



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2021/1182542

DEL 23/12/2021

Per il Sig. XXX

OGGETTO: Risposta a quesito relativo alla realizzazione dei parcheggi relativi agli esercizi commerciali, assoggettati alle norme di cui alla L.R. n. 14/1999 e alla delibera del Consiglio regionale n. 1253 del 1999.

Con la presente si risponde al quesito sulla determinazione del contributo di costruzione relativamente ai parcheggi pertinenziali di esercizi commerciali, assoggettati alle norme di cui alla L.R. n. 14/1999 e alla DCR n. 1253/1999. Viene richiesto, in particolare, se tali parcheggi pertinenziali previsti dalla citata deliberazione regionale siano esentati dall'applicazione del contributo di costruzione.

Con orientamento espresso già con parere in data 28/03/2011, PG/2011/0078814, che si allega alla presente, questo Servizio affrontava il tema dell'onerosità dei parcheggi pertinenziali in ambito residenziale, chiarendo come la gratuità dei parcheggi sia applicabile ai parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9, comma 1, della Legge n. 122 del 1989, senza alcuna limitazione dimensionale, nonché ai parcheggi di pertinenza delle nuove costruzioni di cui all'articolo 41-sexies della Legge n. 1150 del 1942, limitatamente alla quota obbligatoria stabilita dall'art. 2, comma 2, della Legge n. 122 del 1989 (in base al quale *“nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione”*).

Successivamente, l'art. 32, comma 1, lett. e), della LR n. 15/2013 ha confermato tale orientamento, stabilendo esplicitamente che il contributo di costruzione non è dovuto *“per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita”*.

L'art.32, comma 1, lett. h), della LR 15 specifica, inoltre, che **il contributo di costruzione non è dovuto per “i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge”**.

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna

tel 051.527.6979
fax 051.527.6019

giuridicoterritorio@regione.emilia-romagna.it
giuridicoterritorio@postacert.regione.emilia-romagna.it

Pertanto, non vi possono essere dubbi sul fatto che negli edifici di nuova costruzione i parcheggi privati sono realizzabili in regime di gratuità limitatamente alla misura minima stabilita dall'art. 2, comma 2, della Legge n. 122 del 1989.

Tuttavia, il caso in oggetto è riferito alla dotazione di parcheggi pertinenziali delle strutture commerciali la cui disciplina urbanistica (di competenza delle Regioni) è stata demandata dall'art. 4 della LR n. 14 del 1999 ad un provvedimento di fonte secondaria avente natura tecnica.

In attuazione della legge regionale, è stata dunque approvata la DCR n. 1253 del 1999 che ha definito la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali con riferimento (non alla volumetria) ma alle dimensioni, alla tipologia e alla superficie di vendita delle strutture commerciali.

Si ritiene pertanto che la misura dei parcheggi pertinenziali esentata dal contributo di costruzione, in ragione dell'art. 32, comma 1, lettera e), della LR 15 del 2013, sia quella minima stabilita dalla delibera del Consiglio regionale n. 1253 del 1999, con riferimento alle diverse tipologie di strutture commerciali.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo
firmata digitalmente

GA



SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA
IL RESPONSABILE
GIOVANNI SANTANGELO

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA

PG.2011.0078814
del 28/03/2011



DIREZIONE GENERALE
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
E NEGOZIATA, INTESE. RELAZIONI
EUROPEE E RELAZIONI
INTERNAZIONALI

Oggetto: regime di gratuità del contributo di costruzione per le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89

Preliminarmente, si evidenzia che la L. 122/89 (c.d. legge Tognoli) attraverso l'introduzione di una normativa speciale, da interpretarsi restrittivamente ed insuscettibile di applicazioni analogiche (v. Cons. Stato, sez. V, 11.11.2004, n. 7325), ha disciplinato due distinte tipologie di parcheggi pertinenziali.

Una prima tipologia è prevista dall'art. 2, comma 2, il quale, nel novellare l'art. 41 sexies, della legge fondamentale 17 agosto 1942 n. 1150, stabilisce che le concessioni edilizie rilasciate per realizzare edifici nuovi debbano prevedere la riserva di appositi spazi per parcheggi di misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (cd. dotazione obbligatoria).

Tale quota di parcheggi pertinenziali è esonerata dal contributo di costruzione. Si sottolinea infatti che secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza amministrativa, la legge 122/89 stabilisce il regime di gratuità per i parcheggi di pertinenza delle nuove costruzioni nei limiti della dotazione obbligatoria, che fanno corpo con le stesse o che vengono realizzati in aree pertinenziali¹. Ciò in virtù dell'equiparazione, disposta dall'art. 11 della medesima legge, degli interventi in esame alle opere di urbanizzazione.

Ne consegue che il contributo di costruzione per tale tipologia di parcheggio deve essere preteso per la sola quota eccedente gli standard di legge (Tar Milano 375/2007).

La seconda tipologia, disciplinata dall'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, riguarda, invece, interventi autonomi consistenti nella costruzione di parcheggi, destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, dai proprietari di immobili, nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, o nel sottosuolo di aree

¹ Vedi Tar Milano 1779/2007 e 4324/1999

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna

tel 051.527.6979
fax 051.527.6019

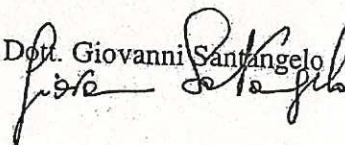
aaggprogrammazione@regione.emilia-romagna.it
www.regione.emilia-romagna.it

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 delle risorse idriche". Tali parcheggi sono soggetti a denuncia di inizio attività e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione.²

Il regime di gratuità di tali parcheggi è espressamente previsto dalla lett. b) al comma 1 dell'art. 30, della LR 31/2002 in combinato disposto con la lett. k) del comma 1, dell'art. 8 della medesima legge senza alcuna limitazione dimensionale.

A tale fine, si precisa poi che il riferimento alla collocazione nel centro storico o fuori a esso del parcheggio, presente nella richiamata lett. k), del comma 1, dell'art. 8, sia rilevante solo ai fini dell'individuazione del titolo edilizio necessario (permesso di costruire/dia), ma non escluda la gratuità dell'intervento alla luce del citato art. 11 della L.122/89.

Cordialmente

Dott. Giovanni Santangelo


² Si evidenzia che recentemente il Consiglio di Stato ha stabilito che la disciplina prevista dall'art. 9 concerne i soli fabbricati già esistenti e non anche le concessioni edilizie rilasciate per realizzare edifici nuovi, per i quali invece provvede l'art. 2, comma 2 (v. sentenza 1565/2011).