

ALTEZZE VOLUMI INDICI DENSITÀ EDILIZIA

rassegna di giurisprudenza 2009-2015

ALTEZZE
VOLUMI
INDICI
DENSITÀ EDILIZIA

rassegna di giurisprudenza
2009-2015



fax: 049 9710328 – email: info@exeo.it

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di sintesi ed estratti giurisprudenziali in materia di **altezze, volumi, indici, densità edilizia**, tratti da pronunce recensite dalla rivista telematica Urbium.it, appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2016 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale. **Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: ottobre 2016 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-203-1 - codice: JRE130 - nic: 269 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa via Buzzacarina 20 35020 Brugine (PD) info@exeo.it. Luogo di elaborazione: sede operativa.

SOMMARIO

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE EDIFICABILI --> AREE DA URBANIZZARE E URBANIZZATE --> INDICE FONDIARIO	7
INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE NON EDIFICABILI --> CRITERIO INDENNITARIO --> TERTIUM GENUS --> ESAURIMENTO CUBATURA	9
OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LIGURIA --> ESISTENZA VOLUMI	10
OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE LOMBARDIA --> VOLUME ESISTENTE	11
OPERE ED INTERVENTI --> PIANO CASA --> REGIONE SARDEGNA --> RISPETTO DISTANZE E ALTEZZE	14
PATOLOGIA --> RISARCIMENTO DEL DANNO --> DANNO --> DA VIOLAZIONE NORME URBANISTICHE --> ALTEZZE	15
PATOLOGIA --> RISARCIMENTO DEL DANNO --> EDIFICABILITÀ --> VOLUMETRIE ASSORBITE DALL'OPERA PUBBLICA	17
PIANIFICAZIONE --> PIANI URBANISTICI ATTUATIVI --> CESSATA EFFICACIA --> SOPRAVVIVENZA INDICI	21
PIANIFICAZIONE --> PIANI URBANISTICI ATTUATIVI --> PIANO VOLUMETRICO	23
PIANIFICAZIONE --> PIANI URBANISTICI ATTUATIVI --> VOLUMETRIE	23
PIANIFICAZIONE --> PIANI URBANISTICI ATTUATIVI --> VOLUMETRIE --> VARIAZIONI	24
PIANIFICAZIONE --> STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE GENERALE --> PIANO REGOLATORE GENERALE --> RAPPORTO CON VOLUMETRIA ESISTENTE	28
PROCEDURA --> DISCREZIONALITÀ DELLA P.A. --> NELLE SCELTE URBANISTICHE --> ALTEZZE	35
PROCEDURA --> DISCREZIONALITÀ DELLA P.A. --> NELLE SCELTE URBANISTICHE --> PIANO DI ZONA --> RIDISTRIBUZIONE INDICI	36
PROCEDURA --> DISCREZIONALITÀ DELLA P.A. --> NELLE SCELTE URBANISTICHE --> VARIANTI --> CESSIONE DI INDICI	37
TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> INTERVENTI SENZA INCREMENTI PLANIVOLUMETRICI	38

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> LIMITI VOLUMETRICI	39
TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> LIMITI VOLUMETRICI	44
TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DENSITÀ EDILIZIA	51
TITOLO PAESAGGISTICO --> VOLUMI TECNICI	64
TRASFERIMENTO E ACQUISTO DEI DIRITTI REALI --> TITOLO --> RETROCESSIONE --> PEEP --> UTILIZZO VOLUMETRICHE	82
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI	82
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE	86
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO	90
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO --> PIANO DI CAMPAGNA	94
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO --> REGOLE GEOMETRICHE	105
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO --> SOTTOGRONDA	108
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO --> VOLUME TECNICO	109
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE	110
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> LIMITE DEGLI EDIFICI CIRCOSTANTI	113
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> REGIONI/PROVINCE --> LIGURIA	116
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> SOPPALCHI	116
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> SOTTOTETTI	117
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA	120

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> AI FINI PAESAGGISTICI	131
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> BALCONI	143
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> COMPUTO E VARIAZIONI	143
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> LOCALI INTERRATI	165
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> SOTTOTETTI	169
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> VOLUME TECNICO	174
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> VOLUMETRIA PREMIALE	222
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> CUBATURA REALIZZABILE .	223
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DENSITÀ EDILIZIA	235
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DENSITÀ EDILIZIA --> ASSERVIMENTO	240
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DENSITÀ EDILIZIA --> CESSIONE DI CUBATURA	264
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DENSITÀ EDILIZIA --> DENSITÀ FONDIARIA	281
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DENSITÀ EDILIZIA --> DENSITÀ TERRITORIALE	290
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DENSITÀ EDILIZIA --> OPPONIBILITÀ	294
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DENSITÀ EDILIZIA --> TRASFERIMENTO DEL BENE	299
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> DENSITÀ EDILIZIA --> VARIANTI	303
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> INDICI	308
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> PEEP --> INDICE MEDIO	325

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> PEEP --> INDICE MEDIO --> OPERE DI URBANIZZAZIONE	347
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> PIP --> INDICE MEDIO	349
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> PIANI E STRUMENTI URBANISTICI --> PIP --> INDICE MEDIO --> SPECIFICHE LOCALIZZAZIONI	351
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> SAGOMA	353
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> TRASLAZIONE VOLUMETRIE	357
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> VOLUME TECNICO	358
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> RAPPORTI CON LE ALTEZZE	365
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> EDIFICABILITÀ --> PERDITA DI CUBATURA	366
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> DURATA E DECADENZA --> CONSEGUENZE --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE --> ISTANZA DI RITIPIZZAZIONE --> ESAURIMENTO CUBATURA	371
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> ALTEZZA/CUBATURA/DISTANZE..	371
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> INDICE EDIFICATORIO ESIGUO	380
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VOLUMETRIE --> VARIAZIONI	382
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VOLUMETRIE --> VOLUMETRIE DESTINATE A ERP	383
VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VOLUMETRIE --> VOLUMETRIE DESTINATE ALL'OPERA PUBBLICA	384

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE EDIFICABILI --> AREE DA URBANIZZARE E URBANIZZATE --> INDICE FONDIARIO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE VI CIVILE, SOTTOSEZIONE 1 n.20395 del 05/10/2011 -
Relatore: Salvatore Salvago - Presidente: Luigi Antonio Rovelli

Sintesi: L'adozione del metodo analitico-ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità, bensì su quello che individua la densità territoriale della zona, soltanto questo includendo nel calcolo la percentuale degli spazi all'uopo riservati ad infrastrutture e servizi a carattere generale; e deve tener conto anche delle spese di urbanizzazione relative alle opere che, poste in essere dall'amministrazione, assicurano l'immediata utilizzazione edificatoria dell'area.

Estratto: «4. Ora, quanto al metodo analitico-ricostruttivo per primo utilizzato dalla sentenza, la Corte di Cassazione ha enunciato i seguenti principi: 1) Il D.M. 2 aprile 1968, fissa gli "standard" di edificabilità delle aree distinguendo a tal fine, la densità edilizia in densità territoriale e densità fondiaria: la prima è riferita a ciascuna zona omogenea e definisce il complessivo carico di edificazione che può gravare sull'intera superficie della zona; mentre, la densità fondiaria è riferita alla singola area e definisce il volume massimo consentito su di essa, ed il relativo indice (c.d. indice di fabbricabilità) va applicato all'effettiva superficie suscettibile di edificazione (Cass. 5874/2004; 16710/2003; Cons. St. 1402/1999); 2) La valutazione indennitaria del fondo espropriato deve essere necessariamente commisurata ad indici medi riferiti all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinare a spazi liberi, o comunque non suscettibili di edificazione per il privato, nel senso che, ove non si ritenga di stimare il terreno ricorrendo a criteri comparativi basati sul valore di aree omogenee, l'adozione del metodo analitico-ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità (che è riferito alle singole aree specificamente destinate all'edilizia privata) e che, invece, postulando l'esercizio concreto dello "ius aedificandi" che l'area sia urbanizzata e che si tenga conto dell'incidenza degli spazi all'uopo riservati ad infrastrutture e servizi di ordine generale (Cass. 25363/2006; 8525/2006, 18254/2004); 3) conclusivamente, l'adozione del metodo analitico-ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità, bensì su quello che individua la densità territoriale della zona, soltanto questo includendo nel calcolo la percentuale degli spazi all'uopo riservati ad infrastrutture e servizi a carattere generale; e deve tener conto anche delle spese di urbanizzazione relative alle opere che, poste in essere dall'amministrazione, assicurano l'immediata utilizzazione edificatoria dell'area (Cass. 9891/2007; 21011/2006; 11477/2006; 7518/2001); A nessuno di questi principi si è attenuta la Corte di appello, la quale ha calcolato il valore dell'ipotetico complesso edilizio realizzabile nell'anno 1985, invece che nell'anno 1993 che era quello del decreto di esproprio; si è avvalsa dell'indice fondiario pari a mc/mq. 5,5 invece che di quello territoriale; e, pur dichiarando che dalla complessiva superficie espropriata doveva essere sottratta una porzione pari al 30% destinata alle infrastrutture, ha calcolato l'indennità di espropriazione (e quella di occupazione) non solo su un valore assai diverso da quello accertato con il meccanismo suddetto (L. 247.518 mq.), ma anche sull'intera area espropriata pari a mq.

5067 senza più apportarvi l'enunciata detrazione (e ripetendo il medesimo errore per la stima dei relitti).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONI UNITE n.11729 del 14/05/2010 - Relatore: Aniello Nappi - Presidente: Vincenzo Carbone

Sintesi: In ipotesi di utilizzo del criterio analitico – ricostruttivo, l'edificabilità del fondo deve necessariamente essere commisurata ad indici "medi" di fabbricabilità riferiti (o riferibili) all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinarsi a spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato, di guisa che tutti i terreni espropriati in uno stesso ambito zonale vengano a percepire la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria "media" di tutto il comprensorio, ovvero dietro applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale e non fondiario.

Sintesi: Non è censurabile il criterio di valutazione di area edificabile (inclusa in un peep) riferito al valore di mercato dello stesso (nel caso di specie prendendo a riferimento il valore di aree pertinenziali delle abitazioni quali parcheggi ed aree a verde), anziché alla potenzialità edificatoria "media" di tutto il comprensorio; ciò in quanto tale criterio esclude comunque l'utilizzo dell'indice di fabbricabilità fondiario.

Estratto: «5. Con il quinto motivo infine il ricorrente deduce ancora violazione della L. n. 219 del 1981, artt. 80 e ss. e della L. n. 2892 del 1885, artt. 12 e 13. Lamenta che l'indennità di occupazione legittima sia stata determinata con riferimento al valore venale del bene, anziché con riferimento agli indici medi relativi all'intera zona omogenea, pur trattandosi di area destinata a verde inclusa in un piano per l'edilizia economica e popolare. Il motivo è infondato. Secondo la giurisprudenza di questa corte, infatti, "l'edificabilità del fondo deve necessariamente essere commisurata ad indici "medi" di fabbricabilità riferiti (o riferibili) all'intera zona omogenea, al lordo dei terreni da destinarsi a spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato, nel senso che, ove non si ritenga di stimare il terreno ricorrendo a criteri comparativi basati sul valore di aree omogenee, l'adozione del metodo analitico - ricostruttivo comporta che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità (che è riferito alle singole aree specificamente destinate all'edificazione privata) e che, invece, postulando l'esercizio concreto dello ius aedificandi che l'area sia urbanizzata e, che si tenga conto dell'incidenza degli spazi all'uopo riservati ad infrastrutture e servizi a carattere generale, si debba prescindere come dal fatto che l'area sia (eventualmente) destinata ad usi che non comportano specifica realizzazione di opere edilizie (verde pubblico, viabilità, parcheggi) non potendo l'edificabilità essere vanificata dalla utilizzabilità non strettamente residenziale, così dalla maggiore o minore fabbricabilità che il fondo venga a godere o subire per effetto delle disposizioni di piano attinenti alla collocazione sui singoli fondi di specifiche edificazioni ovvero servizi ed infrastrutture, di guisa che tutti i terreni espropriati in uno stesso ambito zonale vengano a percepire la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria "media" di tutto il comprensorio, ovvero dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale che sia frutto del rapporto tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di

edificazione per il privato" (Cass., sez. 1[^], 29 novembre 2006, n. 25363, m. 593279, Cass., sez. un., 21 marzo 2001, n. 125, m. 544 961, Cass., sez. 1[^], 16 maggio 2006, n. 11477, m. 590405, Cass., sez. 1[^], 16 giugno 2006, n. 13958, m. 590694). "Nel caso in esame i giudici del merito hanno fatto riferimento al valore delle aree pertinenziali delle abitazioni quali parcheggi ed aree a verde". Sicchè il criterio di valutazione adottato non è censurabile, non essendo riferito all'indice fondiario di edificabilità, bensì al valore di mercato delle aree utilizzabili esclusivamente con destinazione pertinenziale.»

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE NON EDIFICABILI --> CRITERIO INDENNITARIO --> TERTIUM GENUS --> ESAURIMENTO CUBATURA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE VI CIVILE, SOTTOSEZIONE 1 n.502 del 13/01/2014 -
Relatore: Luigi Macioce - Presidente: Luigi Macioce

Sintesi: In ipotesi di area non edificabile per effetto dell'esaurimento della volumetria, non può essere fatta astratta ed indebita applicazione della stima a valori agricoli; il radicale mutamento del quadro normativo indotto dalle sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011, impone, infatti, un'indagine alla ricerca del reale valore venale dell'area in ipotesi di edificabilità esclusa ma in presenza di eventuali opportunità di utilizzazione di servizio.

Estratto: «Ritiene il Collegio, in accordo con la relazione ex art. 380 bis c.p.c., che il ricorso vada accolto, avendo la Corte di merito, mossa dalla corretta riconduzione a natura edificatoria dell'area e rettamente rilevato che la volumetria era stata in concreto esaurita dalla proprietà cui l'area di mq. 1.144 accedeva, fatto astratta ed indebita applicazione della stima a valori agricoli, dimostrando di essere ignara - stante la data di assunzione in decisione - della sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale, comunque anteriore al deposito della sentenza, e pervenendo quindi ad una stima affatto astratta e parametrata secondo indici inutilizzabili (quelli agricoli) e comunque non attenti alla ricerca del reale valore venale dell'area. E' invero ferma la giurisprudenza di questa Corte che individua la natura edificabile nella destinazione delle aree ad edilizia residenziale, industriale e commerciale fruibile da soggetti privati (Cass. 13252/2013 - 15090/2012 - 19938/2011 - 12862/2010). E' però corretto che la concreta edificabilità sia esclusa dall'assorbimento pregresso di alcuna volumetria, alla stregua delle NTA richiamate dal Comune in controricorso. Nondimeno è difettata alcuna indagine - oggi imposta dal radicale mutamento del quadro normativo indotto dalle sentenza della Corte Costituzionale - sul valore venale dell'area in ipotesi di edificabilità esclusa ma in presenza di eventuali opportunità di utilizzazione di servizio. Non vi è infatti in sentenza alcun cenno a quelle specificità del fondo ed a quelle diverse e peculiari utilizzazioni non edificatorie alle quali questa Corte ha dedicato non poche, recenti, pronunzie dopo la ridetta sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale (Cass. 11276 del 2012, 25718, 21386, 19938 del 2011). Del resto, la stessa ipotesi, predicata dai ricorrenti in questa sede e proposta innanzi alla Corte di merito, dei parcheggi "a raso" avrebbe dovuta essere dal giudice del merito verificata e dovrà essere esaminata, alla luce dei principi posti dalla appena richiamata giurisprudenza, in sede di

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.8394 del 18/12/2009 - Relatore: Manfredo Atzeni - Presidente: Claudio Varrone

Sintesi: I limiti delle altezze, dettati per le costruzioni, non si applicano agli impianti di telefonia mobile, essendo stati posti per l'edificazione di strutture e manufatti aventi un rilievo urbanistico ed edilizio diverso da quello dei detti impianti, i quali non sviluppano normalmente volumetria o cubatura, se non limitatamente ai basamenti e alle cabine accessorie, e non determinano perciò ingombro visivo paragonabile a quello delle costruzioni né simile impatto sul territorio.

Estratto: «5. L'appellante lamenta violazione dell'art. 83 del proprio regolamento edilizio il quale non consente l'installazione di stazioni radio base all'interno del centro abitato; inoltre, la normativa della zona "B1 residenziale satura" vieta l'installazione di manufatti di altezza superiore a mt. 13,50, mentre quello di cui si discute è alto mt. 17 dal livello del piano di campagna. Neanche questa censura può essere condivisa. La potestà regolamentare in materia è attribuita ai Comuni dall'art. 8, comma sesto, della legge 22 febbraio 2001, n. 36. Al riguardo, la giurisprudenza ha precisato che tale potestà è esercitata mediante la previsione di "criteri localizzativi" e la previsione di "limiti alla localizzazione" ritenendo consentiti i primi, in quanto recanti criteri specifici rispetto a localizzazioni puntuali, e non i secondi, in quanto recanti divieti generalizzati per intere aree (ex multis: C. di S., VI, 5 giugno 2006, n. 3452; 19 maggio 2008, n. 2287; 17 luglio 2008, n. 3596). Su questa base, la citata norma del regolamento edilizio comunale, riguardando l'intero centro abitato, viene a rientrare nella normativa del secondo tipo, non ammessa dal richiamato indirizzo giurisprudenziale. Questo Consiglio ha inoltre chiarito (C. di S., VI, 7 giugno 2006, n. 3425) che i limiti delle altezze, dettati per le costruzioni, non si applicano agli impianti tecnologici di cui qui si tratta, essendo stati posti per l'edificazione di strutture e manufatti aventi un rilievo urbanistico ed edilizio diverso da quello dei detti impianti, i quali non sviluppano normalmente volumetria o cubatura, se non limitatamente ai basamenti e alle cabine accessorie, e non determinano perciò ingombro visivo paragonabile a quello delle costruzioni né simile impatto sul territorio, dovendosi anche considerare che spesso "Le stazioni radio base, per esigenze di irradiazione del segnale, si sviluppano normalmente in altezza, tramite strutture metalliche, pali o tralicci, talora collocate su strutture preesistenti, su lastrici solari, su tetti, a ridosso di pali" come è nel caso in esame in cui l'impianto da adeguare si trova su un terrazzo. Il richiamato art. 83 del regolamento edilizio comunale deve, in conclusione, essere disapplicato, essendo stato da tempo ammesso "che il giudice amministrativo, in applicazione del principio della gerarchia delle fonti possa valutare direttamente, attraverso lo strumento della disapplicazione del regolamento, il contrasto tra provvedimento e legge, eventualmente annullando il provvedimento a prescindere dall'impugnazione congiunta del regolamento" (C. di S., VI, 3 ottobre 2007, n. 5098). L'argomentazione deve, pertanto, essere disattesa.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.8214 del 17/12/2009 - Relatore: Maurizio Meschino -
Presidente: Giuseppe Barbagallo

Sintesi: I limiti delle altezze dettati per le costruzioni, non si applicano agli impianti tecnologici di telefonia mobile e telecomunicazione in genere, essendo stati posti per l'edificazione di strutture e manufatti aventi un rilievo urbanistico ed edilizio diverso da quello dei detti impianti, i quali non sviluppano normalmente volumetria o cubatura, se non limitatamente ai basamenti e alle cabine accessorie, e non determinano perciò ingombro visivo paragonabile a quello delle costruzioni né simile impatto sul territorio.

Estratto: «-questo Consiglio ha chiarito (Sez. VI, 7 giugno 2006, n. 3425) che i limiti delle altezze, dettati per le costruzioni, non si applicano agli impianti tecnologici di cui qui si tratta, essendo stati posti per l'edificazione di strutture e manufatti aventi un rilievo urbanistico ed edilizio diverso da quello dei detti impianti, i quali non sviluppano normalmente volumetria o cubatura, se non limitatamente ai basamenti e alle cabine accessorie, e non determinano perciò ingombro visivo paragonabile a quello delle costruzioni né simile impatto sul territorio, dovendosi anche considerare che spesso “Le stazioni radio base, per esigenze di irradiazione del segnale, si sviluppano normalmente in altezza, tramite strutture metalliche, pali o tralicci, talora collocate su strutture preesistenti, su lastrici solari, su tetti, a ridosso di pali”, come è nel caso in esame in cui l'impianto è previsto a ridosso di una preesistente ciminiera; - nella sentenza di primo grado oggetto diretto della dichiarazione di disapplicazione è una disposizione (l'art. 83) contenuta nel regolamento edilizio comunale, essendosi da tempo ammesso “che il giudice amministrativo, in applicazione del principio della gerarchia delle fonti possa valutare direttamente, attraverso lo strumento della disapplicazione del regolamento, il contrasto tra provvedimento e legge, eventualmente annullando il provvedimento a prescindere dall'impugnazione congiunta del regolamento” (Cons. Stato, Sez. VI, 3 ottobre 2007, n.5098).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.8215 del 17/12/2009 - Relatore: Maurizio Meschino -
Presidente: Giuseppe Barbagallo

Sintesi: I limiti delle altezze, dettati per le costruzioni, non si applicano agli impianti di telefonia mobile, essendo stati posti per l'edificazione di strutture e manufatti aventi un rilievo urbanistico ed edilizio diverso da quello dei detti impianti, i quali non sviluppano normalmente volumetria o cubatura, se non limitatamente ai basamenti e alle cabine accessorie, e non determinano perciò ingombro visivo paragonabile a quello delle costruzioni né simile impatto sul territorio.

Estratto: «-questo Consiglio ha chiarito (Sez. VI, 7 giugno 2006, n. 3425) che i limiti delle altezze, dettati per le costruzioni, non si applicano agli impianti tecnologici di cui qui si tratta, essendo stati posti per l'edificazione di strutture e manufatti aventi un rilievo urbanistico ed edilizio diverso da quello dei detti impianti, i quali non sviluppano normalmente volumetria o cubatura, se non limitatamente ai basamenti e alle cabine accessorie, e non determinano perciò ingombro visivo paragonabile a quello delle costruzioni né simile impatto sul territorio, dovendosi anche considerare che spesso “Le stazioni radio base, per esigenze di irradiazione del segnale, si sviluppano normalmente in altezza, tramite strutture metalliche,

pali o tralicci, talora collocate su strutture preesistenti, su lastrici solari, su tetti, a ridosso di pali”, come è nel caso in esame in cui l’impianto è previsto a ridosso di una preesistente ciminiera;»

TAR PUGLIA, SEZIONE II BARI n.2472 del 26/10/2009 - Relatore: Francesca Petrucciani - Presidente: Pietro Morea

Sintesi: La disciplina comunale non può assoggettare gli impianti di telefonia ai limiti di altezza propri degli edifici.

Estratto: «In particolare sono stati individuati dalla giurisprudenza citata i seguenti principi applicativi:- dal punto di vista urbanistico, i Comuni possono incidere sulla collocazione delle antenne radio base, a condizione che la regolamentazione introdotta non abbia l'effetto di impedire in modo indiscriminato la loro installazione nell'ambito del territorio comunale, ovvero non la assoggetti a limiti non adeguati al fine della salvaguardia dei concomitanti interessi oggetto di tutela;- la disciplina comunale non può assimilare tout-court gli impianti in questione agli edifici sotto il profilo edilizio-urbanistico (ad es.: assoggettando i primi ai limiti di altezza o in tema di distanze propri dei secondi);- la medesima disciplina non può introdurre limiti procedurali ulteriori rispetto a quelli previsti dall'art. 87 del Codice delle comunicazioni elettroniche.»

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.632 del 20/03/2009 - Relatore: Roberta Ravasio - Presidente: Amedeo Urbano

Sintesi: I limiti di altezza previsti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. non sono applicabili agli impianti di telefonia mobile.

Estratto: «E’ fondata anche la censura relativa al contestato superamento della altezza consentita dalle NTA ed al contrasto con gli usi consentiti dal PRG.L’art. 86 D. L.vo 259/2003 ha infatti assimilato le infrastrutture delle reti pubbliche di comunicazione alle opere di urbanizzazione primaria di cui all’art. 16 D.P.R. 380/01, conseguendo da ciò la compatibilità delle relative opere con qualsiasi tipo di zonizzazione: sul punto esiste consolidata Giurisprudenza (ex multis: C.d.S. VI n. 4159/2005). Fatti salvi, comunque, nel caso di specie, i limiti derivanti dall’art. 5 del Regolamento, limiti contenuti in norme che in questa sede il Tribunale non può - per i motivi sovra esposti - annullare, né disapplicare, non venendo in considerazione una ipotesi di giurisdizione esclusiva.Per quanto riguarda i parametri edilizi previsti nelle norme Tecniche di Attuazione al PRG é poi condivisibile l’assunto della ricorrente, secondo il quale essi non possono essere applicati sic et simpliciter con riferimento agli impianti di che trattasi, che costituiscono una tipologia di opere completamente diverse rispetto a quelle per le quali sono state pensate e concepite le NTA.La sede per la individuazione degli specifici parametri da applicare alle infrastrutture di reti di telecomunicazione é evidentemente quella della approvazione del Regolamento comunale di cui all’art. 8 u.c. L. 36/2001: in assenza di specifiche previsioni nel Regolamento, o al limite nelle stesse NTA, la realizzazione di infrastrutture degli impianti di

telecomunicazione elettronica potrà avvenire prescindendo dalla applicazione dei parametri edilizi previsti dalla NTA.»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> ALTEZZE --> LIMITE DEGLI EDIFICI CIRCOSTANTI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.2469 del 14/05/2014 - Relatore: Andrea Migliozi - Presidente: Sandro Aureli

Sintesi: Ai fini dell'art. 8 d.M. 1444/1968, che disciplina le altezze massime degli edifici in relazione agli edifici preesistenti e circostanti, occorre fare riferimento all'altezza degli edifici limitrofi e non al più vasto ambito territoriale che identifica la zona.

Sintesi: La deroga al limite di altezza nelle ZTO B, che l'art. 8 d.M. 144/1968 circoscrive formalmente all'esistenza di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, trova applicazione anche in caso di edificio fatto oggetto di un accordo di tipo pubblicistico del tutto assimilabile ad un piano particolareggiato o ad una lottizzazione convenzionata.

Estratto: «Dunque l'art.8 del D.M. n.1444/68 nello stabilire le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali, prevede espressamente per le zone B, come quella qui in rilievo, che l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, "con l'eccezione di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con previsioni piano volumetriche". Premesso che ai fini della portata oggettiva della regola generale posta dalla suindicata norma occorre fare riferimento all'altezza degli edifici limitrofi e non al più vasto ambito territoriale che identifica la zona (Cons. Stato Sez. IV 2/11/2010 n.731), decisiva ai fini della soluzione della questione giuridica qui fatta valere è l'indagine volta a verificare se nella specie si rinvergono o meno le condizioni di fatto e di diritto previste dallo stesso art.8 nella sua ultima parte per l'operatività della ipotesi derogatoria pure ivi contemplata. Ebbene, rileva il Collegio che la vicenda all'esame è connotata da fatti e circostanze consacrati in atti formali che evidenziano la intervenuta instaurazione tra l'amministrazione pubblica e la parte privata di rapporti obbligatori e/o impegni reciproci aventi una rilevanza tale da poter dedurre l'esistenza di una disciplina urbanistica dell'area del tutto sostitutiva di un provvedimento formale di lottizzazione convenzionata. Questi, invero, i "fatti" rilevanti: a) il Comune di Roma e la Regione Lazio con delibere del 1972 e del 1975 facevano propria la proposta bonaria dell'E., l'allora dante causa delle attuali appellanti, di cedere tre quarti della superficie del terreno di sua proprietà (13.000mq) al Comune per far realizzare un erigendo edificio scolastico, a fronte, quale corrispettivo, della destinazione residenziale da assegnare ai rimanenti 4.000 mq dell'area de qua per una volumetria di 30.000 mc; b) l'impegno di cui sopra veniva trasfuso in un atto unilaterale d'obbligo a mezzo atto notarile del 14/3/1972 da parte dell'E. e a seguito di ciò il Comune otteneva la disponibilità dell'area dando attuazione al previsto intervento di edilizia scolastica; c) con deliberazione consiliare n.176 del 9/11/2000 il Comune in accoglimento della relativa osservazione confermava la vocazione edificatoria dell'area residua di 4.000 mq con l'attribuzione della destinazione urbanistica B2; d) con atto notarile del 25/10/2005 la Società N.E. succeduta nel bene all'E., cedeva l'area de qua al Comune a fronte del riconoscimento della destinazione residenziale

della porzione di 4.000 mq con la presentazione di un progetto di un erigendo fabbricato con allegate due tavole progettuali di cui una planovolumetrica relativa all'assetto dell'intera area. Quelle testé descritte costituiscono pattuizioni reciproche tra il Comune di Roma e la proprietà dell'area che hanno portato ad una concreta definizione del regime urbanistico dei terreni dell'area in questione di guisa che di fatto si è resa del tutto superflua la sottoscrizione di una convenzione formale fra le parti, essendosi comunque inverato il contenuto sostanziale di accordi reciprocamente intercorsi regolamentativi del regime urbanistico dei terreni de quibus, pienamente sostitutivi di un piano particolareggiato formalmente assente. In particolare in forza delle predette pattuizioni - la circostanza peraltro non è ex adverso contestata - l'area de qua deve ritenersi urbanizzata attraverso l'avvenuta realizzazione di opere e di servizi atti a soddisfare i bisogni della collettività e se così non può ritenersi necessaria la formale adozione di uno strumento urbanistico attuativo. Occorre allora prendere atto che nella specie si è inverata la condicio iuris richiesta per configurarsi l'ipotesi derogatoria prevista dall'ultima parte della disposizione di cui al citato art.8, non operando la regola del limite di altezza massima previsto dalla norma in parola, trattandosi di edificio fatto oggetto di un accordo di tipo pubblicistico del tutto assimilabile ad un piano particolareggiato o ad una lottizzazione convenzionata. Questo significa che l'addebito mosso dal Comune, costituito dalla presunta violazione del limite di altezza in questione non sussiste e non può quindi tale contestazione essere assunta a base dell'adottato provvedimento di annullamento parziale dei permessi di costruire n.696/06 e 908/08, venendo altresì travolti, a valle del procedimento - madre costituito dall'avvenuto (illegittimo) esercizio dello ius poenitendi, il provvedimento ripristinatorio inizialmente adottato e la sanzione pecuniaria in via sostitutiva pure successivamente irrogata a carico della parte appellante.»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.424 del 23/03/2012 - Relatore: Angelo Vitali - Presidente: Santo Balba

Sintesi: Qualora lo strumento urbanistico comunale prescriva che, in una determinata z.t.o., l'altezza massima degli edifici di nuova costruzione non possa superare la media dell'altezza di quelli preesistenti circostanti, tale media non può che limitarsi ai soli edifici limitrofi a quello costruendo e non a tutti quelli esistenti nella stessa sottozona urbanistica.

Estratto: «Nel merito, appare dirimente la definizione della nozione di edilizia circostante, la cui consistenza (se prevalentemente a due o più piani) l'art. 20a) del P.R.G. prende a riferimento per ammettere o vietare in sottozona B1 la sopraelevazione di un piano degli edifici ad un solo piano esistenti (doc. 3 delle produzioni 12.11.2010 di parte comunale). Il ricorrente censura la nozione di "edilizia circostante" adottata dalla p.a., che, se limitata ai soli edifici confinanti, sarebbe eccessivamente restrittiva e non troverebbe riscontro in alcuna disposizione urbanistico-edilizia, né in alcun orientamento giurisprudenziale. La censura è infondata. La citata norma del P.R.G. riprende la corrispondente disposizione dell'art. 8 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, che, in tema di altezze massime degli edifici in zone B, stabilisce che esse non possono "superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti", con la sola eccezione - non rilevante nel caso di specie - di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche,

suoli che rendeva gli stessi edificabili sia pure per la specifica destinazione artigianale e industriale sopra indicata (cfr. sul punto Cass. 14 febbraio 2012 n. 3062, 28 gennaio 2010 n. 1890, 31 ottobre 2007 n. 22961, tra altre). In tale contesto, già in base allo strumento urbanistico del P.R.G., sia alla data del vincolo preordinato alla espropriazione che a quella del decreto ablatorio, anche in ragione del P.I.P. le aree indicate erano legalmente e di fatto edificabili (con la giurisprudenza citata, cfr. pure S.U. 30 novembre 2006 n. 25506). Tale destinazione in fatto emergeva dall'esistenza di quattro insediamenti siti in zona, con destinazione all'artigianato o all'industria, per cui i primi due motivi di ricorso sono infondati e da rigettare, essendosi esattamente qualificate come edificabili le aree oggetto di causa e dovendosi presumere che il prezzo di esse si sia determinato in base agli indici medi di edificabilità dei terreni regolati dal P.I.P. anche per le superfici destinati a servizi pubblici o strade, come sembra fossero quelle espropriate oggetto di causa (Cass. 5 settembre 2008 n. 22421 e 22 novembre 2010 n. 23584, questa ultima relative ad aree site in zona P.E.E.P.).»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> SAGOMA

TAR CALABRIA, SEZIONE REGGIO CALABRIA n.837 del 05/08/2015 - Relatore: Roberto Politi - Presidente: Roberto Politi

Sintesi: Per sagoma di una costruzione deve intendersi la conformazione planovolumetrica della stessa ed al suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, riguardando il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti, restandone escluse le sole aperture che non prevedono superfici sporgenti.

Estratto: «In punto di fatto, dal verbale di accertamento della Polizia Giudiziaria del 5 febbraio 2010 e dai reperti fotografici allegati, emerge la presenza di difformità suscettibili di qualificazione come varianti essenziali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001. A tale riguardo si sottolinea che la copertura a tetto si è rivelata difforme dal progetto assentito in quanto l'altezza del colmo, originariamente prevista in mt 3,00 è risultata di mt. 3,20, invece alla gronda la misura autorizzata era di mt. 1,35 mentre al controllo era di mt. 2,00 (tale difformità integrando una rilevante modificazione della sagoma e della cubatura del fabbricato, con riveniente variazione dell'altezza complessiva dell'edificio. È opportuno rammentare, in argomento, come per sagoma di una costruzione debba intendersi la conformazione planovolumetrica della stessa ed al suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, riguardando il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti, restandone escluse le sole aperture che non prevedono superfici sporgenti.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.20846 del 20/05/2015 - Relatore: Vincenzo Pezzella - Presidente: Aldo Fiale

Sintesi: Il concetto di prospetto non va confuso con quello di sagoma: quest'ultima deve intendersi la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro,

considerato in senso verticale ed orizzontale, così che solo le aperture che non prevedano superfici sporgenti vanno escluse dalla nozione di sagoma.

Sintesi: La modifica di prospetti attiene alla facciata dell'edificio, per cui non va confusa e compresa nel concetto di sagoma, che indica la forma della costruzione complessivamente intesa, ovvero il contorno che assume l'edificio. I prospetti, in altri termini, costituiscono un quid pluris rispetto alla sagoma, attenendo all'aspetto esterno, e quindi al profilo estetico-architettonico dell'edificio.

Estratto: «Il concetto di prospetto non va confuso con quello di sagoma. Questa Corte di legittimità ha in più occasioni sottolineato come per sagoma debba intendersi la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro, considerato in senso verticale ed orizzontale, così che solo le aperture che non prevedano superfici sporgenti vanno escluse dalla nozione stessa di sagoma (cfr questa sez. 3, n. 19034 del 18.3.2004, Calzoni, rv. 228624). Coerentemente con quanto afferma sul punto anche la giurisprudenza amministrativa (cfr. TAR Puglia, Bari, sez. 3, 22.7.2004, n. 3210) la modifica di prospetti attiene alla facciata dell'edificio, per cui non va confusa e compresa nel concetto di sagoma, che indica la forma della costruzione complessivamente intesa, ovvero il contorno che assume l'edificio. I prospetti, in altri termini, costituiscono un quid pluris rispetto alla sagoma, attenendo all'aspetto esterno, e quindi al profilo estetico-architettonico dell'edificio. La chiusura di preesistenti finestre e la loro apertura in altre parti, l'apertura di balconi in luogo di finestre, così come l'allargamento del portone di ingresso, essendo relativi al prospetto, non afferiscono al concetto di sagoma. Pertanto un intervento di ristrutturazione edilizia come quello del caso che ci occupa, che ha visto una parziale demolizione e successiva ricostruzione del manufatto, mantenendo le medesime dimensioni di quello preesistente (e quindi la sua sagoma), ma comportando lo spostamento di una finestra dal lato est - dove veniva chiusa - al lato nord - dove veniva aperta - (e quindi modifica dei prospetti) necessitava di permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 10, comma 1, lett. c).»

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.1021 del 12/06/2014 - Relatore: Rosalia Messina - Presidente: Maurizio Nicolosi

Sintesi: Il concetto di “sagoma” è da intendersi come la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti.

Estratto: «13 -La nozione di «ristrutturazione edilizia» ci è fornita dall'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR n. 380 del 2001 che, per quel che qui rileva, ricomprende in essa anche gli interventi “consistenti nella demolizione e ricostruzione” di fabbricati esistenti, purché la ricostruzione avvenga “con la stessa volumetria e sagoma” dell'edificio demolito. Quello richiamato è il testo dell'art. 3 cit. successivo al d.lgs. n. 301 del 2002, la sua versione originaria essendo ancora più restrittiva, giacché rientravano negli interventi di «ristrutturazione edilizia» solo “quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi, area di sedime e

caratteristiche dei materiali, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica". In ogni caso, anche nel testo successivo al 2002, rientrano nella «ristrutturazione edilizia» solo gli interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino il vincolo di "volume" e "sagoma". È solo con l'art. 30 del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 che il legislatore ha espunto dall'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR n. 380 del 2001 il riferimento alla "sagoma", lasciando in quella norma solo la menzione del vincolo di "volume", ma si tratta di normativa non rilevante al fine del presente giudizio, giacché ai sensi del suo comma 6, le disposizioni dell'art. 30 cit. si applicano dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge, cioè dall'entrata in vigore della legge 9 agosto 2013, n. 98, quindi successivamente all'emanazione del provvedimento oggetto del presente giudizio. D'altra parte, con riferimento al periodo anteriore a decreto-legge n. 69 del 2013 (o meglio alla sua conversione in legge), il vincolo della "sagoma" al fine di poter ricondurre un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione alla «ristrutturazione edilizia» era del tutto cogente anche per il legislatore regionale, come ha chiarito la Corte costituzionale nella sentenza 23 novembre 2011, n. 309, che ha dichiarato illegittima una previsione della legislazione regionale della Lombardia che definiva come ristrutturazione edilizia interventi di demolizione e ricostruzione senza il vincolo della sagoma. Nella legislazione regionale della Toscana, ai sensi dell'art. 79, comma 2, lett. d) della legge n. 1 del 2005 si ha «ristrutturazione edilizia» in caso "demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"; ai sensi invece dell'art. 78, comma 1, lett. h) della stessa legge regionale n. 1 del 2005 si ha «sostituzione edilizia» in presenza di interventi di "demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione". Dunque la categoria della «sostituzione edilizia», estranea alla disciplina statale, ricomprende interventi non riconducibili alla nozione di «ristrutturazione edilizia» e che costituiscono, sia nella legislazione statale che in quella regionale, interventi di nuova edificazione. 14 – Risulta quindi rilevante, alla luce della normativa applicabile nel presente giudizio, il concetto di "sagoma", giacché la sua modificazione comporta, con riferimento agli interventi di demolizione e ricostruzione, il passaggio dall'istituto della «ristrutturazione edilizia» a quello della «sostituzione edilizia». Quanto al concetto di "sagoma", essa è da intendersi, secondo l'insegnamento giurisprudenziale, come la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti (cfr. Cons. Stato, Sez. 6^a, 15 marzo 2013, n. 1564; Corte cost. 23 novembre 2011, n. 309; Cass. Pen., sez. 3^a, 9 ottobre 2008, 38408 e 6 febbraio 2001, n. 9427). Avendo riguardo a tale concetto non par dubbio che nella specie l'edificio progettato e autorizzato con il provvedimento gravato comporti, rispetto a quello demolito, una modificazione di sagoma, risultando ciò dagli elaborati progettuali versati in atti e dagli stessi rilievi delle parti negli atti di giudizio. In particolare è evidente il diverso disegno e le diverse caratteristiche che il nuovo edificio assume rispetto al vecchio se si tiene conto del passaggio da una copertura tradizionale a falde inclinate ad una copertura del nuovo edificio

con andamento semicircolare, delle modifiche degli aggetti e dei prospetti e scale di accesso (ammesse anche dalla controinteressata), del rialzamento del colmo della copertura di 80 cm misurati esternamente (ammesso dalla controinteressata). La diversità di sagoma, con riferimento al primo piano, è stata accertata anche nella svolta verificazione (pagg. 16 e 19 della relazione finale; il verificatore, con riferimento al primo piano, afferma che è stato totalmente reimpostato “cambiandone completamente perimetro e sagoma”), il che conforta le svolte considerazioni. Ne discende che la “sagoma” del nuovo progettato edificio, da valutarsi come intervento unitario, è sicuramente variata, il che esclude la sua riconducibilità alla «ristrutturazione edilizia» e il suo qualificarsi come «sostituzione edilizia», il che comporta la configurazione dell'intervento stesso come nuova costruzione e non già come intervento sostanzialmente conservativo della pregressa edificazione, con le conseguenze che ne discendono»

TAR BASILICATA n.361 del 21/06/2013 - Relatore: Pasquale Mastrantuono - Presidente: Michele Perrelli

Sintesi: La sagoma, cioè il perimetro verticale ed orizzontale e/o il contorno che viene ad assumere l'edificio, è una cosa diversa dai prospetti, che consistono nelle aperture sulla sagoma del fabbricato, cioè sulle pareti esterne, senza superfici sporgenti.

Estratto: «Al riguardo, va rilevato che per le ristrutturazioni edilizie modificative dei prospetti (nella specie: chiusura delle preesistenti finestre e loro apertura in altre parti, nonché allargamento del portone di ingresso), l'art. 10, comma 1, lett. c), DPR n. 380/2001 prescrive il permesso di costruire. Inoltre, l'art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380/2001 statuisce che gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche se consistenti nella demolizione e ricostruzione di un intero immobile, devono essere realizzati “con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”. Ma la sagoma, cioè il perimetro verticale ed orizzontale e/o il contorno che viene ad assumere l'edificio, è una cosa diversa dai prospetti, che consistono nelle aperture sulla sagoma del fabbricato, cioè sulle pareti esterne, senza superfici sporgenti (cfr. TAR Bari Sez. III Sent. n. 54 del 14.1.2013; TAR Bologna Sez. I Sent. n. 787 del 28.12.2012; TAR Milano Sez. II Sent. n. 2232 del 5.9.2012; TAR Lecce Sez. I Sent. n. 232 del 21.1.2003; TAR Basilicata Sent. n. 628 del 17.10.2002; Cass. Pen. Sez. III Sent. n. 8303 del 9.2.2006; CONTRA TAR Napoli Sez. IV Sent. n. 9951 del 21.8.2008; TAR Bari Sez. III Sent. n. 3210 del 22.7.2004, secondo cui le superfici aggettanti, come per es. i balconi, non possono essere configurate come modifiche della sagoma).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.1564 del 15/03/2013 - Relatore: Maurizio Meschino - Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: Per "sagoma" di un edificio si intende la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti.

Estratto: «2.2. La definizione della “sagoma” di un edificio accolta dal primo giudice, quale “conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti”, è quella consolidata in giurisprudenza, anche penale (cfr. Cass., III: 9 ottobre 2008, n. 38408; 6 febbraio 2001, n. 9427), e da ultimo ripresa dalla Corte costituzionale (sentenza 23 novembre 2011, n. 309) a proposito della stessa l.r. Lombardia n. 12 del 2005.»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> TRASLAZIONE VOLUMETRICHE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.7408 del 28/03/2014 - Relatore: Sergio Di Amato - Presidente: Salvatore Salvago

Sintesi: L'astratta possibilità di una cessione della potenzialità volumetrica di un'area, non consegue automaticamente all'edificabilità legale dell'area, in quanto esige una verifica in concreto da parte dell'amministrazione comunale delle condizioni che rendono possibile la cessione di cubatura.

Estratto: «La congruenza della motivazione non è, d'altro canto, messa in dubbio dalla mancata considerazione delle osservazioni dei consulenti di parte sul valore attribuibile all'area in virtù dell'astratta possibilità di una cessione della sua potenzialità volumetrica. Una tale possibilità, infatti, non consegue automaticamente alla edificabilità legale dell'area, in quanto esige una verifica in concreto da parte dell'amministrazione comunale delle condizioni che rendono possibile la cessione di cubatura, non desumibile dall'indimostrata affermazione che di tale cessione avrebbe goduto la Cooperativa Edilizia Solidarietà.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II BRESCIA n.200 del 08/02/2012 - Relatore: Mara Bertagnolli - Presidente: Giorgio Calderoni

Sintesi: In ipotesi di area edificabile, nella determinazione del valore di mercato, occorre considerare l'eventuale traslazione della volumetria su altra e diversa area del proprietario; tale circostanza non può che diminuire il valore di mercato del terreno, fino a parificarlo, sostanzialmente, a quello delle aree agricole.

Estratto: «Le aree con “destinazione a impianti sportivi all’interno del perimetro di Piano attuativo residenziale”, infine, non possono nemmeno esse essere sottratte alla qualificazione come edificabili, proprio in ragione della loro inclusione nel perimetro del piano attuativo stesso. Ciononostante, nella determinazione del loro valore di mercato, che, si ribadisce, deve essere effettuata con riferimento al momento attuale (o meglio al momento in cui avverrà l’adozione dell’atto di acquisizione), non si potrà trascurare che lo stesso è sicuramente influenzato dalla circostanza per cui il piano attuativo approvato alcuni mesi dopo l’occupazione risulta (e non è stato fornito alcun principio di prova contrario) aver traslato la potenzialità edificatoria collegata a tale area su altra di proprietà delle odierne ricorrenti. Nella quantificazione del risarcimento del danno, quindi, per la porzione di proprietà occupata allora soggetta a tale destinazione, il Comune dovrà verificare se, al