

**Pubblicato il 27/01/2020**

**Sent. n. 66/2020**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia**

**sezione staccata di Brescia (Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

### **SENTENZA**

Nel giudizio introdotto con il ricorso numero di registro generale 260 del 2011, proposto da [omissis], rappresentato e difeso dagli avvocati Vito Salvadori e Carlo Simoncini, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Brescia, via XX Settembre, 8;

contro

Comune di Scanzorosciate, in persona del sindaco pro tempore, non costituito in giudizio;  
nei confronti

[omissis] non costituito in giudizio;

per l'annullamento

del permesso di costruire in sanatoria prot. n. [omissis], rilasciato dal Comune di Scanzorosciate al [omissis] e conosciuto dal ricorrente il [omissis], nonché di ogni altro atto connesso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 gennaio 2020 il pres. cons. Angelo Gabbricci e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### **FATTO e DIRITTO**

1.1. [omissis] è proprietario di un immobile in comune di Scanzorosciate (Bergamo), posto in prossimità alla proprietà di [omissis], dove quest'ultimo, il [omissis], aveva ottenuto dal Comune la concessione edilizia n. [omissis], la quale prevedeva, secondo il progetto, la realizzazione di quattro autorimesse interrate, in deroga allo strumento urbanistico, ma in conformità all'art. 9, I comma, seconda parte, della l. 24 marzo 1989, n. 122, per cui "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".

1.2. [omissis] costruì tuttavia cinque autorimesse, parzialmente fuori terra, e [omissis] presentò allora un esposto al Comune, il cui articolato seguito trovava conclusione solo con la nota [omissis], nella quale l'Ente informava l'istante di aver rilasciato, per l'abuso accertato, il permesso di costruire in sanatoria [omissis], prot. n. [omissis].

1.3. È seguito il ricorso in esame: nel relativo giudizio né l'Amministrazione, né il controinteressato si sono costituiti, pur ritualmente intimati.

2.1. Il primo motivo è rubricato nella violazione dell'art. 9 l. 122/89, prima citato, e nell'eccesso di potere per difetto di motivazione.

2.2. Risulta dalla documentazione in atti che [omissis] aveva presentato una domanda di permesso di costruire in sanatoria, favorevolmente esaminata dalla locale commissione edilizia sin dal 27 maggio 2008, che rinviava al parere, espresso dal consulente legale del Comune il precedente 28 aprile 2008: quest'ultimo atto, riconosciuto che "la difformità consiste nel fatto che dette autorimesse sono seminterrate anziché totalmente interrate" si era espresso nel senso che potesse essere emessa la sanatoria, in quanto la giurisprudenza amministrativa avrebbe teso ad estendere la previsione, di cui al ripetuto art. 9, applicandola appunto anche ai garage parzialmente interrati.

2.3. Il ricorrente nega la legittimità di tale estensione, e con piena ragione, ad avviso del Collegio.

Invero, fermo restando che in specie le opere realizzate non sono certamente interamente sotterranee, secondo la prevalente e condivisibile giurisprudenza «la realizzazione di autorimesse e parcheggi, ai sensi dell'art. 9 comma 1, l. 24/3/1989 n. 122, è condizionata dal fatto che questi siano realizzati nel sottosuolo per l'intera altezza, opera cioè solo nel caso in cui, i parcheggi da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, siano totalmente al di sotto dell'originario piano naturale di campagna. Di conseguenza, qualora non si rispetti tale condizione, la realizzazione di un'autorimessa non può dirsi realizzata nel sottosuolo, per cui in tali casi si applica la disciplina urbanistica dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra dal piano regolatore generale (cfr. Cons. St., Sez. V, 12 marzo 2013, n. 1480). È stato infatti chiarito (Cons. Stato, sez. IV, 16 aprile 2012, n. 2185) che: "l'art. 9 della l. 24 marzo 1989 n. 122 (cd. legge Tognoli), che consente di realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, solo se essi sono realizzati nel sottosuolo per l'intera altezza, prevede una regola che, ponendosi in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, è stretta interpretazione e di rigorosa applicazione; di guisa che 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"» (così, in motivazione, C.d.S., VI, 18 gennaio 2019, n. 483; conf. a dimostrazione della risalenza dell'orientamento, id. IV, 11 novembre 2006, n. 6065; id. V, 29 marzo 2004, n. 1662).

3. Il ricorso va pertanto accolto, con assorbimento delle ulteriori censure, e annullato il provvedimento di sanatoria.

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

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sezione staccata di Brescia (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo accoglie e per l'effetto annulla il provvedimento impugnato.

Condanna in solido il Comune di Scanzorosciate e il controinteressato alla rifusione delle spese di giudizio in favore del ricorrente, che liquida in € 2.000,00 oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio addì 22 gennaio 2020 con l'intervento dei signori magistrati:

Angelo Gabbricci, Presidente, Estensore

Stefano Tenca, Consigliere

Elena Garbari, Referendario

**IL PRESIDENTE, ESTENSORE**

Angelo Gabbricci

IL SEGRETARIO