

Parcheeggi interrati: modificare il terreno impedisce la sanatoria?

Il CGARS chiarisce che una lieve rimodellazione del piano di campagna non esclude l'applicazione della Legge Tognoli, purché l'autorimessa risulti integralmente interrata a lavori ultimati. Decisive le quote altimetriche originarie, la sistemazione finale del terreno e le verifiche tecniche sulla configurazione del manufatto.

di [Redazione tecnica](#) – 28.10.2026

Un'autorimessa può essere considerata interrata anche quando il solaio di copertura supera la quota originaria del terreno? È sufficiente una differenza altimetrica per escludere l'applicazione della Legge Tognoli oppure occorre valutare anche la sistemazione finale dell'area? E se il progetto prevede una lieve rimodellazione del piano di campagna, il Comune può negare la sanatoria sostenendo che l'interramento è stato ottenuto artificialmente?

Con la **sentenza del 20 ottobre 2026, n. 683**, il **Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana** ha affrontato una questione che interessa soprattutto le autorimesse realizzate su terreni in pendenza, dove la costruzione nel sottosuolo richiede spesso una modifica delle quote preesistenti.

In particolare, i giudici hanno annullato il diniego di sanatoria relativo a un parcheggio pertinenziale, escludendo che una **lieve rimodellazione del terreno** sia necessariamente incompatibile con l'art. 9 della Legge n. 122/1989. Il requisito dell'**integrale interramento** rimane, ma la sua verifica non può ignorare la configurazione finale prevista dal progetto, soprattutto quando le opere di sistemazione esterna non sono ancora ultimate.

Parcheeggi interrati e Legge Tognoli: le ragioni del diniego di sanatoria

La controversia ha avuto origine dalla realizzazione di un'autorimessa e di una cisterna idrica interrate, a servizio di una struttura alberghiera. Per l'intervento era stata presentata una richiesta di autorizzazione edilizia, seguita dai provvedimenti favorevoli della Soprintendenza e del Genio Civile e successivamente era stata depositata una variante in corso d'opera mediante DIA.

Un sopralluogo effettuato dall'Amministrazione comunale aveva però portato alla contestazione della conformità delle opere rispetto agli elaborati presentati e della possibilità di realizzarle mediante il titolo utilizzato, con conseguente sequestro del manufatto nell'ambito del procedimento penale. A seguito delle contestazioni era stata presentata una richiesta di **accertamento di conformità** ai sensi dell'**art. 36 del d.P.R. n. 380/2001**.

Il Comune aveva respinto l'istanza perché l'autorimessa non risultava completamente interrata rispetto al **piano naturale di campagna** e, secondo l'amministrazione, non potevano essere considerate opere nel sottosuolo quelle destinate a diventare interrate attraverso successive modificazioni artificiali del terreno. Al diniego si aggiungeva la contestazione relativa al rapporto pertinenziale, poiché il parcheggio era destinato a un albergo-ristorante e non a un'unità abitativa residenziale.

Una decisione che il TAR aveva condiviso, facendo riferimento all'interpretazione secondo cui la disciplina della Legge Tognoli può trovare applicazione soltanto quando l'autorimessa risulta interrata per l'intera altezza rispetto al terreno naturale. La verifica svolta nel giudizio di primo grado aveva infatti rilevato che una parte della costruzione non si trovava nel sottosuolo, circostanza ritenuta sufficiente per assoggettare l'intervento alle ordinarie previsioni urbanistiche sulle nuove costruzioni.

Legge Tognoli: i requisiti per realizzare parcheggi interrati

La questione riguarda l'applicazione dell'**art. 9, comma 1, della Legge n. 122/1989**, che consente ai proprietari di immobili di realizzare, nel sottosuolo degli stessi oppure nei locali situati 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. La disposizione contempla inoltre i parcheggi nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne ai fabbricati, alle condizioni specificamente previste per tale ipotesi, ferma restando l'applicazione della disciplina di tutela paesaggistica e ambientale.

La possibilità di derogare alle ordinarie previsioni urbanistiche presuppone il rispetto dei requisiti stabiliti dalla norma, tra i quali, per i parcheggi realizzati nel sottosuolo, assume particolare rilievo l'**integrale interramento** del manufatto. La giurisprudenza richiamata nella sentenza esclude infatti che il **regime**

speciale possa essere utilizzato per realizzare autorimesse che, per caratteristiche costruttive e collocazione, costituiscono edifici almeno parzialmente fuori terra.

L'art. 9 non disciplina espressamente le **modifiche delle quote altimetriche**, circostanza che rende necessario verificare se la sistemazione del terreno prevista dal progetto sia compatibile con l'integrale interrimento richiesto dalla norma. Il requisito dell'interrimento deve quindi essere valutato anche in relazione alle caratteristiche del lotto e alle opere necessarie per inserire il manufatto nel terreno, senza perdere di vista la natura derogatoria della disposizione.

Autorimessa interrata: quali quote del terreno devono essere considerate?

L'appellante aveva contestato le conclusioni della verifica eseguita in primo grado, sostenendo che il tecnico avesse assunto come presupposto una nozione giuridica di interrimento coincidente con la collocazione dell'intera costruzione al di sotto del piano di campagna originario, anziché limitarsi ad accertare le caratteristiche dell'opera e la sua effettiva posizione rispetto al terreno.

Il CGARS ha disposto una nuova verifica, chiedendo di accertare se il progetto prevedesse l'integrale interrimento dell'autorimessa e se le opere realizzate, considerate anche le lavorazioni ancora da completare, consentissero di raggiungere tale configurazione.

Dalle misurazioni è risultato che l'estradosso del solaio dell'autorimessa si trovava a una quota superiore di **circa 74 centimetri rispetto alla quota media del terreno originario**, ma il progetto prevedeva una sistemazione esterna che avrebbe consentito di interrare completamente la costruzione, lasciando aperto un solo lato per l'accesso ai veicoli.

L'autorimessa risultava già interrata rispetto alla strada situata nella parte alta del lotto, mentre la sistemazione definitiva delle aree esterne non era ancora stata completata. I verificatori hanno quindi concluso che il manufatto era stato progettato per risultare integralmente interrato rispetto alla **configurazione finale del terreno**, attraverso una lieve modifica delle quote preesistenti.

La relazione ha consentito ai giudici di valutare la differenza altimetrica rilevata senza considerarla isolatamente, tenendo conto del progetto nel suo complesso e delle opere ancora necessarie per completarlo.

Legge Tognoli: quando è ammessa la modifica del piano di campagna

Pur confermando che la disciplina speciale riguarda parcheggi realizzati nel sottosuolo e quindi integralmente interrati, il CGARS ha osservato che il progetto prevedeva sin dall'origine tale configurazione e che, una volta completate le sistemazioni esterne, l'autorimessa avrebbe potuto risultare interamente nel sottosuolo mediante una lieve modifica delle quote del terreno.

Secondo i giudici d'appello, la possibile **lieve modificazione del terreno** rispetto alle quote originarie, una volta ultimati i lavori, non contrasta con l'art. 9 della Legge n. 122/1989, né impedisce per questa sola ragione l'accertamento di conformità richiesto ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico Edilizia.

La sentenza riguarda un progetto che prevedeva l'integrale interrimento dell'autorimessa, la cui realizzazione richiedeva una modifica limitata delle quote originarie del terreno. Non può quindi essere utilizzata per giustificare interventi nei quali il carattere interrato del manufatto venga ottenuto attraverso **riporti di terreno** tali da modificarne sostanzialmente la configurazione altimetrica.

Allo stesso modo, la legge non indica una **misura massima della rimodellazione** e il CGARS non ne ha introdotta una, avendo solo valutato la compatibilità dell'intervento sulla base delle caratteristiche accertate dai verificatori.

Il diniego era motivato anche dalla destinazione dell'autorimessa a servizio di una struttura alberghiera, circostanza che il Comune riteneva incompatibile con la Legge Tognoli. Il CGARS ha annullato il provvedimento anche sotto tale profilo, senza tuttavia approfondire autonomamente i requisiti del **rapporto pertinenziale**, essendosi concentrato principalmente sulla questione dell'interramento.

Sanatoria edilizia: gli effetti dell'annullamento del diniego

Riconosciuta la fondatezza del motivo relativo all'applicazione della Legge Tognoli, il CGARS ha riformato la sentenza del TAR e annullato il diniego comunale del 2014, facendo salve le eventuali ulteriori determinazioni dell'amministrazione.

L'accoglimento dell'appello non ha comportato il **rilascio della sanatoria**, poiché la decisione ha eliminato il provvedimento negativo nella parte in cui si fondava sull'asserita mancanza dell'integrale interrimento e sull'inapplicabilità dell'art. 9, senza sostituirsi al Comune nella verifica degli ulteriori presupposti necessari per il rilascio del titolo.

Il responso dei giudici conferma che l'integrale interrimento richiesto dalla Legge Tognoli non presuppone necessariamente l'**assoluta immutabilità del piano di campagna originario**, essendo compatibile con una lieve rimodellazione del terreno quando il progetto contempla un'autorimessa integralmente interrata e le caratteristiche dell'intervento consentono di raggiungere tale configurazione a lavori ultimati.

Per la progettazione dei parcheggi pertinenziali, soprattutto su terreni in pendenza, rilevano le **quote altimetriche originarie** e quelle previste dalla sistemazione finale, che devono permettere di verificare il rapporto tra la costruzione e il terreno senza limitare l'accertamento alla sola posizione del solaio rispetto al piano di campagna preesistente.

La modifica delle quote deve essere lieve e compatibile con la collocazione del manufatto nel sottosuolo, senza che la sentenza autorizzi trasformazioni altimetriche indiscriminate o introduca una soglia quantitativa generalmente applicabile. L'eventuale rilascio della sanatoria resta inoltre subordinato alle **ulteriori valutazioni di competenza comunale**, che dovranno rispettare quanto accertato dal CGARS sul requisito dell'interrimento.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*