Pubblicato il 14/09/2026

N. 01070/2026 REG.PROV.COLL.

N. 00270/2026 REG.RIC.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 270 del 2026, proposto da **** ****, rappresentata e difesa dagli avvocati prof. Mario Alberto Quaglia e Federico Lertora, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Genova, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Caterina Chiesa, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

del provvedimento in data 13.1.2026, recante il divieto di eseguire il cambio di destinazione d'uso, senza opere, da magazzino a parcheggio pertinenziale, oggetto della S.C.I.A. edilizia n. 16471 del 19.12.2025;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, nell'udienza pubblica del giorno 22 luglio 2026, la dott.ssa Liliana Felleti e uditi per le parti i difensori, come specificato nel verbale;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con ricorso notificato il 9 marzo 2026 e depositato il 13 marzo 2026 la signora **** **** ha impugnato il provvedimento in data 13 gennaio 2026, con cui il Comune di Genova le ha vietato il cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare, da magazzino a parcheggio pertinenziale, oggetto della S.C.I.A. edilizia n. 16471 del 19 dicembre 2025.

La ricorrente ha articolato i seguenti motivi:

I) *Violazione dell'art. 9 della legge n. 122/1989. Violazione degli artt. 1, 3 e 19 della legge n. 241/1990. Violazione degli artt. 817 e ss. cod. civ., nonché dell'art. 832 cod. civ. Violazione degli artt. 3, 42 e 97 Cost. Eccesso di potere per difetto di istruttoria e carenza di motivazione. Eccesso di potere per travisamento dei fatti e difetto dei presupposti. Eccesso di potere per ingiustizia manifesta.* L'atto inibitorio della S.C.I.A. si baserebbe su un'erronea interpretazione dell'art. 9, comma 1, della legge n. 122/1989: infatti, alla luce dei criteri ermeneutici letterale e teleologico, la disposizione consentirebbe di adibire a parcheggio pertinenziale – anche in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie locali – un'unità situata al piano terreno di un fabbricato diverso da quello ove si trova l'abitazione, ubicato nelle immediate vicinanze, purché sussistano i requisiti per la pertinenzialità (*id est* unico proprietario, destinazione oggettiva e volontà soggettiva di porre il cespite accessorio a servizio di quello principale). Oltretutto, la riferita soluzione troverebbe conferma sul piano sistematico nell'art. 9, comma 5, della legge n. 122/1989, il quale, dopo la modifica del 2012, ammette il trasferimento separato della proprietà del parcheggio a condizione che venga

costituito un nuovo vincolo pertinenziale in favore di una qualunque unità immobiliare sita nello stesso comune.

II) *Violazione dell'art. 23-ter del d.p.r. n. 380/2001. Violazione e/o erronea applicazione della scheda di P.U.C. recante "AC-CS-1 Disciplina delle destinazioni d'uso". Violazione e/o eccesso di potere per erronea interpretazione e/o applicazione delle linee guida del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti contenenti gli indirizzi ed i criteri interpretativi sull'attuazione del d.l. n. 69/2024. Eccesso di potere per travisamento dei fatti e difetto dei presupposti*. Il mutamento di destinazione d'uso dovrebbe ritenersi legittimo a regime in forza del nuovo art. 23-*ter*, comma 1-*ter*, del d.p.r. n. 380/2001, che ammetterebbe sempre il cambio di categoria funzionale senza opere per le unità immobiliari ubicate in edifici ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui al D.M. n. 1444/1968. In forza del principio di gerarchia delle fonti, la prefata norma statale prevarrebbe sulla contraria disposizione regolamentare di P.U.C., che dovrebbe pertanto essere disapplicata.

Il Comune di Genova si è costituito in resistenza, difendendo la piena legittimità del provvedimento gravato ed instando per la reiezione dell'impugnativa.

Le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 73, comma 1, c.p.a., insistendo nelle rispettive conclusioni.

Alla pubblica udienza del 22 luglio 2026 la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. La signora **** **** contesta il provvedimento inibitorio della S.C.I.A. con cui il Comune di Genova le ha vietato il mutamento di destinazione d'uso, senza opere, di un locale al piano terreno del fabbricato sito in via ****, nel centro storico urbano, con passaggio da magazzino a box di pertinenza dell'appartamento in cui risiede, ubicato in via **** (e privo di parcheggio).

L'atto interdittivo si fonda sulla ritenuta inapplicabilità dell'art. 9, comma 1, della legge n. 122/1989 (c.d. legge Tognoli), perché il locale non sorge al piano terra o nel sottosuolo del palazzo in cui è posta l'unità immobiliare cui verrebbe asservito come autorimessa: donde l'impossibilità di derogare alla vigente normativa di piano, che non consente la realizzazione di parcheggi nel centro storico (doc. 9 ricorrente).

2. Il primo mezzo del ricorso merita condivisione.

L'art. 9, comma 1, della legge 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 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*".

Secondo il più recente orientamento pretorio, l'autorimessa non deve necessariamente essere collocata al piano terra dell'edificio di cui fa parte l'unità abitativa servita, purché si trovi nello stesso comune ed entro un ragionevole raggio di accessibilità pedonale dal bene principale, in modo che tra i due immobili sia configurabile il rapporto di pertinenzialità (in tal senso cfr. Cons. St., sez. II, 16 luglio 2026, n. 5778, il quale ha sancito che "*L'art. 9, comma 1, della Legge n. 122/1989, laddove si riferisce ai parcheggi pertinenziali da realizzarsi al piano terra dei fabbricati, non richiede che tali locali siano ubicati negli stessi edifici ove sono collocate le singole unità immobiliari, come, viceversa, nel primo periodo del citato comma, prescrive per i posteggi da realizzarsi «nel sottosuolo degli stessi»*"; T.A.R. Emilia Romagna, Bologna, sez. II, 1° giugno 2022, n. 451, secondo cui "*tale intervento, in quanto operato sull'esistente e in quanto configurantesi quale mutamento della destinazione d'uso del locale da magazzino ad autorimessa, in ogni caso risulta rispettare la normativa di cui alla L. n. 122 del 1989 (c.d.*

"Legge Tognoli"), e, in particolare, l'art. 9 della Legge ove si consente di realizzare autorimesse pertinenziali anche al piano terreno degli edifici, ed eventualmente anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Nella specie, il Collegio ritiene erroneo il rilievo della ricorrente in ordine alla pretesa inesistenza del suddetto vincolo di pertinenzialità tra il locale del controinteressato destinato ad autorimessa e il fabbricato principale ad uso residenziale, fondato sul fatto che le due unità non fanno parte dello stesso complesso immobiliare, ma sono situate in due diversi e autonomi fabbricati posti a distanza tra loro di circa m. 60. Su tale questione, la Regione resistente ha condivisibilmente osservato che, ai sensi di quanto dispone la L. n. 35 del 2012, che ha modificato l'art. 9…, il vincolo di pertinenzialità delle autorimesse ben possa riguardare anche unità immobiliari non facenti parte dello stesso edificio, purché esse siano situate nello stesso comune e purché tra esse vi sia un rapporto pertinenziale di tipo funzionale").

Orbene, il Collegio condivide tale opzione ricostruttiva, alla stregua sia del canone esegetico letterale, sia dei criteri teleologico e sistematico.

Per quanto riguarda la *littera legis*, la locuzione "*nei locali siti al piano terreno dei fabbricati*" fa riferimento ai vani posti al piano terra degli organismi edilizi ubicati in prossimità dell'unità residenziale, senza imporre un collegamento "strutturale" tra i due immobili. Invero, per garantire il nesso di funzionalità oggettiva fra abitazione e parcheggio, richiesto dalla legge, è necessaria e sufficiente una vicinanza fisica, che assicuri l'utilizzo del manufatto accessorio a servizio del bene principale. Ciò risulta altresì confermato dalla diversa formulazione impiegata per i box interrati, per i quali è prescritta l'ubicazione negli spazi sotterranei del medesimo stabile in cui è collocato l'appartamento, oppure nel sottosuolo di aree esterne pertinenziali ("*I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi*"; "*possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato*").

Con riferimento alla *mens legis*, la volontà del legislatore storico era indubitabilmente quella di incentivare la creazione di posti auto privati da collegare

ad abitazioni già esistenti, grazie ad un regime fiscale ed urbanistico fortemente agevolativo. Dai lavori preparatori della legge emerge, infatti, che le norme derogatorie perseguono l'obiettivo di liberare lo spazio pubblico in superficie dai veicoli in sosta e decongestionare i centri storici mediante parcheggi serventi gli immobili residenziali, per porre rimedio alla situazione di saturazione delle strade urbane verificatasi a causa della crescita esponenziale del parco auto dagli anni '70 in poi (si veda, in proposito, il resoconto della seduta in data 8 febbraio 1989 dell'ottava commissione "*Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici*" della Camera dei Deputati, pubblicato sul relativo sito istituzionale).

Infine, la ricostruzione accolta trova piena coerenza sistematica nell'art. 9, comma 5, della legge n. 122/1989, come novellato dalla legge n. 35/2012, che, per le autorimesse costruite in fondi privati ai sensi del comma 1, ammette l'alienazione separata dall'appartamento "*con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune*". In altri termini, per effetto dello "spostamento" del vincolo Tognoli, è possibile assicurare uno spazio per parcheggio ad un'abitazione diversa da quella inizialmente servita, la quale, naturalmente, si trovi ad una distanza dal garage tale da consentire l'instaurazione del rapporto di pertinenzialità: sicché appare logico che analogo risultato possa conseguirsi mediante la costituzione *ab origine* del vincolo di asservimento tra un'unità residenziale ed un manufatto collocato in un fabbricato sito nelle vicinanze (e nello stesso comune).

Dunque, alla stregua delle tracciate coordinate ermeneutiche, nel caso in esame ricorrono i presupposti del cambio di destinazione d'uso del bene immobile di proprietà della signora **** **** da magazzino a box pertinenziale, trovando applicazione la deroga al P.U.C. accordata dall'art. 9, comma 1, della legge n. 122/1989.

Infatti, il deposito si trova al piano terra di un edificio ubicato nel centro storico di Genova, ad una distanza di circa 150 metri dall'appartamento dell'interessata, percorribile in tre minuti a piedi (v. docc. 5 e 10 ricorrente): pertanto, è evidente la contiguità tra bene principale e locale accessorio, con conseguente configurabilità del nesso di pertinenzialità. Inoltre, la signora **** **** si è impegnata a sottoscrivere apposito atto di asservimento del garage all'unità abitativa (doc. 7 ricorrente).

3. In relazione a quanto precede, il ricorso si appalesa fondato, rimanendo assorbite le restanti censure, e va quindi accolto, con conseguente annullamento del provvedimento impugnato.

4. In considerazione dell'esistenza di un più risalente indirizzo giurisprudenziale di segno contrario, le spese di lite possono essere compensate tra le parti, fatta eccezione per l'importo versato dalla ricorrente a titolo di contributo unificato che, stante l'esito favorevole del giudizio, dovrà esserle rimborsato dall'Amministrazione civica soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Spese compensate; rifusione del contributo unificato a carico del Comune di Genova.

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

Così deciso in Genova nella camera di consiglio del giorno 22 luglio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Luca Morbelli, Presidente

Angelo Vitali, Consigliere

Liliana Felleti, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE	IL PRESIDENTE
Liliana Felleti	**Luca Morbelli**