. S.a.s. di Bartolini Simone & C., rappresentata e difesa dagli avvocati Alberto Maria Bruni e Giovanni Taddei Elmi, con domicilio eletto presso il loro studio in Firenze, via A. Lamarmora n. 14; contro

Comune di Firenze, rappresentato e difeso dagli avvocati Antonella Pisapia e Annalisa Minucci, con domicilio eletto presso l'Ufficio legale del Comune stesso in Firenze, Palazzo Vecchio - piazza Signoria;

per l'annullamento

- della delibera del Consiglio Comunale di Firenze 2015/C/00025 del 2.4.2015 pubblicata sul BURT n.22 del 3.6.2015 di approvazione del Regolamento Urbanistico Comunale nella parte in cui, nel respingere l'osservazione n.0645 del 8.6.2014, prot.n.175314/2014, presentata dalla ricorrente, pone, all'art.68 delle N.T.A. di detto Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze, il divieto di realizzazione di autorimesse interrato e seminterrato nel sub sistema della pianura coltivata ancorché in aree poste all'interno del centro abitato;

- di tutti gli atti presupposti del procedimento tra cui la delibera del Consiglio Comunale C:C: n.13 del 25.3.2014, di adozione del Regolamento Urbanistico Comunale di Firenze, pubblicata sul BURT n.15 del 16.4.2016, nella parte in cui, all'art.68 delle N.T.A., ha introdotto tale divieto.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Firenze;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 25 ottobre 2017 il dott. Gianluca Bellucci e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO**

A.S.C. s.a.s. di Bartolini Simone & c., proprietaria di un immobile situato in Firenze, via Benedetto Fortini n. 81 (foglio 139, allegato B, particella 73), in data 29.4.2014 ha presentato al Comune una s.c.i.a. avente ad oggetto la realizzazione di un garage interrato, previo ottenimento, in data 22.4.2014, di autorizzazione paesaggistica.

Il responsabile della Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, con atto del 29.8.2014, ha comunicato che la suddetta s.c.i.a. sarebbe stata dichiarata inefficace, stante la ravvisata violazione dell'art. 68 delle NTA del regolamento urbanistico adottato con deliberazione consiliare n. 13 del

25.3.2014, ovvero in relazione al divieto di realizzare autorimesse interrato nel subsistema della pianura coltivata.

E' seguita l'ordinanza comunale del 9.1.2015, la quale, richiamato l'ordine di sospendere i lavori datato 28.5.2014 e la comunicazione di avvio del procedimento di inefficacia del 29.8.2014, ha dato atto dell'inefficacia della s.c.i.a..

Tali provvedimenti sono stati impugnati con ricorso n. 1956/2014.

L'interessata, il giorno 8.7.2014, ha presentato l'osservazione n. 645 in riferimento al regolamento urbanistico adottato; in tale sede la società Bartolini ha contestato il divieto, previsto dall'art. 68 delle NTA, di realizzare autorimesse interrato nel subsistema della pianura coltivata.

Il Comune, nelle proprie controdeduzioni, recepite dalla delibera di approvazione del regolamento urbanistico n. 25 del 2.4.2015, ha confermato il divieto ritenendolo compatibile con la legge n. 122/1989 (in quanto riferita esclusivamente alle aree urbane) e rispondente all'esigenza di tutelare il territorio aperto dalle trasformazioni del suolo e del sottosuolo, "non necessari in questi contesti".

Avverso il regolamento urbanistico, nella parte riferita all'art. 68 delle NTA, la ricorrente è insorta deducendo:

-Violazione degli artt. 2 e 9 della legge n. 122/1989, dell'art. 3 del d.lgs. n. 285/1992, del capo 4.2, parte II, del P.G.T.U. del Comune di Firenze adottato con deliberazione della giunta comunale n. 1111/987 del 24.7.1998; eccesso di potere per illogicità; contraddittorietà manifesta; sviamento.

L'art. 9 della legge n. 122/1989 opera in deroga agli strumenti urbanistici locali, con la conseguenza che è illegittima la norma del regolamento urbanistico che escluda in via assoluta l'applicazione della disposizione legislativa. Inoltre, anche aderendo alla tesi secondo cui la legge n. 122 del 1989 riguarda le sole aree urbane, rileva la qualificazione delle aree dettata dal piano urbano del traffico e non la classificazione prevista dal regolamento urbanistico. E poiché il piano del traffico del comune di Firenze inserisce la strada di interesse della società istante nel centro abitato (documento n. 9 allegato all'impugnativa), sussistono i presupposti per l'applicazione della deroga di cui all'art. 9 della legge n. 122/1989. La ricorrente aggiunge che la via Benedetto Fortini non si colloca in territorio aperto, giacché ricade in zona edificata, sia per conformazione, sia per previsione del piano urbano del traffico.

Si è costituito in giudizio il Comune di Firenze.

All'udienza del 25 ottobre 2017 la causa è stata posta in decisione.

## DIRITTO

Il ricorso non è meritevole di accoglimento.

La proprietà della ricorrente è situata nella zona classificata dal piano strutturale come "subsistema della pianura coltivata"; tale zona fa parte del "paesaggio rurale", definito dall'art. 57 delle NTA del regolamento urbanistico "porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione degli ambiti insediativi ovvero del paesaggio urbano... a prevalente funzione agricola" (documento n. 9 depositato in giudizio dal Comune).

L'art. 9, comma 1, della legge n. 122/1989, recante le "*Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*", prevede 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, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. 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".*

La giurisprudenza afferma che i parcheggi disciplinati dalla normativa suddetta possono essere realizzati solamente all'interno delle aree urbane, ribadendo che allorquando trattasi, come nella specie, di intervento in zona agricola non è applicabile la normativa della cosiddetta "legge Tognoli", che consente la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo anche in deroga gli strumenti urbanistici, essendo questa consentita solo nelle zone residenziali, e ciò a prescindere dall'ulteriore considerazione postulante l'esclusione della deroga in presenza di vincoli ambientali (Cons. Stato, IV, 19.7.2017, n. 3566).

Deve ritenersi, inoltre, che l'art. 9 della legge n. 122/1989 debba essere considerato nell'ambito della disciplina complessiva dettata dalla legge 122/1989, in cui esso si inserisce.

Tale legge appare inequivocabilmente deputata a dettare regole ed a disciplinare interventi relativi ai centri urbani, ed in particolare ai centri urbani afflitti da gravi problemi di traffico. La fonte legislativa, infatti, non si occupa soltanto dei parcheggi pertinenziali agli edifici, ma anche e soprattutto dei "programmi urbani dei parcheggi" e, in generale, delle "realizzazioni volte a favorire il decongestionamento dei centri urbani, mediante la creazione di parcheggi finalizzati all'interscambio con i sistemi di trasporto collettivo".

Procedendo ad un'interpretazione logica e sistematica dell'art. 9, quindi, deve ritenersi che la disposizione in esame sia applicabile soltanto alle aree urbane e non a quelle agricole ed extraurbane in genere.

In tal senso, peraltro, si è più volte espressa la giurisprudenza del Consiglio di Stato: *"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'art. 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. Pertanto tale articolo è applicabile alla costruzione di spazi parcheggio nelle sole aree urbane, mentre la realizzazione di parcheggi in aree extraurbane resta soggetta alle ordinarie prescrizioni urbanistiche ed edilizie necessitando della normale concessione edilizia"* (cfr. Cons. Stato, V, 11.11.2004, n. 7325).

In conclusione, deve affermarsi che la facoltà di costruire autorimesse pertinenziali anche in deroga agli strumenti urbanistici è prevista dalla Legge Tognoli soltanto relativamente alle aree urbane. Al di fuori di tali aree, l'edificazione di parcheggi pertinenziali sarà comunque possibile, ma non potrà attuarsi nelle forme e nei modi di cui al citato art. 9, rimanendo invece sottoposta alle ordinarie prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Pertanto, nel caso di specie la destinazione urbanistica a paesaggio rurale (ovvero la destinazione prevalentemente agricola) è ostativa all'accoglimento della pretesa della ricorrente.

Non depone in senso contrario il piano generale del traffico, laddove inserisce la via Benedetto Fortini tra le strade di quartiere riguardanti il centro abitato, in quanto la vocazione urbana o agricola di un'area trova necessariamente espressione nella classificazione dettata dallo strumento urbanistico generale, ovvero dal regolamento urbanistico.

Peraltro, la vocazione agricola della zona non appare contraddetta dallo stato dei luoghi (si veda la foto aerea costituente il documento n. 4 prodotto in giudizio dall'Ente).

Inoltre, la perimetrazione del centro abitato, come indicata nel regolamento urbanistico in forza dell'art. 1.3 delle relative NTA, non include la particella n. 73 del foglio 139, intestata alla società istante. Anche sotto tale profilo il regolamento urbanistico modifica e supera, per quanto riguarda la via di interesse della deducente, l'invocata previsione del piano del traffico.

In conclusione, il ricorso deve essere respinto.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come indicato nel dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo respinge.

Condanna la ricorrente a corrispondere al Comune di Firenze la somma di euro 3.000 (tremila) oltre accessori di legge, a titolo di spese di giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 25 ottobre 2017 con l'intervento dei magistrati:

Manfredo Atzeni, Presidente

Gianluca Bellucci, Consigliere, Estensore

Pierpaolo Grauso, Consigliere

L'ESTENSORE

Gianluca Bellucci

IL PRESIDENTE

Manfredo Atzeni

IL SEGRETARIO