

STANDARDS URBANISTICI

rassegna
 di giurisprudenza
 2009-2017

edilizia urbanistica

STANDARDS URBANISTICI

rassegna di giurisprudenza
2009-2017

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di sintesi ed estratti giurisprudenziali in materia di **standards urbanistici**, tratti da pronunce recensite dalla rivista telematica Urbium.it, appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017.

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 © 2018 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: gennaio 2018 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-231-4 - codice: JRE138 - nic: 299 -Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 RDC 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.

COMUNITÀ EUROPEA ED ENTI TERRITORIALI --> POTESTÀ LEGISLATIVA --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCE DI TRENTO E BOLZANO --> STANDARDS

TRIBUNALE REGIONALE DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA, SEZIONE AUTONOMA PER LA
PROVINCIA DI BOLZANO n.164 del 30/04/2009 - Relatore: Terenzio Del Gaudio - Presidente:
Marina Rossi Dordi

Sintesi: **Gli standards edilizi previsti dal D.M. 1444/1968, in seguito all'abrogazione della
L.P. 6/1970 ad opera della L.P. 13/1997, non sono più applicabili in provincia di Bolzano.**

Estratto: «Per quanto attiene, infine, alla richiesta, avanzata dai ricorrenti, di disapplicazione
dell'art. 11, comma 3, numero 4, delle norme di attuazione del P.U.C. di Merano (che
prevede che la distanza tra edifici confinanti in caso di edifici accessori già esistenti è di 5
metri), atteso che tale disposizione si porrebbe in contrasto con gli standard edilizi previsti
dal D.M. 2.4.1968, n. 1444, questo Tribunale ha già avuto modo di affermare che, dopo
l'abrogazione della L.P. n. 6/1970 ad opera dell'art. 134 della L.P. n. 13/1997, gli standard
edilizi previsti dal D.M. 2.4.1968, n. 1444 non sono più applicabili in provincia di Bolzano (cfr.
T.R.G.A. Bolzano, n. 373 del 5.8.2004, C.d.S., Sez. IV, n. 512 del 30.1.2009).»

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> PARCHEGGI --> PARCHEGGI- STANDARD

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5419 del 22/11/2017 - Relatore: Oberdan Forlenza -
Presidente: Vito Poli

Sintesi: **Mentre gli spazi di parcheggio di cui all'art. 41 quinquies della legge n. 1150 del
1942 costituiscono aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione di standard, quelli
di cui al successivo art. 41-sexies sono qualificati come aree private pertinenziali alle nuove
costruzioni e come tali escluse (ex art. 3, comma 2, lett. d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444)
dal computo del calcolo della misura degli standards.**

Estratto: «Sia gli standard ex art. 5 D.M. 1444/1968, sia le aree da destinare a parcheggio, ai
sensi dell'art. 41-sexies l. n. 1150/1942, devono essere considerate come "non disponibili",
ai fini di una successiva edificazione, laddove già considerate (ovvero laddove avrebbero
dovuto essere considerate), ai fini della realizzazione di precedenti costruzioni. Come è noto,
l'art. 5 D.M. cit. prevede che, nelle zone A) e B), a fronte di 100 mq. di superficie lorda di
pavimento di edifici previsti, devono corrispondere almeno 40 mq di superficie da destinare
a parcheggio, e ciò in aggiunta ai parcheggi previsti dall'art. 18 l. n. 765/1967, e sempre che
"siano previste adeguate attrezzature integrative" (dovendosi altrimenti calcolare 80 mq). A
sua volta, l'art. 41-sexies citato (introdotto nella l. n. 1150/1942 proprio dall'art. 18 l. n.
765/1967), prevede che "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle

costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione".Come la giurisprudenza ha già avuto modo di osservare (Cons. Stato, sez. V, 4 novembre 2014 n. 5444; sez. IV, 6 gennaio 2013 n. 32), la disposizione contenuta nel predetto art. 41-sexies "...opera come norma di relazione nei rapporti privatistici e come norma di azione nel rapporto pubblicistico con la p.a., non potendo quest'ultima autorizzare nuove costruzioni che non siano corredate di dette aree, giacché l'osservanza della norma costituisce condizione di legittimità della concessione edilizia, e spettando esclusivamente alla stessa p.a. l'accertamento della conformità degli spazi alla misura proporzionale stabilita dalla legge e della idoneità a parcheggio delle aree, con la conseguenza che il trasferimento del vincolo di destinazione su aree diverse da quelle originarie può avvenire soltanto mediante il rilascio di una concessione in variante" (Cass. civ., sez. II, 13 gennaio 2010, n. 378), chiarendosi anche che, mentre gli spazi di parcheggio di cui all'art. 41 quinquies della legge n. 1150 del 1942 costituiscono aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione di standard, quelli di cui al successivo art. 41-sexies sono qualificati come aree private pertinenziali alle nuove costruzioni e come tali escluse (ex art. 3, comma 2, lett. d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444) dal computo del calcolo della misura degli standards".»

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.184 del 06/02/2017 - Relatore: Giovanni Ricchiuto - Presidente: Rosaria Trizzino

Sintesi: Gli standard a parcheggio e verde, di cui al D.M.1444, hanno natura pubblica e le relative aree devono essere reperite obbligatoriamente in quantità variabile a seconda della destinazione e cedute al Comune, costituendo un parametro essenziale per la quantificazione del carico urbanistico. Mentre la sosta c.d. residenziale delle singole unità immobiliari, disciplinata dalla L. n.122/89 (c.d. Legge Tognoli) che prevede l'obbligo di parcheggi privati per le nuove costruzioni, ed applicabile anche agli esercizi commerciali che insistono su una determinata area, attiene ai parcheggi privati di cui all'articolo 9 della L. 122 del 1989, che sono di proprietà privata, riservati agli abitanti delle unità residenziali e sono asserviti all'immobile con vincolo di pertinenzialità.

Estratto: «2.2 Gli standard a parcheggio e verde, di cui al D.M.1444, hanno natura pubblica e le relative aree devono essere reperite obbligatoriamente in quantità variabile a seconda della destinazione e cedute al Comune, costituendo un parametro essenziale per la quantificazione del carico urbanistico.La L. n.122/89 (c.d. Legge Tognoli), al contrario, si riferisce alla sosta c.d. residenziale delle singole unità immobiliari, disciplina quest'ultima che, nel prevedere l'obbligo di parcheggi privati per le nuove costruzioni, è applicabile anche agli esercizi commerciali che insistono su una determinata area (T.A.R. Campania Salerno Sez. II, 26-05-2011, n. 1008).Si consideri, inoltre, che i parcheggi privati di cui all'articolo 9 della L. 122 del 1989, sono di proprietà privata, riservati agli abitanti delle unità residenziali e sono asserviti all'immobile con vincolo di pertinenzialità.Al contrario, i parcheggi di cui alla sosta di relazione fanno riferimento ad un'area pubblica al fine di destinare l'occupazione di una determinata superficie in conseguenza dell'utilizzo di una determinata area.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.4301 del 04/03/2016 - Relatore: Emilio Migliucci -
Presidente: Vincenzo Mazzacane

Sintesi: La L. 28 novembre 2005, n. 246, art. 12, comma 9, che ha modificato la L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 sexies, ed in base al quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, non ha effetto retroattivo, né natura imperativa; ne consegue che la disciplina anteriore, di cui alla citata L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, con cui si attribuisce al soggetto che abita stabilmente l'unità immobiliare sita nell'edificio un diritto reale d'uso sullo spazio destinato a parcheggio interno, che non ecceda il limite ivi prescritto, trova applicazione nei casi in cui, al momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina, risultino già stipulati gli atti di vendita delle singole unità immobiliari.

Estratto: «5.1. Con il quinto motivo i ricorrenti, dopo avere proceduto alla ricostruzione normativa ed interpretativa della fattispecie prevista dalla L. n. 1140 del 1942, art. 41 sexies, deducono che tale norma era stata modificata con efficacia retroattiva dalla L. n. 266 del 2005, art. 12, comma 9, che, a stregua anche della precedente normativa (in particolare L. n. 47 del 1985, art. 26), aveva natura interpretativa e non innovativa. Evidenzia che era stata, infine, affermata la prescrittibilità del diritto reale di uso che in ogni caso era stato usucapito dai ricorrenti. Peraltro, ove non fosse accolta tale tesi, la norma sarebbe incostituzionale, con riferimento agli artt. 2, 3, 10, 11, 41, 42 e 117 Cost.; richiama al riguardo le previsioni di cui all'art. 1 Protocollo addizionale Convenzione salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali e la giurisprudenza CEDU in tema di occupazione acquisitiva e sanante, laddove era stato affermato che il principio di legalità in tema di privazione del diritto di proprietà postula la esistenza di norme di diritto sufficientemente accessibili, precise e prevedibili. Nella specie, la norma si limita a stabilire il rapporto di 1 mq. per ogni venti metri cubi di costruzione da adibire a parcheggio senza prevedere il diritto di uso, il cui riconoscimento determina la privazione del diritto di proprietà. 5.2. Il motivo è infondato. In primo luogo, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, la L. 28 novembre 2005, n. 246, art. 12, comma 9, che ha modificato la L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 sexies, ed in base al quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, non ha effetto retroattivo, né natura imperativa; ne consegue che la disciplina anteriore, di cui alla citata L. n. 1150 del 1942, art. 41 sexies, con cui si attribuisce al soggetto che abita stabilmente l'unità immobiliare sita nell'edificio un diritto reale d'uso sullo spazio destinato a parcheggio interno, che non ecceda il limite ivi prescritto, trova applicazione nei casi in cui, al momento dell'entrata in vigore della nuova disciplina, risultino già stipulati gli atti di vendita delle singole unità immobiliari (Cass., 9090/2012; 4264/2006); b) la prescrizione e l'usucapione del diritto reale di uso sono questioni nuove e, come tali inammissibili, non risultando trattate dalla sentenza impugnata; c) la denunciata contrarietà al principio di legalità in tema di privazione del diritto di proprietà è insussistente, posto che la esistenza del diritto reale di uso a favore degli acquirenti di unità immobiliari si fonda sulla norma di cui all'art. 41 sexies cit., secondo quella che è la consolidata interpretazione datane dal Giudice di legittimità e che costituisce il diritto vivente. Ed invero, il diritto di proprietà nasce conformato dalla limitazione legale derivante dalla (inderogabile) destinazione dell'area a parcheggio nei limiti di legge e del provvedimento amministrativo, con la conseguente nullità delle clausole contrarie intercorse fra il costruttore e gli acquirenti. Al riguardo, va ricordato che è stata ritenuta

manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 con riferimento agli artt. 3, 23, 41 e 42 Cost., in quanto la norma limiterebbe la facoltà del proprietario di disporre della cosa e comporterebbe un sacrificio del diritto del privato, nel pubblico interesse, senza corrispettivo: infatti detta norma, nel disporre che nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbano essere riservati appositi parcheggi, pone un limite al diritto di proprietà per il perseguimento di un pubblico interesse, conformemente a quanto previsto dall'art. 42 Cost.; né il vincolo così creato comporta un parziale sacrificio del diritto di proprietà, atteso che il venditore, nello stabilire il prezzo delle costruzioni, normalmente tiene conto anche del valore dell'area destinata a parcheggio (Cass. 11629/1992; 6365/1987).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.5444 del 04/11/2014 - Relatore: Carlo Saltelli - Presidente: Mario Luigi Torsello

Sintesi: Mentre gli spazi di parcheggio di cui all'art. 41 quinquies della legge n. 1150 del 1942 costituiscono aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione d standard, quelli di cui al successivo art. 41 sexies sono qualificati come aree private pertinenziali alle nuove costruzioni e come tali escluse (ex art. 3, comma 2, lett. d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444) dal computo del calcolo della misura degli standards.

Estratto: «Del resto, diversamente da quanto dedotto dall'appellante, nella nozione di nuova costruzione di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, rientrano non solo l'edificazione di un manufatto su un'area libera, ma anche gli interventi di ristrutturazione che, come nel caso di specie, anche in ragione dell'entità delle modifiche apportate al volume ed alla collocazione del fabbricato, rendono l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente (Cass. civ., sez. II, 3 marzo 2008, n. 5741; così anche Cons. St., sez. VI, 12 aprile 2013, n. 1995).E' stato anche precisato che la disposizione contenuta nel predetto art. 41 sexies "...opera come norma di relazione nei rapporti privatistici e come norma di azione nel rapporto pubblicistico con la p.a., non potendo quest'ultima autorizzare nuove costruzioni che non siano corredate di dette aree, giacché l'osservanza della norma costituisce condizione di legittimità della concessione edilizia, e spettando esclusivamente alla stessa p.a. l'accertamento della conformità degli spazi alla misura proporzionale stabilita dalla legge e della idoneità a parcheggio delle aree, con la conseguenza che il trasferimento del vincolo di destinazione su aree diverse da quelle originarie può avvenire soltanto mediante il rilascio di una concessione in variante" (Cass. civ., sez. II, 13 gennaio 2010, n. 378), chiarendosi anche che, mentre gli spazi di parcheggio di cui all'art. 41 quinquies della legge n. 1150 del 1942 costituiscono aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione d standard, quelli di cui al successivo art. 41 sexies sono qualificati come aree private pertinenziali alle nuove costruzioni e come tali escluse (ex art. 3, comma 2, lett. d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444) dal computo del calcolo della misura degli standards (Cons. St., sez. IV, 8 gennaio 2013, n. 32).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.2821 del 30/05/2014 - Relatore: Sergio De Felice - Presidente: Filippo Patroni Griffi

Sintesi: La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti solo se realizzati nel sottosuolo per l'intera altezza mentre la realizzazione di autorimesse e parcheggi, non totalmente al di sotto del piano naturale di campagna, è soggetta alla disciplina urbanistica dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra.

Estratto: «E' vero che in linea di principio la costruzione di un parcheggio, benché interrato, determina inevitabilmente una rilevante alterazione dello stato dei luoghi, anche a considerare tutte le opere di mitigazione dell'impatto ambientale studiate e ipoteticamente realizzabili (così Cons. Stato, VI, 2 settembre 2013, n.4348).Dal punto di vista del titolo paesaggistico, oltre che edilizio, gli interventi in variazione essenziale sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire, quando sono realizzati, come nella specie, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, con conseguente applicabilità dell'art. 31, d.P.R. n.380 del 2001.E' vero però che nella fattispecie le amministrazioni in questione hanno motivato i loro atti negativi di autotutela proprio sulla base di un presunto aumento di volume e quindi della rilevanza esterna della costruzione, sottolineando come il preventivo assenso positivo fosse stato condizionato al totale interramento, mentre tale prescrizione sarebbe stata poi violata.Al contrario, dalle circostanze di fatto e dagli atti a disposizione, si evince che tale limite della irrilevanza esterna, con il mantenimento dell'interramento totale, sia stato rispettato.D'altronde, in generale, è importante il rispetto dell'esigenza rappresentata dall'art. 9, l. 24 marzo 1989 n. 122, che consente di realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, solo se essi sono realizzati nel sottosuolo per l'intera altezza - regola nella specie in sostanza rispettata - pur ritenendo che tale regola, ponendosi in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, sia di stretta interpretazione e di rigorosa applicazione, mentre la realizzazione di autorimesse e parcheggi, non totalmente al di sotto del piano naturale di campagna, sarebbe soggetta alla disciplina urbanistica dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra (tra tante, Consiglio di Stato sez. IV, 16 aprile 2012, n. 2185).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.1995 del 12/04/2013 - Relatore: Claudio Boccia - Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: L'art. 41-sexties l. 1150/1942 dispone misure quantitative degli spazi a parcheggio, senza statuire alcuna formalità in ordine alla localizzazione delle aree da asservire, onde i parcheggi possono essere realizzati sia in luoghi esterni all'edificio sia al suo piano terreno e perfino in aree esterne, anche se non strettamente adiacenti al fabbricato.

Estratto: «11. Con il terzo motivo, l'appellante rileva che - trattandosi di un'opera sottoposta a permesso di costruire - si sarebbero dovuti riservare appositi spazi per parcheggi, così come previsto dalla vigente normativa.11.1. Il motivo è fondato.Osserva il Collegio che le opere edilizie di cui è causa, pur non necessitando per quanto detto al precedente n. 5.2. del permesso di costruire, hanno comportato un obiettivo aggravio del carico urbanistico, attesa la ristrutturazione subita dall'immobile originariamente disabitato e inagibile. Da ciò deriva l'equiparabilità, ai soli fini della riserva di spazio da destinare a parcheggio pertinenziale, di tali opere a quelle di cui all'art. 41 sexies della l. n. 1150 del 1942.Ritiene il Collegio che il medesimo art. 41 sexies, come modificato dalla legge n. 122 del 1989, trova applicazione

ha consentito al Collegio il pieno approfondimento del problema. Si aggiunga ancora, da ultimo, che il riconoscimento della possibilità di edificazione senza reperimento di standard adeguati – o senza la loro monetizzazione – finirebbe per creare una serie di rilevanti problemi nella gestione del territorio, che potrebbero anche paradossalmente frustrare le finalità di «massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico presente nel territorio lombardo», pure poste a base della LR 13/2009, al suo art. 1. In conclusione, il primo mezzo di ricorso deve rigettarsi.»

PIANIFICAZIONE --> VARIANTE URBANISTICA --> RISPETTO DEGLI STANDARDS --> MOTIVAZIONE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4748 del 13/10/2017 - Relatore: Nicola D'Angelo - Presidente: Paolo Troiano

Sintesi: **Una variante urbanistica che disponga uno scostamento minimo dagli standard di cui al DM n. 1444 del 1968 non necessita di una motivazione rafforzata.**

Estratto: «Sussiste quindi un sovradimensionamento contenuto nella variante impugnata, che si discosta minimamente dagli standard di cui al DM n. 1444 del 1968, laddove quest'ultimo prevede il rapporto 18 mq/ab. e 2,5 mq abitante per parcheggi mentre, come detto, il rapporto nella variante è di 18,51 mq/ab. e 2,56 mq./ab. per i parcheggi. Con la conseguenza che tale discostamento minimo non necessita di una motivazione rafforzata (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 1° marzo 2010, n. 1176).»

PROCEDURA --> DISCREZIONALITÀ DELLA P.A. --> NELLE SCELTE URBANISTICHE --> STANDARD

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.1307 del 04/11/2017 - Relatore: Mauro Pedron - Presidente: Roberto Politi

Sintesi: **L'individuazione delle aree a standard per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale può incorrere nei vizi di irragionevolezza o di difetto di proporzionalità, qualora vi sia un evidente errore nella ricognizione dei bisogni della collettività. Non è però automaticamente qualificabile come sintomo dei suddetti vizi il superamento della dotazione minima prevista da norme di legge. In realtà, anche una dotazione molto superiore a quella minima può essere legittimamente programmata dagli strumenti urbanistici, in quanto la discrezionalità pianificatoria può certamente porsi obiettivi di qualità ambiziosi, da realizzare in un ampio intervallo temporale. Il punto decisivo diventa quindi l'utilità delle singole attrezzature, e la correttezza della localizzazione delle stesse.**

Estratto: «(a) occorre premettere che i cambi di orientamento nella pianificazione rientrano in una sfera di ampia discrezionalità. La reformatio in peius non richiede una motivazione

analitica per ogni singola proprietà che subisca il ridimensionamento dei diritti edificatori (o la perdita della prospettiva di acquisire diritti edificatori in futuro). Le innovazioni non possono però essere arbitrarie. È sempre necessario che il disegno alla base della nuova disciplina urbanistica sia complessivamente ragionevole, e che i sacrifici imposti ai proprietari siano proporzionati alle finalità dichiarate e idonei ad assicurare protezione a un interesse pubblico chiaramente descritto; (b) l'individuazione delle aree a standard per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale può incorrere nei vizi di irragionevolezza o di difetto di proporzionalità, qualora vi sia un evidente errore nella ricognizione dei bisogni della collettività. Non è però automaticamente qualificabile come sintomo dei suddetti vizi il superamento della dotazione minima prevista da norme di legge. In realtà, anche una dotazione molto superiore a quella minima può essere legittimamente programmata dagli strumenti urbanistici, in quanto la discrezionalità pianificatoria può certamente porsi obiettivi di qualità ambiziosi, da realizzare in un ampio intervallo temporale. Il punto decisivo diventa quindi l'utilità delle singole attrezzature, e la correttezza della localizzazione delle stesse;»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.266 del 02/01/2017 - Relatore: Stefano Celeste Cozzi
- Presidente: Mario Mosconi

Sintesi: Le scelte contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica non necessitano di particolare motivazione diversa da quella evincibile dalla relazione generale di accompagnamento al piano, salvo che ricorrano particolari ipotesi fra cui quella di sovradimensionamento degli standard.

Sintesi: In caso di sovradimensionamento degli standard, l'Amministrazione è tenuta ad offrire una motivazione rafforzata che illustri le ragioni per le quali si è deciso di prevedere una dotazione di standard superiore a quella minima fissata dalla legge; a tal fine, tuttavia, non è necessaria una motivazione puntuale che riguardi le singole aree, essendo invece sufficiente che si chiarisca perché, per l'intero ambito comunale, si è deciso di prevedere una dotazione superiore a quella minima.

Sintesi: L'intenzione dell'Amministrazione di creare delle spine verdi e dei sistemi di servizi continui che permettano, attraverso aree verdi e piste ciclopedonali, il collegamento dei servizi collocati nelle varie porzioni in cui si articola il territorio comunale costituisce motivazione immune da vizi logici e perciò idonea, anche se sintetica, ad illustrare le ragioni del sovradimensionamento degli standard.

Sintesi: L'obbligo motivazionale rafforzato per l'ipotesi di sovradimensionamento degli standard non riguarda le scelte compiute per le singole aree, ma per l'intero ambito comunale; è quindi del tutto irrilevante - una volta appurato che vi siano idonee motivazioni che giustifichino il sovradimensionamento medio calcolato a livello comunale - che per una singola area sia stata imposta una dotazione superiore a quella media.

Estratto: «11. Come noto, per costante orientamento giurisprudenziale dal quale la Sezione non ha motivo per discostarsi, le scelte urbanistiche sono connotate da ampia discrezionalità e sono sindacabili dal giudice amministrativo solo se inficiate da evidenti vizi logici ovvero da

errori compiuti nell'apprezzamento degli elementi fattuali presupposti alle stesse (cfr., fra le tante, T.A.R. Piemonte, sez. I, 30 ottobre 2015, n. 1524).¹² Anche per quanto riguarda il profilo motivazionale, la giurisprudenza afferma principi che lasciano ampio margine alle amministrazioni: si ritiene difatti che le scelte contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica non necessitino di particolare motivazione diversa da quella evincibile dalla relazione generale di accompagnamento al piano, salvo che ricorrano particolari ipotesi fra cui quella di sovradimensionamento degli standard (cfr. fra le tante, T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 30 settembre 2016, n. 1766).¹³ In quest'ultima ipotesi, l'Amministrazione è quindi tenuta ad offrire una motivazione rafforzata che illustri le ragioni per le quali si è deciso di prevedere una dotazione di standard superiore a quella minima fissata dalla legge. La giurisprudenza precisa tuttavia che, a tal fine, non è necessaria una motivazione puntuale che riguardi le singole aree, essendo invece sufficiente che si chiarisca perché, per l'intero ambito comunale, si è deciso di prevedere una dotazione superiore a quella minima (cfr. Consiglio di Stato, ad plen., 22 dicembre 1999, n. 24; id., sez. IV, 14 maggio 2015, n. 2453).¹⁴ Ciò premesso, si deve ora osservare che, contrariamente da quanto sostenuto dalla ricorrente, nel PGT avverso sono state in qualche modo chiarite le ragioni per le quali il Comune di Cornaredo ha deciso di dotarsi di standard superiori a quelli minimi di legge. In particolare, nella relazione al Piano dei Servizi si è evidenziato che è intenzione dell'Amministrazione creare delle spine verdi e dei sistemi di servizi continui che permettano, attraverso aree verdi e piste ciclopedonali, il collegamento dei servizi collocati nelle varie porzioni in cui si articola il territorio comunale fra cui la frazione di San Pietro all'Olmo, frazione ove è collocato l'ambito AT12.¹⁵ Peraltro nella stessa relazione si precisa ulteriormente che tali obiettivi possono essere realizzati proprio attraverso l'attuazione degli ambiti di trasformazione.¹⁶ Ritiene il Collegio che tale motivazione sia immune da vizi logici e sia perciò idonea, anche se sintetica, ad illustrare le ragioni del sovradimensionamento.¹⁷ Ne consegue che la censura con cui si deduce il difetto motivazionale non può essere condivisa.¹⁸ A contrario non è decisivo il fatto che il PGT avverso non abbia chiarito le ragioni per le quali, per lo specifico ambito in cui è collocata l'area di proprietà della ricorrente, sia stata prevista una dotazione di aree standard superiore rispetto a quella generale (la parte riferisce essere addirittura tripla), giacché come visto l'obbligo motivazionale rafforzato non riguarda le scelte compiute per le singole aree, ma per l'intero ambito comunale; ed è quindi del tutto irrilevante - una volta appurato che vi siano idonee motivazioni che giustifichino il sovradimensionamento medio calcolato a livello comunale - che per una singola area sia stata imposta una dotazione superiore a quella media.»

TAR TOSCANA, SEZIONE I n.369 del 29/02/2016 - Relatore: Pierpaolo Grauso - Presidente: Armando Pozzi

Sintesi: Non vi è alcuna contraddizione interna da parte della p.a. nell'impostare un piano urbanistico che, pur contenendo previsioni di espansione edilizia, ne escluda alcune zone, per le quali siano invece previste funzioni e obiettivi di tutela paesaggistico-ambientale e di tendenziale conservazione dell'esistente: è questo, invero, uno degli effetti tipici dello zoning tradizionale.

Estratto: «Le censure della ricorrente insistono sulla presunta irragionevolezza della scelta di non confermare il residuo di P.R.G. relativo alla lottizzazione di Val Mattea, raffrontata al

dimensionamento complessivo delle nuove edificazioni previste dal piano strutturale, ma è una prospettazione che pecca di astrattezza proprio alla luce di quanto appena osservato circa la latitudine delle valutazioni discrezionali sottese alle scelte urbanistiche. A venire in gioco non è, infatti, la compatibilità – astratta, appunto – fra l’attuazione dell’intervento edificatorio consentito dalla previgente disciplina di P.R.G. e i carichi urbanistici complessivamente assentibili in forza del piano strutturale, quanto la ragionevolezza della scelta del Comune di escludere la realizzazione di nuove volumetrie residenziali all’interno di un determinato e circoscritto ambito territoriale, in nome del perseguimento di obiettivi strategici e di un modello che, per quello specifico ambito, non sono più collimanti con quelli del passato. In questo senso, non vi è peraltro alcuna contraddizione interna nell’impostare un piano urbanistico che, pur contenendo previsioni di espansione edilizia, ne escluda alcune zone, per le quali siano invece previste funzioni e obiettivi di tutela paesaggistico-ambientale e di tendenziale conservazione dell’esistente (è questo, invero, uno degli effetti tipici dello zoning tradizionale).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.967 del 23/02/2016 - Relatore: Brunella Bruno - Presidente: Claudio Rovis

Sintesi: La suddivisione del territorio in zone, che costituisce esercizio di potere amministrativo di tipo tecnico discrezionale, risponde all’esigenza di assicurare un ordinato assetto e sviluppo del territorio e, in particolare, le previsioni recate dal d.m. n. 1444 del 1968 concernenti la zonizzazione per standard sono funzionali a garantire la congrua dotazione di spazi da riservare a fini pubblici.

Estratto: «1. Il Collegio valuta prioritario l’esame delle deduzioni con le quali la difesa della ricorrente ha contestato la carenza degli standard prescritti dalla normativa di riferimento – che costituisce uno dei giustificativi alla base della delibera gravata – avendo l’amministrazione illegittimamente operato una valutazione riferita alla Z.T.O. C2 complessivamente considerata in luogo che ai singoli comparti che la compongono.2. La censura, pure articolatamente dedotta, non merita accoglimento.2.1. La suddivisione del territorio in zone, che costituisce esercizio di potere amministrativo di tipo tecnico discrezionale, risponde all’esigenza di assicurare un ordinato assetto e sviluppo del territorio e, in particolare, le previsioni recate dal d.m. n. 1444 del 1968 concernenti la zonizzazione per standard sono funzionali a garantire la congrua dotazione di spazi da riservare a fini pubblici.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.971 del 15/07/2015 - Relatore: Francesco Gambato Spisani - Presidente: Mauro Pedron

Sintesi: Gli standard sono localizzati in modo razionale quando siano fruibili dalla popolazione interessata; pertanto, non è irragionevole localizzare al di fuori dell’area interessata dal piano attuativo uno standard consistente in un polo scolastico che di regola è fruito dall’intera popolazione del Comune o comunque da soggetti residenti in aree non interessate dallo strumento urbanistico attuativo.

Estratto: «6. Il terzo e il quarto motivo di ricorso principale sono all'evidenza connessi, e vanno trattati congiuntamente, in quanto censurano la presunta irragionevolezza delle scelte di piano contenute negli atti impugnati. In proposito, va premesso il principio generale, ribadito da costante giurisprudenza, per cui le scelte di piano urbanistico rivestono carattere ampiamente discrezionale, e in via generale possono essere sindacate in sede giurisdizionale di legittimità nei soli casi di illogicità manifesta, ovvero di falso presupposto: così fra le molte C.d.S. se. IV 23 febbraio 2015 n°882. 7. Nel caso di specie, il ricorrente ha ravvisato un'illogicità di tal tipo anzitutto nella stessa configurazione del piano impugnato, che riserva all'edificazione l'area originale dell'intervento e localizza invece gli standard all'esterno di essa, come spiegato in narrativa. In proposito, va condiviso l'insegnamento di C.d.S. sez. IV 10 febbraio 2014 n°616, correttamente citata dalla difesa dell'ente, secondo il quale gli standard sono localizzati in modo razionale in sintesi quando siano fruibili dalla popolazione interessata. Ciò in astratto potrebbe portare a ritenere irrazionale una localizzazione degli stessi al di fuori dell'area urbanizzata, ma in concreto si giunge ad una conclusione diversa, per l'assorbente rilievo che lo standard di cui si tratta è costituito da un polo scolastico, fruito di regola dall'intera popolazione del Comune, ovvero per lo meno dalla popolazione di aree significative di esso, di regola non coincidenti con un nuovo piano attuativo. Va poi ricordato che, in ogni caso, l'area a standard, pur esterna, è nelle immediate vicinanze di quella urbanizzata.8. Ciò posto, il Comitato ricorrente ritiene illogica la scelta di piano per cui è causa anche per un presunto squilibrio fra i vantaggi conferiti dal Comune al privato e quelli invece ricavati dall'ente, intesi comunque in senso strettamente economico, come dedotto nella relazione tecnica di parte redatta da tale geom. Ripamonti e prodotta in data 21 gennaio 2015. Anche volendo prescindere dal tono possibilista della relazione stessa (pp. 6 e 18, ove si parla di "probabili" valori commerciali), esattamente rilevato dalla difesa della controinteressata (memoria 29 maggio 2015 p. 14), va infatti osservato che le scelte di pianificazione urbanistica sono scelte di indirizzo politico amministrativo, non a caso denominate di "governo del territorio", non già operazioni commerciali in cui la parte pubblica debba ricavare un dato utile inteso in senso aziendale.9. In tali termini, la scelta di destinare una porzione di terreno agricolo all'espansione residenziale e di localizzare nelle vicinanze, comunque in prossimità dell'abitato, un polo scolastico appare di per sé non irrazionale né manifestamente dannosa per la collettività, a prescindere da calcoli di convenienza appunto commerciale, che non appartengono alla materia in esame. A fronte di tale scelta, infine, si giustifica anche l'aver disatteso il precedente, peraltro risalente nel tempo, accordo con i vecchi proprietari dell'area.10. Quanto sin qui esposto vale a respingere anche i corrispondenti motivi di ricorso per motivi aggiunti; in proposito va solo precisato, relativamente al motivo quinto, incentrato sul presunto insufficiente esame delle osservazioni, che le stesse, a fronte di una scelta di cui si è dimostrata la non manifesta illogicità, non richiedono analitica e specifica confutazione: così da ultimo C.d.S. sez. IV 29 dicembre 2014 n°6386.»

TAR MOLISE n.50 del 13/02/2015 - Relatore: Orazio Ciliberti - Presidente: Orazio Ciliberti

Sintesi: La giurisprudenza ha costantemente ritenuto che il concreto esercizio della funzione di pianificazione urbanistica, nella zonizzazione del territorio, sia frutto di ampia discrezionalità e sfugga al sindacato di legittimità del giudice amministrativo, se non per i profili di irragionevolezza, irrazionalità e arbitrarietà. Se è vero che il D.M. n. 1444/1968

indica la dotazione minima inderogabile, è altresì vero che esso non vieta che la complessiva dotazione di standards sia superiore al minimo. Dunque, se il Comune impone standards più ampi, si tratta di una scelta non sindacabile e senz'altro legittima.

Estratto: «Anche a voler prescindere dalla tardività, la censura appuntata al citato art. 8.21 (vale a dire il presunto sovra-dimensionamento della dotazione minima di standards di mq. 18 per abitante insediato o da insediare) è da ritenersi inattendibile. Infatti, la giurisprudenza ha costantemente ritenuto che il concreto esercizio della funzione di pianificazione urbanistica, nella zonizzazione del territorio, sia frutto di ampia discrezionalità e sfugga al sindacato di legittimità del giudice amministrativo, se non per i profili di irragionevolezza, irrazionalità e arbitrarietà, che nella specie sono assenti (cfr.: Cons. Stato IV, 26.5.2003 n. 2827; T.a.r. Basilicata Potenza I, 23.6.2014 n. 414; T.a.r. Liguria Genova I, 10.2.2006 n. 119).I ricorrenti contestano proprio la scelta pianificatoria di imprimere alla zona una certa destinazione, senza però dimostrare che vi sia stato errore di fatto, ovvero illogicità. Se è vero che il D.M. n. 1444/1968 indica la dotazione minima inderogabile, è altresì vero che esso non vieta che la complessiva dotazione di standards sia superiore al minimo. Dunque, se il Comune impone standards più ampi, si tratta di una scelta non sindacabile e senz'altro legittima.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE I NAPOLI n.5706 del 05/11/2014 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Paolo Corciulo

Sintesi: Il dimensionamento degli standard in maniera incrementale rispetto ai minimi fissati dalla legge costituisce, secondo la costante giurisprudenza, il frutto di valutazioni discrezionali dell'amministrazione, insindacabili ove non viziate da profili evidenti di abnormità. È altresì pacifico in giurisprudenza che il sovradimensionamento degli standard non necessita di apposita, specifica motivazione ove lo scostamento dai minimi legali risulti contenuto entro uno scarto modesto.

Estratto: «4. Non merita condivisione neppure il secondo motivo, con cui i ricorrenti hanno lamentato un presunto difetto di istruttoria sulla consistenza delle attrezzature di interesse pubblico preesistenti ed un conseguente difetto di motivazione circa l'asserito sovradimensionamento delle aree destinate a standard. Osserva il Collegio che le censure sono state dedotte in via del tutto generica, essendosi i ricorrenti limitati ad elencare le attrezzature esistenti senza dimostrare in alcun modo il superamento del limite di 18 mq. per abitante previsto dal D.M. 1444 del 1968 e dalla L.R. Campania n.14 del 1982 (all'allegato 1, titolo II, punto 1.4.). Al riguardo va peraltro osservato che il richiamato limite costituisce la quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, e che il dimensionamento degli standard in maniera incrementale rispetto ai minimi fissati dalla legge costituisce, secondo la costante giurisprudenza, il frutto di valutazioni discrezionali dell'amministrazione, insindacabili ove non viziate da profili evidenti di abnormità. È altresì pacifico in giurisprudenza che il sovradimensionamento degli standard non necessita di apposita, specifica motivazione ove lo scostamento dai minimi legali risulti contenuto entro uno scarto modesto (cfr., per tutte, Consiglio di Stato, Sezione IV, 1 marzo 2010 n.1176 e 31.5.2007 n.2863).»

TAR SICILIA, SEZIONE I CATANIA n.3100 del 20/12/2013 - Relatore: Giuseppa Leggio -
Presidente: Daniele Burzichelli

Sintesi: Il riferimento all'esigenza di " fornire a ciascuna parte della città le attrezzature e i servizi previsti dalle norme vigenti " quale dotazione minima ai sensi del D.M. n. 1444 del 1968, costituisce argomentazione certamente opinabile, ma non manifestamente illogica e, comunque, espressiva dell'ampio potere discrezionale affidato, in campo urbanistico, all'autorità comunale.

Estratto: «Sotto altro profilo va poi ricordato che "le scelte urbanistiche costituiscono valutazioni di merito sottratte al sindacato giurisdizionale di legittimità, salvo cheesse risultino inficiate da errori di fatto o abnormi illogicità, ovvero che - per quanto riguarda la destinazione di specifiche aree - esse risultino confliggenti con particolari situazioni le quali abbiano ingenerato affidamenti e aspettative qualificate, derivanti da convenzioni di lottizzazione, accordi di diritto privato con le amministrazioni comunali, giudicati di annullamento di permessi edilizi o silenzi rifiuto su domande di permessi edilizi, modificazioni della destinazione di area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo" (così Consiglio di Stato, sez. VI, 5 marzo 2013 n. 1323; Consiglio di Stato sez. IV, 7 novembre 2012, n. 5665).Nel caso in esame non risulta la sussistenza di "affidamenti qualificati" e le ragioni della scelta qui contestata sono illustrate nelle controdeduzioni all'osservazione n. 100 del 23.06.2000 presentata dalla ricorrente, in cui si fa riferimento all'esigenza di " fornire a ciascuna parte della città le attrezzature e i servizi previsti dalle norme vigenti " quale dotazione minima ai sensi del D.M. n. 1444 del 1968.(cfr. pag 3 ricorso e memoria di costituzione del Comune).Si tratta, ad avviso del Collegio, di argomentazioni certamente opinabili, ma non manifestamente illogiche e, comunque, espressive dell'ampio potere discrezionale affidato, in campo urbanistico, all'autorità comunale; mentre il riferimento agli standard minimi appare sufficiente per smentire quanto sostenuto nel ricorso, ma non documentato, sub b) d) ed e) in ordine alla previsione della strada, del parcheggio pubblico, e della destinazione dell'area a servizi. Rimane inoltre indimostrato, come correttamente evidenziato dalla difesa del Comune, anche il sovradimensionamento degli standard.»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.274 del 13/02/2012 - Relatore: Paolo Peruggia - Presidente: Santo Balba

Sintesi: La determinazione degli standard rientra nell'esplicazione di una funzione di merito, come tale riservata all'amministrazione e non sindacabile, se non per totale illogicità.

Estratto: «Con un'ulteriore censura si lamenta l'eccessiva dimensione attribuita agli standard comunali, che deriverebbe dall'opzione seguita di diffondere un indice perequativo su tutto il territorio, cosa che ha imposto l'anomalo incremento dell'indice citato.Il collegio rileva a tale riguardo che le censure si muovono al limite dell'ammissibilità, posto che sin dall'inoppugnata deliberazione consiliare 7.6.2006, n. 25 i fondi di proprietà erano stati

la deroga, soltanto nelle zone omogenee A e B, per le quali il Comune può localizzare le aree a standards nelle immediate adiacenze ovvero indicare modalità alternative per soddisfare i relativi fabbisogni, purché sia dimostrata in concreto l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di aree a servizi all'interno del piano attuativo.

Estratto: «4.3. Il ricorso è altresì fondato con riguardo alle censure richiamate alla lettera b).Afferma parte ricorrente che la variante al piano di lottizzazione per il comparto n. 4, approvata nel 2010 con le delibere qui impugnate, reperirebbe in modo illegittimo i suoli destinati a standards per le urbanizzazioni secondarie nella maglia di PRG n. 95, di proprietà dei fratelli Valente (per un'estensione di circa 1.718 mq): si tratterebbe, dunque, di suoli non ricompresi nel perimetro del comparto edificatorio, classificati urbanisticamente in zona F – attrezzature sportive. Così facendo, e cioè omettendo di approvare la necessaria variante al piano regolatore generale e lasciando immutato il perimetro del piano di lottizzazione, il Comune avrebbe nei fatti consentito lo sfruttamento di parte della nuova volumetria residenziale ai proprietari di terreni esterni alla zona C, consentendo loro di partecipare al consorzio attuatore dell'intervento (e destinatario dei terreni espropriati a Luigi Maffione).La circostanza, in fatto, risulta confermata dalla relazione del 15 settembre 2010 a firma del responsabile del procedimento, ing. Giovanni Misino, contenente le controdeduzioni all'opposizione presentata dello stesso Maffione dopo l'adozione della variante (cfr. doc. 2, depositato dalla difesa del ricorrente il 18 luglio 2011).Ivi si afferma che le aree destinate alle urbanizzazioni per il comparto n. 4 saranno reperite nelle maglie di piano regolatore destinate a standards (zona F – verde attrezzato per lo sport), esternamente alle maglie edificabili che costituiscono esclusivamente le superfici fondiaria del comparto, ossia nello specifico all'interno della maglia n. 95, facente parte dello stesso comprensorio.In proposito, la difesa dei controinteressati chiarisce che, in occasione dell'attuazione dei primi tre comparti, il Comune di Bisceglie consentì ai lottizzanti di "monetizzare" le aree per urbanizzazioni secondarie, in luogo della loro effettiva cessione, versando cioè all'ente una somma corrispondente al valore delle aree da cedere. Dal 2004 in poi, decaduti i vincoli espropriativi contenuti nei piani particolareggiati, il Comune ha abbandonato tale prassi ed ha preteso dai proprietari delle aree di piano l'effettiva cessione dei terreni da destinare ad attrezzature collettive. Per quel che concerne il comparto edificatorio n. 4, le maglie n. 157 - 162 sarebbero interamente destinate a superficie fondiaria per volume residenziale, cosicché le aree a standards, non potendo essere ricavate dai primi tre comparti della lottizzazione ormai saturi (e per i quali si era fatto ricorso alla cosiddetta "monetizzazione"), dovrebbero necessariamente essere reperite altrove (vale a dire nella maglia n. 95 – zona F, esterna al comparto ma facente parte del medesimo comprensorio denominato San Francesco).Orbene, l'individuazione al di fuori del comparto di lottizzazione delle superfici destinate a standards, in zona urbanisticamente non omogenea, configura violazione degli artt. 1 e 4 del D.M. n. 1444 del 1968 e dei principi in materia di zonizzazione.Nella formazione dei piani attuativi (inclusi i piani di lottizzazione), le quantità minime di spazi destinati ad attrezzature pubbliche e servizi alla collettività devono essere reperite unicamente all'interno dell'area di piano. L'art. 4 del decreto consente la deroga, soltanto nelle zone omogenee A e B, per le quali il Comune può localizzare le aree a standards nelle immediate adiacenze ovvero indicare modalità alternative per soddisfare i relativi fabbisogni, purché sia dimostrata in concreto l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di aree a servizi all'interno del piano attuativo.Tali presupposti non ricorrono nella fattispecie. La variante impugnata riguarda, infatti, il piano di lottizzazione del comparto n. 4

in zona C di espansione. Né può consentirsi che il principio di autosufficienza del comparto, desumibile dalla legge n. 1150 del 1942 e dal D.M. n. 1444 del 1968, venga sostanzialmente eluso con la formazione del consorzio tra proprietari, e segnatamente con l'ingresso nel consorzio dei proprietari di terreni ricadenti in altra zona omogenea di piano regolatore, che in questo modo conseguono la disponibilità di una certa percentuale della volumetria realizzabile, in cambio mettendo a disposizione i terreni necessari alle urbanizzazioni. In questo modo, si giungerebbe al concreto svuotamento di significato precettivo della zonizzazione ed al libero trasferimento dei diritti edificatori tra aree edificabili e non, ovvero tra aree omogenee tutte edificabili ma diversamente classificate e soggette a parametri ed indici edilizi differenti, senza la previa (necessaria) variazione dello strumento urbanistico generale. Nel nostro ordinamento positivo, la pur diffusa tendenza al superamento del rigido sistema di suddivisione del territorio in zone omogenee, nel nome della tecnica comunemente definita di perequazione urbanistica, non può scardinare taluni punti fermi caratterizzanti il piano regolatore generale, tuttora disciplinato nei suoi tratti essenziali dalla legge urbanistica del 1942 e dal D.M. n. 1444 del 1968: - il Comune individua, in sede di formazione del piano regolatore, le zone F destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, nel rispetto delle quantità minime previste dal D.M. n. 1444 del 1968, onde soddisfare il fabbisogno dell'intero territorio cittadino; - il Comune è poi tenuto, in sede di formazione dei piani attuativi, a rispettare il rapporto minimo di proporzione tra abitanti da insediare e spazi pubblici, all'interno di ciascuna zona omogenea nella misura prescritta dal D.M. n. 1444 del 1968. La partecipazione alla lottizzazione convenzionata in zona C, da parte dei proprietari di terreni classificati in zona F adiacente, seppure in astratto rispondente ad esigenze di perequazione tra i suoli e di equa distribuzione della rendita fondiaria, postula la preventiva (ovvero contestuale) approvazione di una variante allo strumento urbanistico generale e non può essere legittimata dalla semplice adesione dei detti proprietari al consorzio maggioritario, in danno dei proprietari dissenzienti di una porzione minoritaria del lotto edificabile, né può trovare giustificazione nella volontà del Comune di reperire le aree per i servizi e le urbanizzazioni al di fuori del comparto interessato dalla lottizzazione o dal piano attuativo.»

TAR ABRUZZO, SEZIONE PESCARA n.107 del 19/02/2009 - Relatore: Michele Eliantonio - Presidente: Umberto Zuballi

Sintesi: Alla luce del D.M. 2 aprile 1968, art. 4, gli standard devono essere rispettati relativamente alle "diverse zone territoriali omogenee" e deve essere dimostrata l'impossibilità di rispettare relativamente a ciascuna zona tali dotazioni minime "per mancata disponibilità di aree idonee"; in suddetta ipotesi, tali dotazioni debbono essere reperite "nelle adiacenze immediate" "ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e dell'organizzazione dei trasporti pubblici".

Estratto: «Peraltro, va al riguardo anche evidenziato che tale relazione - contrariamente a quanto si rileva dagli atti di causa ed, in particolare, dalla relazione tecnica illustrativa della variante allegata - ipotizza che il Comune fosse obbligato a rispettare lo standard di 24 mq./ab, mentre, al contrario nella parte relativa alla "verifica degli standard urbanistici di progetto", la relazione tecnica illustrativa allegata al piano precisa chiaramente che la variante aveva previsto una dotazione pro-capite di aree pubbliche di mq/ab di 25,08 a

fronte di una dotazione minima prescritta di mq/ab di 18.00 (come chiaramente precisato dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968). Inoltre, deve anche ricordarsi che tale D.M. prevede al suo art. 4 che i predetti standard debbano essere rispettati relativamente alle "diverse zone territoriali omogenee" e che debba essere dimostrata l'impossibilità di rispettare relativamente a ciascuna zona tali dotazioni minime "per mancata disponibilità di aree idonee", nel qual caso tali dotazioni debbono essere reperite "nelle adiacenze immediate" "ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e dell'organizzazione dei trasporti pubblici". Ora, poiché il territorio del Comune è stato suddiviso in dieci settori urbanistici, per un verso il conteggio del rispetto degli standard avrebbe dovuto essere effettuato relativamente a ciascun settore e per altro verso, nelle ipotesi di indisponibilità di aree idonee, tali aree avrebbero dovuto motivatamente essere reperite "nelle adiacenze immediate". Nella specie sembra, al contrario, pacifico che manchi una specifica motivazione sul punto e tale motivazione era particolarmente necessaria ove si consideri che relativamente alla zona in questione (ricompresa nel settore n. 10) il sopradimensionamento degli standard minimi con riferimento a quanto evidenziato nel gravame (e non contestato dall'Amministrazione) non era di certo "sufficientemente contenuto" (Cons. St., sez. IV, 10 dicembre 2007, n. 6326).»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> INTERVENTI DEL PRIVATO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.616 del 10/02/2014 - Relatore: Diego Sabatino -
Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: La monetizzazione degli standard urbanistici non può essere considerata alla stregua di una vicenda di carattere unicamente patrimoniale e rilevante solo sul piano dei rapporti tra l'ente pubblico e il privato che realizzerà l'opera, in quanto così facendo si legittima la paradossale situazione di separare i benefici (sotto forma di entrata patrimoniale per il Comune) dai pregiudizi (il peggioramento della qualità di vita degli appellanti) e dall'altro, si nega tutela giuridica agli interessi concretamente lesi degli abitanti dell'area.

Estratto: «Osserva la Sezione come il tema del rispetto degli standard urbanistici abbia nuovamente assunto di recente un rilievo centrale nell'ambito degli strumenti di governo del territorio. In questo senso, sono riscontrabili non solo interventi normativi (peraltro organizzati secondo prospettive dialetticamente opposte riguardo al tema della loro necessità e cogenza, poiché mirano, da un lato - come nel caso della legge 14 gennaio 2013, n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" - a marcare la rilevanza ai fini della qualità di vita urbana e, dall'altro - come con l'introduzione dell'art. 2-bis "Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati" nel d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" - a renderne al contrario più flessibile e meno stringente il contenuto), ma anche prese di posizione di questo Consiglio, che non si è sottratto al dovere di esprimere il proprio avviso su un tema così rilevante nella costruzione del tessuto urbanistico. In particolare, questo Giudice ha già delineato una propria linea interpretativa in merito al collegamento tra interventi edilizi e ricerca degli

standard urbanistici e ha così assunto decisioni che hanno, ad esempio, negato la sufficienza di un parcheggio collocato in area non fruibile, dove la fruibilità era collegata non a valutazioni normative, ma fattuali, poiché il “terreno pertinenziale destinato a parcheggio deve ragionevolmente intendersi come condizione necessaria per la migliore fruizione del parcheggio medesimo da parte di tutti coloro che intendono comodamente accedervi con i propri mezzi di locomozione per poi uscire con i relativi acquisti più o meno ingombranti e/o pesanti da collocare su tali mezzi” (Consiglio di Stato, sez. V, 25 giugno 2010 n. 4059); oppure decisioni che hanno evidenziato i pericoli legati alla smaterializzazione degli standard, sottolineando come “la monetizzazione degli standard urbanistici non può essere considerata alla stregua di una vicenda di carattere unicamente patrimoniale e rilevante solo sul piano dei rapporti tra l’ente pubblico e il privato che realizzerà l’opera, e ciò perché, da un lato, così facendo si legittima la paradossale situazione di separare i comoda (sotto forma di entrata patrimoniale per il Comune) dagli incomoda (il peggioramento della qualità di vita degli appellanti) e dall’altro, si nega tutela giuridica agli interessi concretamente lesi degli abitanti dell’area” (Consiglio di Stato, sez. IV, ord. 4 febbraio 2013 n. 644). Ancora, si è affermato che “qualora si potessero individuare gli standard costruttivi in ragione del solo dato dimensionale, verrebbe conseguentemente posto in ombra il dato funzionale, ossia la destinazione concreta dell’area, come voluta dal legislatore. Soddisfacendo gli standard con la messa a disposizione di aree non utilizzabili in concreto (ossia, seguendo l’indicazione del T.A.R., utilizzando “le porzioni che non sono utilizzabili, per forma o per le ridotte dimensioni, ovvero perché eccedenti un posto macchina standard ma insufficienti per realizzarne un altro, ovvero infine per il difficile accesso”), la norma di garanzia verrebbe frustrata, atteso che il citato art. 41 sexsies della legge urbanistica non contempla un nudo dato quantitativo, ma un dato mirato ad uno scopo esplicito” (Consiglio di Stato, sez. IV, 28 maggio 13 n. 2916). Come si vede, il quadro complessivo emergente dalla giurisprudenza è quello di una marcata attenzione alla funzione stessa degli standard urbanistici, intesi come indicatori minimi della qualità edificatoria (e così riferiti ai limiti inderogabili di densità edilizia, di rapporti spaziali tra le costruzioni e di disponibilità di aree destinate alla fruizione collettiva) e come tali destinati a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell’area interessata. Il che comporta, come già notato dalle decisioni che precedono, come il criterio essenziale di valorizzazione e di decisione sulla congruità dello standard applicato sia quello della funzionalizzazione dello stesso al rispetto delle esigenze della popolazione stanziata sul territorio, che dovrà quindi essere posta in condizione di godere, concretamente e non virtualmente, del quantum di standard urbanistici garantiti dalla disciplina urbanistica.»

TAR PUGLIA, SEZIONE III LECCE n.1995 del 13/12/2012 - Relatore: Luca De Gennaro - Presidente: Rosaria Trizzino

Sintesi: Il rapporto tra verde e edificazione va calcolato sul costruito e non sulle parti libere da opere edilizie che mantengono le caratteristiche originarie.

Estratto: «Viene inoltre lamentata la violazione delle NTA che prescrivono che il 60% della superficie del lotto, complessivamente pari a 23.000 mq, resti destinata a verde agricolo. Il motivo è infondato. Nell’articolare la censura il ricorrente individua come superficie edificata non soltanto la porzione di terreno direttamente interessata dalla costruzione dei moduli

per cani ma anche la relativa area di pertinenza scoperta e recintata, destinata alla stabulazione dei cani e sgombra da manufatti edilizi. Come risulta dalla documentazione prodotta il piano di calpestio dei moduli per il ricovero dei cani è costituito da terreno in cui saranno impiantate essenze vegetali di medio fusto. L'assunto di base è quindi erroneo in quanto non vi è ragione di non considerare detta area come spazio destinato a verde e dunque computabile ai fini del rispetto del suddetto parametro posto che per principio pacifico il rapporto invocato tra verde e edificazione va calcolato sul costruito e non sulle parti libere da opere edilizie che mantengono le caratteristiche originarie. Risulta quindi che, computando nel costruito solo la superficie dei moduli e gli edifici progettati al servizio della struttura (abitazione del custode, locali, deposito) la percentuale di superficie destinata a verde o comunque non edificata copre quasi il 90% della intera superficie del lotto, rispettando così il relativo parametro urbanistico.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.2768 del 30/04/2009 - Relatore: Marzio Branca - Presidente: Domenico La Medica

Sintesi: In presenza della destinazione di un'area standards per le zone residenziali non è consentito ai proprietari di utilizzare l'area stessa in contrasto con tale destinazione, ad esempio realizzando una recinzione sull'area di proprietà vincolata.

Estratto: «9. Residua la contestazione del provvedimento che ha ingiunto agli appellanti la rimozione della recinzione eseguita, senza autorizzazione, sull'area in discussione, mediante rete in plastica e cancello in legno, con avviso di applicazione delle sanzioni di cui all'art. 10 della legge n. 47 del 1985. Gli appellanti sostengono che la recinzione è un diritto esercitabile liberamente dal proprietario senza munirsi di alcuna autorizzazione. Tuttavia, in disparte il disposto di cui all'art. 10 della l. n. 47 del 1985, i primi giudici hanno fatto applicazione del principio per cui, in presenza della destinazione di un'area standards per le zone residenziali, non è consentito ai proprietari di utilizzare l'area stessa in contrasto con tale destinazione. Così infatti è stato stabilito in una identica fattispecie, concernente la realizzazione di una recinzione sull'area di proprietà vincolata, atteso che tale utilizzo è stato ritenuto in contrasto con la destinazione imposta dalla variante allo strumento urbanistico (Consiglio Stato, Sez. V, 13 maggio 2002, n. 2578). Da tale orientamento il Collegio non ha motivo di discostarsi.»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> MOTIVAZIONE

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.1429 del 15/07/2016 - Relatore: Stefano Celeste Cozzi - Presidente: Mario Mosconi

Sintesi: La destinazione a dotazioni standard di un'area privata incide fortemente sugli interessi del proprietario; è pertanto necessario che l'ente indichi sempre con precisione quali attrezzature debbano essere ivi realizzate, in modo da consentire l'apprezzamento,

all'Amministrazione un più puntuale onere motivazionale a sostegno, rendendo impossibile e inidoneo il mero richiamo ai criteri ispiratori del P.R.G..

Estratto: «In particolare, dalla lettura delle precedenti sentenze di annullamento (e, soprattutto, della più recente nr. 2192 del 2000), si evince che l'illegittimità delle pregresse delibere comunali è stata ritenuta – tra l'altro – in quanto irritualmente reiterative di vincoli a contenuto espropriativo già sussistenti sui medesimi suoli, e scaduti per decorso del termine massimo di efficacia. Tale dato di fatto, anche prescindendo dalle ulteriori deduzioni svolte da parte appellante, era già "ex se" sufficiente a imporre all'Amministrazione un più puntuale onere motivazionale a sostegno della scelta di confermare la destinazione a "standard", rendendo impossibile e inidoneo il mero richiamo ai criteri ispiratori del P.R.G.: ciò sulla scorta dell'ormai nota e consolidata giurisprudenza che richiede, in caso di reiterazione di vincoli espropriativi, un "surplus" di istruttoria e una motivazione adeguata a dare atto della fondatezza delle scelte urbanistiche, escludendone il carattere vessatorio (cfr., "ex multis", Cons. Stato, Ad. Pl., 24 maggio 2007, nr. 7). A fronte di ciò, del tutto irrilevante è la circostanza che la nuova scelta di reiterazione del vincolo sia contenuta in un nuovo atto di pianificazione generale, anziché in una variante al P.R.G. vigente, non potendo da tale dato formale discendere l'inapplicabilità dei principi innanzi richiamati (i quali trovano fondamento anche nella pacifica giurisprudenza della Corte Costituzionale in ordine alla ponderazione delle scelte che conducono alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, nei confronti nella medesima area soggetta al vincolo decaduto).⁴ Le considerazioni che precedono appaiono sufficienti per affermare l'illegittimità degli atti impugnati, esonerando dall'esame degli ulteriori motivi di appello.»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> ESPROPRIATIVI --> VERDE PUBBLICO --> STANDARD

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.2995 del 16/06/2015 - Relatore: Silvestro Maria Russo - Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: Lo standard (nel caso di specie verde pubblico), non importa necessariamente solo vincoli ablatori, né la realizzazione di opere pubbliche puntuali. Esso ben si può inverare anche in modalità di godimento delle facoltà dominicali (e delle relative rendite) diverse dalla mera edificazione (o della rendita esclusivamente basata su essa o sull'alienazione dell'area edificabile all'impresa edile), ossia mercé usi attivi e produttivi, sempre privati, ma come capitale di rischio. Si realizza così il principio di C. cost., 12 maggio 1999 n. 179, secondo il quale si è fuori dello schema ablatorio, le volte in cui le iniziative siano suscettibili di operare in regime di mercato.

Estratto: «Si badi: tal risultato NON cambia, neanche a considerare il verde pubblico quale standard (o, in pratica, a volere leggere entrambi come se fossero vincoli ablatori), sol perché questi definiscono le quantità minime di spazi pubblici (aree per l'istruzione, aree per attrezzature d'interesse comune, aree per il verde attrezzato, aree per i parcheggi) da prevedere per gli insediamenti residenziali o produttivi (artt. 3 e 5 del DM 2 aprile 1968 n.