

# Autorimessa abusiva condominio: Legge Tognoli non consente aumenti volumetrici

*Non è legittima e non rientra nell'ambito della legge 122/1989 la costruzione di un'autorimessa nello spazio di sedime insistente tra il muro perimetrale del condominio e il muro di contenimento del condominio limitrofo. Esaminiamo la vicenda*

di **Giuseppe Bordoli** - 4 maggio 2022

**Non è legittima e non rientra nell'ambito della legge Tognoli** (legge 122/1989) la costruzione di un'autorimessa realizzata nello spazio di sedime, posto al piano di campagna dell'edificio condominiale, insistente tra il muro perimetrale di quest'ultimo e il muro di contenimento del condominio limitrofo. Esaminiamo la vicenda.

Un condomino otteneva il **permesso di costruire e l'autorizzazione paesaggistica per realizzazione di una nuova autorimessa**, in luogo di quella preesistente **rivelatasi abusiva** a seguito di alcuni accertamenti svolti presso gli uffici comunali. Il nuovo manufatto era stato realizzato nello **spazio di sedime**, posto al piano di campagna dell'edificio condominiale, **insistente tra il muro perimetrale di quest'ultimo e il muro di contenimento del condominio limitrofo**.

Alcuni condomini però **impugnavano permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica** presso il Tar. I ricorrenti facevano presente (anche con documentazione fotografica) che i provvedimenti impugnati erano illegittimi **perché il precedente manufatto abusivo**, contrariamente a quanto affermato dal proprietario del bene, **non sarebbe mai stato rimosso**.

In altre parole secondo gli stessi ricorrenti il condomino "costruttore" si sarebbe limitato a **tamponare, per brevissimo tempo, l'autorimessa preesistente**, con una fila di mattoni e dell'intonacatura,  **fingendo così di avere ricreato un terrapieno** di proprietà esclusiva, per poi rimuovere la chiusura provvisoria, non appena ottenuti i titoli edilizi legittimanti il nuovo intervento.

In ogni caso i condomini osservano pure che il permesso di costruire impugnato sarebbe comunque illegittimo, **non sussistendo, nel caso di specie, i presupposti di cui all'art. 9 della [legge n. 122/89 \(Tognoli\)](#)**. Infine lamentano la **violazione dell'art. 167, comma 4 del d.lgs. n. 42/2004**, con il quale il legislatore vieta la sanatoria paesaggistica di interventi che abbiano determinato **aumenti di volumi e superfici utili**.

La questione è quindi la seguente: rientra nell'ambito della legge 122/1989 "Tognoli" la costruzione di un'autorimessa realizzata nello spazio di sedime, posto al piano di campagna dell'edificio condominiale, insistente tra il muro perimetrale di quest'ultimo e il muro di contenimento del condominio limitrofo?

**Il Tar ha dato pienamente ragione ai ricorrenti**. I giudici amministrativi (tenendo conto della **documentazione fotografica** prodotta dai ricorrenti) hanno notato che l'autorimessa realizzata abusivamente è stata semplicemente tamponata mediante l'apposizione di una parete di mattoni intonacata, senza riempirla e senza eliminarne le opere in muratura e la copertura calpestabile.

Di conseguenza – come precisa il Tar – **i provvedimenti del Comune sono illegittimi** perché sono stati adottati sulla base di un'istruttoria inadeguata e **fondati su presupposti di fatto errati**, finendo col **consentire la sanatoria di un bene realizzato abusivamente**. In ogni caso secondo i giudici amministrativi il manufatto autorizzato non possiede nemmeno le caratteristiche strutturali prescritte dall'art. 9, comma 1 della l. n. 122/1989 atteso che, come ricavabile dagli elaborati progettuali presentati dal condomino "costruttore", **l'autorimessa non è risulta collocata nel sottosuolo, né all'interno di locali posti al piano terra dell'edificio condominiale**.

Alla luce di quanto sopra il Tar ha **annullato il permesso di costruire, l'autorizzazione paesaggistica comunale e il parere della Soprintendenza**.

## Riflessioni conclusive

Come è noto, l'art. 9, comma 1 della l. n. 122/1989, stabilisce 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 e ai regolamenti edilizi vigenti**.

Tali parcheggi possono essere realizzati, a 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. Secondo la Cassazione la deroga contemplata dall'art. 9, comma 1, legge 122/1989 riguarda solo la realizzazione, nel sottosuolo o al piano terreno di fabbricati preesistenti, dei parcheggi pertinenziali, ma non si estende, non essendo un tale effetto in alcun modo indicato nella disposizione, **alla 'traslazione' della cubatura, e non consente, dunque, di realizzare aumenti volumetrici di alcun genere, se non in presenza dei titoli autorizzativi ordinariamente richiesti** (Cass. pen., Sez. III, 21/09/2017, n. 1488).

La decisione del Tar Toscana, quindi, è pienamente condivisibile, soprattutto se si considera che l'autorimessa, realizzata in aderenza allo stabile condominiale, (costituita da un corpo aggiuntivo rispetto alla sagoma e al volume di esso, asimmetrico rispetto al profilo del palazzo) è risultata **elemento architettonicamente dissonante rispetto alle caratteristiche complessive dello stabile**; si è trattato in sostanza di un intervento direttamente impattante sull'aspetto esterno dell'immobile.

**[Sentenza: Tar. Toscana – sentenza del 16- 03- 2022, n. 334](#)**

Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, L. n. 122/1989

Precedenti giurisprudenziali: C.d.S., Sez. IV, Sentenza n. 6065 del 11/10/2006