



Prot. n. 313472
del 19/06/2008

OGGETTO: Richiesta di parere in merito all'ammissibilità della sovrapposizione di standards pubblici tra di loro e di standards pubblici su parcheggi privati.

Il Comune fa presente che questo, come molti comuni costieri delle Marche, ha una "urbanizzazione densa ed aggregata ed una carente attrezzatura realizzata di standards pubblici in riferimento a quanto previsto all'articolo 21, comma 4 della legge regionale 34/92 che ha incrementato il totale complessivo delle superfici degli standards a 21 mq per abitante".

Il Comune rileva che intende far fronte "sia ad alcuni adempimenti derivanti da leggi regionali (ad esempio all'art. 19 della LR 11/7/2006 n. 9 che nell'ipotesi di incremento volumetrico delle strutture ricettivo - alberghiere esistenti chiede che sia adeguatamente rispettata la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio)" sia al rispetto di "un criterio generale di sostenibilità che porta a non incrementare, in generale, l'occupazione del suolo urbanizzato".

Chiede quindi se "ai fini della valutazione della quantificazione degli standards di legge è possibile considerare il doppio standard: verde pubblico in superficie e parcheggi pubblici nel sottosuolo od ancora piazza pubblica in superficie e parcheggi pubblici nel sottosuolo" e se "è possibile considerare la possibilità di realizzare, in maniera convenzionata con il privato, l'attrezzatura di verde pubblico in superficie e parcheggi privati nel sottosuolo od ancora piazza pubblica in superficie e parcheggi privati nei sottosuolo".

Allega a tal fine copia del parere espresso in merito dal prof. Fabrizio Lorenzotti, consulente del Comune, dove viene riportata un'ampia e recente giurisprudenza amministrativa che ammette tali possibilità.

Il Comune fa però notare che **la Provincia** riterrebbe accettabile tale interpretazione "solo per la parte che renderebbe operabile la sovrapposizione di parcheggi pubblici o di parcheggi pubblici su garage privati", interpretando pedissequamente quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che all'art. 3, punto d), prevede che le aree per parcheggi "in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli".

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

Il prof. Fabrizio Lorenzotti nel suo parere osserva che "la circostanza che possano esistere parcheggi pubblici al livello del suolo, destinati a soddisfare gli standard urbanistici, e contestualmente parcheggi privati al di sotto del parcheggio pubblico pacificamente ammessa nella prassi di molti comuni, anche perché in molti centri urbani non esistono alternative", ricordando i casi di Milano, Reggio Emilia, Genova e Venezia Mestre, "ed è ammessa anche dalla giurisprudenza", citando in proposito una serie di recenti sentenze dei giudici amministrativi (Tribunali amministrativi regionali e Consiglio di Stato).

Fra le sentenze citate nel parere vi è la n. 642 del 1° luglio 2004 del TAR Abruzzo, sede di Pescara, secondo la quale ben può essere localizzato un parcheggio nel sottosuolo di un'area destinata dal



vigente P.R.G. a verde pubblico, quando questo è realizzato ad una profondità tale da consentire di attrezzare adeguatamente l'area verde sovrastante.

Vi è inoltre la sentenza n. 1604 dell'11 luglio 2000 della prima sezione del TAR della Toscana, che riconosce corretta la previsione del P.R.G. del comune di Scandicci che, nelle aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune), ammette "interventi da parte di privati nel sottosuolo, purché venga mantenuta la destinazione d'uso del soprassuolo come prevista nel P.R.G." e "la cessione gratuita dell'area al Comune e la concessione da parte di questo al privato del diritto di superficie finalizzato a consentire la realizzazione di opere nel sottosuolo".

Questo Servizio condivide l'orientamento espresso dalla sopra citata giurisprudenza e, in relazione alle domande poste dal Comune, ritiene pertanto che:

- 1) è possibile realizzare verde pubblico in superficie e parcheggi pubblici nel sottosuolo od ancora piazza pubblica in superficie e parcheggi pubblici nel sottosuolo;
- 2) fatte salve le norme comunali in merito ai modi ed attrezzatura del verde in superficie - salvaguardando anche la possibilità di alberature compatte in superficie - è possibile considerare la possibilità di realizzare, in maniera convenzionata con il privato, l'attrezzatura di verde pubblico in superficie e parcheggi privati nel sottosuolo od ancora piazza pubblica in superficie e parcheggi privati nel sottosuolo (per la giurisprudenza meno recente in materia si veda, ad esempio, TAR Umbria 26.11.1992 n. 379, in T.A.R. 1993, I, 192, e TAR Veneto, sez. II, 12.10.1990 n. 1055, in T.A.R. 1990, I, 4291).

Questo Servizio ritiene infine che l'orientamento espresso **dalla Provincia**, riportato nel quesito, sia eccessivamente restrittivo, poiché una volta appurato che l'utilizzazione del sottosuolo non intralcia e non interferisce con l'utilizzazione del suolo, nulla vieta che questi possano avere due diverse destinazioni (ambidue pubbliche o l'uno pubblica e l'altro privata. Cfr. Cons. Stato, sez. IV, 11.2.1992 n. 175, in Riv. Giur. Edil. 1992, I, 635).